
PROTOCOLO PARA EJECUCION DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS PUBLICOS Y PRIVADOS

FASE I - PREFACTIBILIDAD DE PROYECTO

Objetivo

Información por solicitud de división parcelaria, con documentación técnico - administrativa exigida por el Decreto Municipal 219/2.016 y su legislación concordante.

Alcance

Emisión del Plano visado para tramitación de las Factibilidades de servicios. (Fase II)

Organismo de revisión y acreditación

Revisión a cargo de la Dirección de Catastro, de Planificación y Sub Dirección de Ambiente.
Acreditación a cargo del Director de Catastro Municipal.

PLAZOS:

- De gestión: 60 días corridos entre fecha de presentación y fecha de emisión.
- Del alcance: 180 días corridos entre fecha de emisión y fecha de caducidad.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

1.1. Dirección de Catastro Municipal:

Iniciación de las actuaciones; Nota solicitando la factibilidad de realización del tipo de emprendimiento, firmada por el titular registral y el profesional actuante, donde deja expresado el consentimiento y aceptación del cargo para la realización de la obra; Certificación del Padrón Municipal, Nomenclatura Catastral, Superficie según Mensura y Superficie según Título; Constancia de Inscripción Dominial sobre la Titularidad Registral del Inmueble.

Documentación a adjuntar:

- a) Planilla de Zonificación firmada por el Propietario y el Profesional.
- b) Copia del plano de mensura visado por la Dirección General de Catastro y del plano del anteproyecto del conjunto inmobiliario u otro tipo de emprendimiento.
- c) Plano de proyecto de división parcelaria.
- d) Memoria descriptiva completa de las características del Conjunto Inmobiliario u otro tipo de emprendimiento.
- e) Plano con curvas de nivel.
- f) Certificado de propiedad No Inundable, expedido por la Dirección de Hidráulica.
- g) Certifica de línea de la Dirección Provincial de Vialidad.

- h) Plano de inserción del conjunto inmobiliario u emprendimiento, dentro del entorno urbano en un radio de 500m, con la ubicación referenciada a: centros asistenciales u Hospitales, centros educativos (niveles primarios, secundarios y universitarios), destacamentos Policiales, Bomberos, Registro Civil, Delegaciones Municipales, Espacios verdes, etc.

1.2. Dirección de Planificación:

Se otorgará una prefactibilidad del proyecto respecto de la Zonificación, la inserción en la trama urbana y los servicios de infraestructura.

1.3. Sub Dirección de Ambiente y Energía:

Presentar el Formulario de Categorización Ambiental según corresponda.

1.4. Dirección de Planificación:

Se otorgará una prefactibilidad del proyecto respecto de la Zonificación, la inserción en la trama urbana y los servicios de infraestructura.

Para los emprendimientos de Vivienda Social dirigidos a Operatorias del IPV u otro organismo interviniente, ya sea municipal, provincial o nacional, deberá acreditarse la “PRIORIZACION MUNICIPAL” extendida por la Dirección de Vivienda Municipal, con el aval del Ejecutivo Municipal.

FORMULARIO 01 - PRE FACTIBILIDAD

Valor del sellado	
Superficie (m2)	UTM
<5.000	500
≤20.000	1.500
>20.000	3.000

Ref. Expte. Nº.....

Guaymallén,.....dede.....

El que suscribe..... en su carácter de propietario/profesional del inmueble ubicado en del distrito, solicita factibilidad para propuesta de división parcelaria.

En tal sentido, se acompaña la presente con copia de:

- Inscripción registral (matrícula)
- DNI del Propietario (fotocopia)
- Plano de Mensura del Inmueble
- Libre Deuda* de Titulares
- Libre Deuda* de Propiedad
- Libre deuda* Profesional
- Memoria Descriptiva Proyecto
- Plano sub división parcelaria
- Plano con curvas de nivel
- Certificado de propiedad No Inundable por la Dirección de Hidráulica
- Certificado de línea de la Dirección Provincial de Vialidad
- Inserción en la trama urbana

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

*libre de deuda: en caso de ser persona jurídica deberá presentar contrato de sociedad y constancia libre de deuda de todos los socios.

1. CERTIFICACIÓN LIBRE DEUDA (no llenar, espacio reservado uso municipal)

2º sección padrones	3º recaudaciones varias	4º apremios	5º patentes
Fecha:/...../.....	Fecha:/...../.....	Fecha:/...../.....	Fecha:/...../.....
VºBº Firma y Sello	VºBº Firma y Sello	VºBº Firma y Sello	VºBº Firma y Sello

2. DATOS DE LA PROPIEDADLoteo de Orden Público ☐Loteo de Orden Privado ☐

Calle, Ruta o Callejón.	Número.	Distrito.
Plano de Mensura Nº	N.C	P.M

3.DATOS DEL PROPIETARIO

Nombre o Razón Social	D.N.I	CUIT
Representante Legal (de existir)	D.N.I	CUIT
Domicilio	Tel. o Cel.	Firma
Calle y Nº:		
Piso/Dpto.:	E- mail	
Departamento:		
Provincia:		

4. DATOS DEL PROFESIONAL

Nombre	Título	Matrícula
Domicilio (en el departamento)	Tel. o Cel.	Firma
Calle y Nº:		
Piso/Dpto.:	E- mail	
Departamento:		
Provincia:		

5. FACTIBILIDAD DE USO EN ZONA

Ordenanza:	Área:	Zona:
Superficie mínima:		Frente mínimo:
Factibilidad:	SI	NO

6. ANTEPROYECTO DE DIVISIÓN PARCELARIA

Superficie	Total del terreno s/mensura						
	Libre a lotear						
	De Afectaciones y/o donaciones						
Superficie a donar según Art. 26 de la ley 4341					SI	NO	
Tipo	Loteo						
	PH						
	PHe						
Espacios de Circulación	Calles Públicas	SI	C.C.I.F o P.C.I.F	SI	Prolongación de calles	SI	NO
		NO		NO	Afectación de servicios	SI	NO
					Afectación ensanche de calle	SI	NO

7. TRAMA VIAL

El inmueble es frentista a Calle:		L.C a:	L.E a:
Observaciones: En caso de tratarse de una jurisdicción de la D.P.V se deberá incorporar certificado de línea vial y de obra.			
Afectaciones de ensanche		SI	NO
Afectaciones a prolongación de Calles:			
Afectaciones especiales:			
De las circulaciones (Art. 24/25 de la Ley 4341)			
Afectaciones electroductos:			
Nº Fracciones		Nº Unidades Privativas	Nº Unidades Habitacionales

8. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Equipamiento (<500 m)	Nº	Nombre/s	Distancia al emprendimiento (m)
Educativo			
Salud			
Seguridad			
Plazas y Paseos			

Posee servicio de transporte público en un radio de 300 m	SI	NO	Líneas	
Existen apeaderos en las proximidades	SI	NO	Distancia	

9. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Corresponde Categorización ambiental

SI

☐

NO

☐

En caso de corresponder, de la misma resulta:

MGIA

☐

AP

☐

IA

☐

Exceptuado de EIA

☐**10. PREFACTIBILIDAD DE PROYECTO PARA SOLICITUD DE FACTIBILIDADES DE SERVICIOS**

SI

☐

NO

☐**11. PLANO VISADO DE PROYECTO PARA SOLICITUD DE FACTIBILIDADES DE SERVICIOS**

SI

☐

NO

☐**DECLARACIÓN JURADA**

Los propietarios y profesionales intervinientes DECLARAN EN CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA:

- a) Conocer las disposiciones vigentes que reglan los Fraccionamientos y Loteos del Municipio de Guaymallén y haberse ajustado a ellas para la ejecución de la documentación técnica presentada para su visación antes de recibir autorización para construir.
- b) De hacerse RESPONSABLE de su labor profesional, antes, durante y después de la ejecución de la obra y vicios ocultos detectados posteriormente.
- c) Que presentarán PLANOS CONFORME A OBRA del fraccionamiento o loteo, antes de ser habilitada la Obra Privada y que los mismos serán aprobados en esa instancia.
- d) Dado que la Comuna mantiene su PODER DE POLICÍA de la construcción, se aviene a facilitar las inspecciones que la Dirección de Obras Municipales realiza en la obra, en las instancias que ésta determine.
- e) Que por si algún motivo decidiera no continuar con la Dirección técnica, comunicarán de forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales explicando los motivos de la renuncia, en tanto que la obra quedará paralizada automáticamente, hasta que otros Profesionales asuman sus respectivas responsabilidades para la continuación de la misma.
- f) Que está prohibido en toda obra introducir modificaciones y/o ampliaciones sin previa ORDEN DE SERVICIO asentada en el Libro de obra firmada por el Director técnico y propietario de la misma que será expresada en términos técnicos.
- g) Que el CARTEL DE OBRA reglamentario con todos los datos completos deberá ser colocado desde el **instante que comienzan los trabajos**.
- h) De las sanciones: que serán pasibles solidariamente profesional y propietario de las sanciones, multas. Apercibimientos, paralización y/o demolición de la obra que la Municipalidad determine por:
 - i. Daños o perjuicios a terceros como así también a las instalaciones externas.
 - ii. Vicios ocultos en la construcción.
 - iii. Falsedad de datos en esta declaración.
 - iv. Incumplimiento de las reglamentaciones vigentes.

IMPORTANTE: Indicar si esta actuación se inicia para cumplimentar un EMPLAZAMIENTO.

SI () NO () Citar N° de Boleto: _____ Emplazamiento: _____

N° Expediente por el que se tramita: _____ Fecha que fue notificado: _____

FIRMA DEL PROPIETARIO

FIRMA DEL PROFESIONAL

FASE II - FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Objetivo:

Revisión y visación de documentación de proyecto ejecutivo.

Alcance:

Obtención del Plano de obras de urbanización visado para inicio de obra.

Organismo de revisión y acreditación:

Revisión y acreditación a cargo del Director de Catastro Municipal.

PLAZOS:

- De gestión: 90 días corridos entre fecha de presentación y fecha de emisión.
- Del alcance: 180 días corridos entre fecha de emisión y fecha de caducidad.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

1.1. Dirección de Catastro Municipal:

Continuación de las actuaciones; Nota solicitando la continuidad del trámite.

Documentación a adjuntar:

- a) Factibilidades de los Servicios
- b) Plano de escurrimiento con punto de vuelco
- c) Plano de urbanización
- d) Restricciones de Dominio
- e) Expediente de Ambiente N° _____

1.2. Cumplimentada la documentación el Director de Catastro elevará la presente pieza administrativa a CAPU para el informe de NO OBJECCIÓN.

2.1. Dirección de Catastro: eleva el expediente de loteo a la Comisión de Loteo para revisión.

2.2. Dirección de Catastro: se notifican las Instrucciones de Loteo.

2.3. El Profesional deberá presentar en la Dirección de Catastro:

- a) Plano de obras de urbanización (firmado por el Proyectista y el Director Técnico)
- b) Plano de redes de Agua

-
- c) Plano de redes de Cloaca
 - d) Plano de red eléctrica
 - e) Plano de nexos u obras complementarias

2.4. Otorgamiento de Plano visado de obras de urbanización para inicio de Obra

FORMULARIO 02 - FACTIBILIDAD DE PROYECTO

Valor del sellado	
Superficie (m2)	UTM
<5.000	500
≤20.000	1.500
>20.000	3.000

Ref. Expte. N°.....

Guaymallén.....de.....de.....

El que suscribe..... en su carácter de propietario/profesional del inmueble ubicado en del distrito, solicita revisión de documentación de proyecto para propuesta de división parcelaria.

En tal sentido, se acompaña la presente con copia de:

- Libre deuda* de Titulares ☐
- Libre deuda* de Propiedad ☐
- Libre deuda* Profesional ☐
- Factibilidades de servicios – Agua (AySAM y/o Cooperativa con V°B° EPAS) ☐
- Factibilidades de servicios – Cloaca AySAM y/o Cooperativa con V°B° EPAS) ☐
- Factibilidades de servicios – Electricidad ☐
- Proyecto según Resolución 723 y Factibilidad ☐
- Plano de escurrimiento con Punto de vuelco ☐
- Plano de Obras de Urbanización ☐
- Restricciones al dominio ☐
- Expediente de SAE (Ambiental) ☐

*libre de deuda: en caso de ser persona jurídica deberá presentar contrato de sociedad y constancia libre de deuda de todos los socios.

1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Posee factibilidad de Agua: Si ☐ No ☐ Emitida por _____ y EPAS

Posee factibilidad de Electricidad: Si ☐ No ☐ Emitida por _____

Posee factibilidad de Cloaca: Si ☐ No ☐ Emitida por _____ y EPAS

Sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales:

Red cloacal ☐ Sistema Alternativo ☐

Descripción: _____

Posee factibilidad de DGI: Si ☐ No ☐

Obras a realizar :

Posee factibilidad de algún otro ente Regulador: Si ☐ No ☐ Cual

2. RESTRICCIONES AL DOMINIO

Afectaciones electroductos:					
Nº Fracciones		Nº Unidades Privativas		Nº Unidades Habitacionales	

Servidumbres:					
Nº Fracciones		Nº Unidades Privativas		Nº Unidades Habitacionales	

OBSERVACIONES: _____

3. URBANIZACIÓN

Memoria de Forestación	
CCB	
Punto de vuelco	
Perfil de calle	

4. ESPACIO DE EQUIPAMIENTO

Ofrecimiento de donación por Expediente N° _____

OBSERVACIONES: _____

_____**5. FACTIBILIDAD DE IMPACTO AMBIENTAL**

Expediente N° _____

Resolución ambiental N° _____ (Adjuntar copia)

6. ELEVACIÓN CON INFORME FINAL DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO A C.A.P.U. SI ☐ NO ☐**7. INFORME DE NO OBJECCIÓN DE C.A.P.U.** SI ☐ NO ☐**8. ENTREGA DE PLANOS VISADOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN CON AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA POR DIRECCIÓN DE CATASTRO****DECLARACIÓN JURADA**

Los propietarios y profesionales intervinientes DECLARAN EN CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA:

- Conocer las disposiciones vigentes que reglan los Fraccionamientos y Loteos del Municipio de Guaymallén y haberse ajustado a ellas para la ejecución de la documentación técnica presentada para su visación antes de recibir autorización para construir.
- De hacerse RESPONSABLE de su labor profesional, antes, durante y después de la ejecución de la obra y vicios ocultos detectados posteriormente.
- Que presentarán PLANOS CONFORME A OBRA del fraccionamiento o loteo, antes de ser habilitada la Obra Privada y que los mismos serán aprobados en esa instancia.
- Dado que la Comuna mantiene su PODER DE POLICÍA de la construcción, se aviene a facilitar las inspecciones que la Dirección de Obras Municipales realiza en la obra, en las instancias que ésta determine.
- Que por si algún motivo decidiera no continuar con la Dirección técnica, comunicarán de forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales explicando los motivos de la renuncia, en tanto que la obra quedará paralizada automáticamente, hasta que otros Profesionales asuman sus respectivas responsabilidades para la continuación de la misma.

- f) Que está prohibido en toda obra introducir modificaciones y/o ampliaciones sin previa ORDEN DE SERVICIO asentada en el Libro de obra firmada por el Director técnico y propietario de la misma que será expresada en términos técnicos.
- g) Que el CARTEL DE OBRA reglamentario con todos los datos completos deberá ser colocado desde el **instante que comienzan los trabajos**.
- h) De las sanciones: que serán pasibles solidariamente profesional y propietario de las sanciones, multas. Apercibimientos, paralización y/o demolición de la obra que la Municipalidad determine por:
 - i. Daños o perjuicios a terceros como así también a las instalaciones externas.
 - ii. Vicios ocultos en la construcción.
 - iii. Falsedad de datos en esta declaración.
 - iv. Incumplimiento de las reglamentaciones vigentes.

IMPORTANTE: Indicar si esta actuación se inicia para cumplimentar un EMPLAZAMIENTO.

SI () NO () Citar N° de Boleto: _____ Emplazamiento: _____

N° Expediente por el que se tramita: _____ Fecha que fue notificado: _____

FIRMA DEL PROPIETARIO

FIRMA DEL PROFESIONAL

FASE III – EJECUCION Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

Objetivo:

Verificar el fiel cumplimiento de la documentación técnica visada en relación con las obras ejecutadas.

Alcance:

Obtención de documentación técnica conforme a obra y de los certificados parciales y/o finales de las obras ejecutadas.

Aprobación del Loteo.

Organismo de revisión y acreditación:

Revisión a cargo de la Dirección de Catastro Municipal y Dirección de Obras Municipales y según sea el caso, acreditación a cargo del/los entes prestatarios de los servicios instalados y/o la Municipalidad de Guaymallén.

PLAZOS ESTIMADOS

- Para presentación por parte del interesado de Planos Conforme a Obra y Certificados de Servicios parciales o finales extendidos por el prestador: 120 días corridos.
- Para ejecución de las obras: según Plan de Trabajo previamente visado.
- Vigencia de los permisos de obra: Mientras dure la ejecución de las obras previstas en el plan de trabajo, prescribiendo dicha vigencia si entre las inspecciones transcurriera un plazo mayor a 1 (un) año calendario.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

- 1.1 Dirección de Catastro Municipal realizará las inspecciones solicitadas oportunamente previo pago de los derechos de inspección, solicitadas con 48hs. de antelación. INSPECCIONES ABIERTAS
- 1.2 Dirección de Catastro Municipal conjuntamente con la Dirección de Obras Municipales: emitirán los certificados finales de obras, previo haber dado cumplimiento de todos los requisitos técnicos y administrativos, debiendo solicitarse la inspección final de obra, con una antelación de 72hs.
- 1.3 Se deberá presentar además : Documentación Técnica Conforme a Obra y certificados correspondientes, ya sean Actas de Recepciones Provisorias, Certificados de Trabajos Completos o cualquier otro documento que acredite la efectiva ejecución de los trabajos previstos.

-
- 1.4 Para la Aprobación del Loteo se deberán presentar los Certificados Finales de obras o de Recepción de cada una de las Empresas prestatarias.
 - 1.5 Previo al otorgamiento del Certificado Finas de Obras emitido por la Dirección de Catastro, se deberá abonar el Aforo correspondiente al Cargo por el equilibrio territorial conforme a lo establecido por Ordenanza N°8244/16.
 - 1.6 Dirección de Catastro: con el Plano aprobado por la Dirección de Catastro Provincial, por medio de Escribanía Municipal se realizarán las inscripciones de las Donaciones realizadas.
 - 1.7 Dirección de Catastro otorga el Alta definitiva de los Padrones Municipales.

FORMULARIO 03 - EJECUCION Y CONTRALOR DE LAS OBRAS

Valor del sellado	
Superficie (m2)	UTM
<5.000	2.000
≤20.000	4.000
>20.000	8.000

Ref. Expte. N°.....

Guaymallén.....dede.....

El que suscribe..... en su carácter de propietario/profesional del inmueble ubicado enel distrito, solicita seguimiento y control de obra de proyecto de división parcelaria.

1. SIMULTANEIDAD DE OBRA (Completar solo si corresponde)

Cómputo y presupuesto			Si	No
Plan de trabajo (con rubros e itemizado)			Si	No
Póliza de Caución	Valor de obra pendiente *1,5	\$	Si	No
Plazo de vigencia de la Póliza (máximo 6 meses)			Inicio: desde hasta	
Permiso de trabajo a favor del Municipio				
Disponibilidad de red eléctrica			Si	No
Alta de padrones provisorios			N°	

2. DOCUMENTACIÓN DE SEGUIMIENTO DE OBRA

Plazo de obra	☐	Fecha	
Apertura libro de obra	☐	Fecha	
Dar cumplimiento a Resolución Ambiental N° _____			

Certificado de Recepción provisoria

• Luz	☐	Fecha	
• Cloaca	☐	Fecha	
• Agua	☐	Fecha	

Plano conforme a obra

• Luz	☐	Fecha	
• Cloaca	☐	Fecha	
• Agua	☐	Fecha	

Inspección de obra de urbanización

• Luz	☐	Fecha	
• Cloaca	☐	Fecha	
• Agua	☐	Fecha	
• Cuneta (fondo y laterales)	☐	Fecha	
• Esquinas	☐	Fecha	
• Alcantarilla	☐	Fecha	
• Puentes peatonales y vehiculares	☐	Fecha	

OBSERVACIONES: _____

3. APROBACIÓN DE LOTEO

Certificado final de obra o recepción de obra

• Luz	☐	Fecha	
• Agua	☐	Fecha	
• Cloaca	☐	Fecha	
• DGI	☐	Fecha	

Certificado final de Obra emitido por la Dirección de Catastro

• Cobro de Plusvalía conforme Ordenanza N° 8244/16	☐	Fecha	
	☐	Fecha	

Plano aprobado por Catastro Provincia
Inscripción de las Donaciones correspondientes
Alta definitiva de los Padrones

☐	Fecha	
☐	Matrícula N°	
☐	Fecha	

DECLARACIÓN JURADA

DECLARACIÓN JURADA

Los propietarios y profesionales intervinientes DECLARAN EN CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA:

- Conocer las disposiciones vigentes que reglan los Fraccionamientos y Loteos del Municipio de Guaymallén y haberse ajustado a ellas para la ejecución de la documentación técnica presentada para su visación antes de recibir autorización para construir.
- De hacerse RESPONSABLE de su labor profesional, antes, durante y después de la ejecución de la obra y vicios ocultos detectados posteriormente.
- Que presentarán PLANOS CONFORME A OBRA del fraccionamiento o loteo, antes de ser habilitada la Obra Privada y que los mismos serán aprobados en esa instancia.
- Dado que la Comuna mantiene su PODER DE POLICÍA de la construcción, se aviene a facilitar las inspecciones que la Dirección de Obras Municipales realiza en la obra, en las instancias que ésta determine.
- Que por si algún motivo decidiera no continuar con la Dirección técnica, comunicarán de forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales explicando los motivos de la renuncia, en tanto que la obra quedará paralizada automáticamente, hasta que otros Profesionales asuman sus respectivas responsabilidades para la continuación de la misma.
- Que está prohibido en toda obra introducir modificaciones y/o ampliaciones sin previa ORDEN DE SERVICIO asentada en el Libro de obra firmada por el Director técnico y propietario de la misma que será expresada en términos técnicos.
- Que el CARTEL DE OBRA reglamentario con todos los datos completos deberá ser colocado desde el **instante que comienzan los trabajos**.
- De las sanciones: que serán pasibles solidariamente profesional y propietario de las sanciones, multas. Apercibimientos, paralización y/o demolición de la obra que la Municipalidad determine por:
 - Daños o perjuicios a terceros como así también a las instalaciones externas.
 - Vicios ocultos en la construcción.
 - Falsedad de datos en esta declaración.
 - Incumplimiento de las reglamentaciones vigentes.

IMPORTANTE: Indicar si esta actuación se inicia para cumplimentar un EMPLAZAMIENTO.

SI () NO () Citar N° de Boleto: _____ Emplazamiento: _____
N° Expediente por el que se tramita: _____ Fecha que fue notificado: _____

FIRMA DEL PROPIETARIO

FIRMA DEL PROFESIONAL