camara@caphai.com.ar Perú 570, Cdad. Autónoma de Buenos Aires

CAPHyAI Aniversario 70

CIRCULAR N° 35

Junio de 2022

**Importante**

# Se podrán regularizar obras ejecutadas en contravención

**A nuestros asociados:**

**Les informamos que a partir del 1° de junio próximo entra en vigencia la Ley 6478, sancionada en diciembre de 2021 por la Legislatura de la CABA, mediante la cual se da la posibilidad de regularizar obras ejecutadas en contravención por falta de permiso o antirreglamentarias en los términos establecidos.**

**Desde dicha fecha esta ley permite, por un plazo de 6 meses, presentar obras ejecutadas en contravención, es decir ejecutadas sin haber registrado su permiso de obra correspondiente. A diferencia de lo establecido por el Código de Edificación, esta ley regulariza también obras antirreglamentarias respecto del Código Urbanístico.**

**LEY N.° 6478 GCBA. Publicado en Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Nº 6281 - 22/12/2021.**

Buenos Aires, 2 de diciembre de 2021
La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley.

Artículo 1º.- Crease 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 No 34.421 y en el Código Urbanístico.

El presente régimen tiene un plazo de duración de seis (6) meses a partir del 1º de junio de 2022, pudiendo ser prorrogado, por única vez y por idéntico plazo, por el Poder Ejecutivo.

Art. 2°.- Durante el plazo de vigencia de la presente ley queda suspendido el artículo 2.1.14 del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421.

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

a. Construcciones que no excedan los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) en contravención a 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 no excedan los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) en contravención a Código Urbanístico.

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

a. Aquellas ubicadas en 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 739 (texto consolidado por Ley 6347).

d. Aquellas obras de dominio privado que hayan sido ejecutadas invadiendo el dominio público y/o emplazado 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 con procesos judiciales en curso.

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.

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 a edificios con protección patrimonial, 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 98 de la Ley Tarifaria (Anexo I de la Ley 6383) o norma que en el futuro la reemplace, y se aplicara 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 entrada en vigencia 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.

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 entrada en vigencia 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 entrada en vigencia de la presente Ley.

El monto a pagar se calcula de acuerdo a la fórmula: A x 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 6383).

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.- Comuníquese, etc. Forchieri - Schillagi

**DECRETO N.° 408/21**
Buenos Aires, 17 de diciembre de 2021

En uso de las facultades conferidas por el artículo 102 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, promúlgase la Ley Nº 6478 (EX-2021-37437560-GCABA- DGALE) sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del día 2 de diciembre de 2021.
El presente Decreto es refrendado por el señor Jefe de Gabinete de Ministros. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, gírese copia a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por intermedio de la Dirección General de Asuntos Legislativos, comuníquese a la Jefatura de Gabinete de Ministros.

Cumplido, archívese. Rodríguez Larreta Miguel.