



## G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

### Proyecto de ley

**Número:** PDLEY-2020-24-GCABA-AJG

Buenos Aires, Jueves 19 de Noviembre de 2020

**Referencia:** C. EE N° 2020-27776436- -GCABA-SSREGIC. Proyecto de Ley Regularización de obras en contravención

---

### PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO 1°.- Créase el Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención a lo establecido en el Código de Edificación aprobado por Ley N.º 6.100 y Código Urbanístico aprobado por Ley N° 6.099.

El presente régimen tendrá 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.

ARTÍCULO 2°.- Durante el plazo de vigencia de la presente ley quedará suspendido el artículo 2.1.7 del Código de Edificación (Ley N° 6.100).

ARTÍCULO 3°.- Quedarán comprendidas las siguientes construcciones:

- a. Construcciones antirreglamentarias al 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 antirreglamentarias al Código Urbanístico.

ARTÍCULO 4°.- Quedan expresamente excluidas del presente régimen las siguientes edificaciones:

- a. Aquellas afectadas al área de Urbanización Parque (UP);
- b. Aquellas que transgredan 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 N° 739 (texto consolidado por Ley N.º 6.017)

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. Obras en ejecución que se encuentren judicializadas;

h. Obras sobre edificios catalogados según Anexo I del Código Urbanístico;

i. Obras sobre Monumentos Históricos Nacionales;

j. Obras que contravengan el inciso e del artículo 3° de la presente ley y que hubieran sido intimado por la autoridad competente con fecha posterior al 1° de enero del año 2021.

ARTÍCULO 5°.- Las obras que se encuentren sobre Área de Protección Histórica (APH) y Áreas Especiales (AE), inmuebles catalogados e inmuebles adyacentes a edificios con protección patrimonial, deberán tener previa intervención del Organismo Competente.

ARTÍCULO 6°.- El presente régimen no excluye las obligaciones que pudieran derivarse de la Ley N° 451 (texto consolidado por Ley N° 6.017).

ARTÍCULO 7°.- El propietario cuya obra sea antirreglamentaria según 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 (100m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención antirreglamentaria construida.

b. Trescientos cincuenta por ciento (350%) para obras en contravención a partir de los cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) y mil metros cuadrados (1000m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención antirreglamentaria construida.

c. Cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) para obras en contravención a partir de mil metros cuadrados (1000m<sup>2</sup>) y hasta cinco mil metros cuadrados (5000m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención antirreglamentaria construida.

d. Quinientos cincuenta por ciento (550%) para obras en contravención mayores a cinco mil metros cuadrados (5000m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención antirreglamentaria 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.

Respecto aquellas Obras en Contravención según el inciso e) del artículo 3° podrán regularizarse en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la publicación de la presente Ley y deberán acreditar el pago equivalente al Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable que le correspondiere según la parcela, con un recargo del sesenta y cinco por ciento (65%) sobre este Derecho.

ARTÍCULO 8°.- La autoridad de aplicación podrá 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 podrán 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.

ARTÍCULO 9°. - Podrán 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.

ARTÍCULO 10.- El Poder Ejecutivo establecerá la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 11.- Comuníquese, etc.

Digitally signed by Felipe Miguel  
Date: 2020.11.19 14:33:39 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Felipe Miguel  
Jefe de Gabinete de Ministros  
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Horacio Rodriguez Larreta  
Date: 2020.11.19 18:01:05 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horacio Rodriguez Larreta  
Jefe de Gobierno  
AREA JEFE DE GOBIERNO



## G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

### Mensaje

**Número:** MEN-2020-52-GCABA-AJG

Buenos Aires, Jueves 19 de Noviembre de 2020

**Referencia:** C. EE N° 2020-27776436- -GCABA-SSREGIC. Proyecto de Ley Régimen Especial para obras en contravención.

---

#### **SEÑOR PRESIDENTE:**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio al Cuerpo Legislativo que preside, a fin de someter a consideración de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el proyecto de ley que se acompaña a través del cual se propicia un Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención.

El presente proyecto que se eleva a vuestra consideración, establece un régimen especial que busca resolver la presentación de mejoras edilicias sin declarar y la regularización de edificaciones que, como consecuencia de la dinámica del desarrollo inmobiliario en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, han sido construidas incumpliendo los Códigos de Edificación, aprobado por Ley N° 6.100 y Código Urbanístico, aprobado por Ley N° 6.099, respectivamente.

Cabe destacar que la normativa vigente, permite regularizar aquellas construcciones antirreglamentarias al Código de Edificación que no superen los cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>); construcciones que no hayan sido oportunamente registradas cualquiera sea su destino, siempre y cuando las mismas cumplan con la normativa vigente al momento de su regularización; las 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 y por último, las obras que se efectúen en predios en proceso de re urbanización por ser barrios originados de modo informal.

En virtud de ello, es necesario generar, a través de una norma de carácter excepcional y temporal, la posibilidad de regularizar aquellas obras en contravención que no se encuentran alcanzadas por la normativa vigente a fin de actualizar los registros oficiales de obras y brindar una solución a los titulares de los inmuebles comprendidos.

Asimismo, el régimen excepcional propuesto será útil para actualizar el sistema catastral. De este modo, se podrán obtener datos sobre ocupación y precisiones acerca de la magnitud del índice de construcción que tiene la ciudad. La proliferación de obras y ampliaciones sin declarar, imposibilita arribar a números exactos sobre la cantidad y naturaleza de las construcciones emprendidas en el radio urbano.

La norma proyectada contempla una escala de recargos en los Derechos de Delineación y Construcción de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados no reglamentarios que pretendan regularizar y una exención en del recargo mencionado en aquellos casos que se regularicen obras en contravención reglamentarias sin límite de superficie. Asimismo, se establece un recargo del sesenta y cinco por ciento (65%) equivalente al Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable para las regularizaciones de obras en contravención que transgreden el Código Urbanístico.

Por lo expuesto, solicito por su intermedio a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la consideración y aprobación del proyecto de Ley que se acompaña.

Sin otro particular, saludo a usted muy atentamente.

**SEÑOR PRESIDENTE**

**DE LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

**CDOR. DIEGO SANTILLI**

**S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D**

Digitally signed by Felipe Miguel  
Date: 2020.11.19 14:32:40 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Felipe Miguel  
Jefe de Gabinete de Ministros  
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Horacio Rodriguez Larreta  
Date: 2020.11.19 17:59:57 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Horacio Rodriguez Larreta  
Jefe de Gobierno  
AREA JEFE DE GOBIERNO