



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



Exp. 2763-J-20.

Buenos Aires, 10 de diciembre de 2020.

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1º.- Créase el Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención a lo establecido en el Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (texto consolidado por Ley 6347) y en el Código Urbanístico aprobado por Ley 6099 (texto consolidado por Ley 6347).

El presente régimen tiene un plazo de duración de seis (6) meses a partir de la promulgación de la presente Ley, pudiendo ser prorrogado, por única vez y por idéntico plazo, por el Poder Ejecutivo.

Art. 2º.- Durante el plazo de vigencia de la presente ley queda suspendido el artículo 2.1.7 del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (texto consolidado por Ley 6347) o el artículo que en el futuro lo reemplace.

Art. 3º.-Quedan comprendidas en el presente régimen las siguientes construcciones, con excepción de aquellas establecidas en el artículo 4º:

- a. Construcciones que transgreden el Código de Edificación;
- b. Construcciones que no hayan sido oportunamente registradas y que cumplan con el Código de Edificación, cualquiera sea su destino, siempre y cuando las mismas cumplan con la normativa vigente al momento de su regularización;
- c. Obras que se realicen en áreas comunes de viviendas multifamiliares, apto profesional y en edificios públicos, con el fin de dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad;
- d. Obras que se efectúen en predios en proceso de reurbanización por ser barrios originados de modo informal;
- e. Construcciones que transgreden el Código Urbanístico.

Art. 4º.- Quedan expresamente excluidas del presente régimen las siguientes edificaciones:

- a. Aquellas ubicadas en área de Urbanización Parque (UP);
- b. Aquellas que transgreden los Usos del Suelo previstos en el Código Urbanístico;
- c. Aquellas inscriptas en el Registro Único de Obras Paralizadas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires previsto en la Ley 739 (texto consolidado por Ley 6347)

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020.- Año del General Manuel Belgrano"



///

- d. Aquellas obras de dominio privado que hayan sido ejecutadas invadiendo el dominio público y/o emplazadas sobre afectaciones y/o restricciones del dominio privado;
- e. Aquellas que atenten contra la seguridad, salubridad e higiene, con previa intervención y constatación de la autoridad competente;
- f. Aquellas que afecten partes comunes y no cuenten con la conformidad de los copropietarios según lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación, a excepción de aquellas que sean para cumplir con lo establecido en el inciso c del artículo 3° de la presente Ley.
- g. Aquellas que no cumplan requisitos mínimos de seguridad contra incendios; que no posean medios de salida adecuados de acuerdo al uso propuesto; que no reúnan requisitos mínimos de seguridad en materia de instalaciones eléctricas; que no reúnan requisitos mínimos de seguridad que garanticen el correcto funcionamiento de medios mecánicos de elevación existentes o que no cumplan las exigencias mínimas de renovaciones de aire en casos donde se admita la utilización de sistemas de ventilación mecánica en sustitución y/o complemento de la ventilación natural de acuerdo a los requisitos establecidos en el Código de Edificación;
- h. Obras en ejecución que se encuentren judicializadas.
- i. Obras sobre Monumentos Históricos Nacionales.
- j. Obras que contravengan el inciso e del artículo 3° de la presente Ley y que hubieran sido intimados por la autoridad competente con fecha posterior al 1° de enero del año 2021.

Art. 5°.- Las obras que se encuentren en Área de Protección Histórica (APH) y Áreas de Arquitectura Especial (AE), inmuebles con protección especial edilicia e inmuebles adyacentes éstos, deben tener intervención previa del Organismo Competente.

Art. 6°.- El presente régimen no excluye las sanciones que pudieran derivarse de la Ley 451 (texto consolidado por Ley 6347).

Art. 7°.- Durante el plazo de vigencia de la presente ley queda suspendido el artículo 100 de la Ley Tarifaria (Anexo I de la Ley 6280), o norma que en el futuro la reemplace, y se aplicará lo siguiente:

"El propietario cuya obra se encuadre en el inciso a) del artículo 3°, podrá solicitar la regularización de la Obra en contravención en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente Ley, debiendo presentar los planos de lo efectivamente construido y acreditar el pago de los Derechos de Delineación y Construcción según la Ley Tarifaria vigente al momento de dicha presentación, con los siguientes recargos respecto de los referidos derechos:

- a. Doscientos cincuenta por ciento (250%) para obras en contravención de menos de cien metros cuadrados (100m²) de superficie total en contravención construida.
- b. Trescientos cincuenta por ciento (350%) para obras en contravención a partir de los cien metros cuadrados (100m²) y mil metros cuadrados (1000m²) de superficie total en contravención construida.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"



///

c. Setecientos por ciento (700%) para obras en contravención mayores a mil metros cuadrados (1000m²) de superficie total en contravención construida. Respecto aquellas Obras en Contravención según los incisos b), c) y d) del artículo 3°, podrán regularizarse en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente Ley. En estos supuestos estarán exentos del recargo sobre los derechos de Delineación y Construcción respecto a cada metro cuadrado construido."

Art. 8°.- Créase el Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico por el plazo de vigencia de la presente Ley en el cual quedan comprendidas aquellas obras del inciso e) del artículo 3°. Quedan obligados a su pago quienes soliciten la regularización de aquellas obras en contravención según el inciso e) del artículo 3° en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente Ley. El monto a pagar se calcula de acuerdo a la fórmula: $A \times B$. Siendo A los metros cuadrados construidos en contravención al Código Urbanístico. Siendo B el valor de incidencia del suelo según su localización, definido por manzana y medido en UVAs por metro cuadrado. El valor de incidencia es el establecido para el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable dispuesto en la Ley Tarifaria (Anexo I de la Ley 6280).

Art.9°.- La autoridad de aplicación puede acordar planes de facilidades, de carácter general, para el pago de los recargos establecidos en el artículo anterior, sin interés de financiación y hasta doce (12) cuotas. Dichos planes pueden financiar hasta el ochenta por ciento (80%) de los recargos, debiéndose abonar en carácter de anticipo el saldo al momento de la solicitud de la regularización de la obra en contravención.

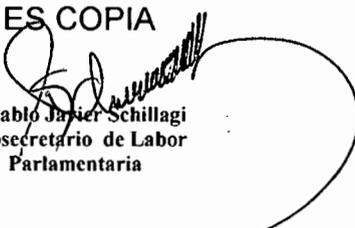
Art.10.- Pueden regularizarse las obras en contravención del inciso a) y e) del artículo 3° que se encuentren ejecutadas en su totalidad o en un porcentaje mayor a un ochenta por ciento (80%) debiendo cumplimentar el cien por ciento (100%) de su volumetría y cuya materialización se pueda acreditar al 1 de enero del 2020.

Art.11.- El Poder Ejecutivo establecerá la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

Art. 12.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los Artículos 89° y 90° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

AGUSTÍN FORCHIERI
PABLO SCHILLAGI

ES COPIA


Pablo Javier Schillagi
Subsecretario de Labor
Parlamentaria