



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Proyecto de ley

Número: PDLEY-2026-13-GCABA-AJG

Buenos Aires, Lunes 4 de Mayo de 2026

Referencia: EX-2026-20824823- -GCABA-SECGDU - Ley de creación del Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras en Contravención

Régimen Especial de Regularización de Construcciones y

Obras en Contravención

Artículo 1°.- Crear el Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención a lo establecido en el Código de Edificación y el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El presente régimen tendrá un plazo de vigencia de un (1) año, contado a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

El Poder Ejecutivo podrá prorrogar por única vez la vigencia del plazo del régimen por un período de hasta un (1) año a contar desde el vencimiento del plazo anterior.

Artículo 2°.- Quedan comprendidas en el presente régimen las siguientes construcciones y obras:

- a. Construcciones que no excedan los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en contravención al Código de Edificación.
- b. Construcciones que no excedan los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) en contravención al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- c. Obras que se realicen en predios que se encuentren en proceso de reurbanización, originadas sin la planificación requerida por la normativa aplicable en la materia.
- d. Obras que se realicen en entidades deportivas sin fines de lucro inscriptas en el Registro Único de Instituciones Deportivas (RUID).
- e. Obras que se realicen en establecimientos culturales, educativos y de sanidad, sin límite de superficie.
- f. Obras que se realicen en clubes sociales y deportivos, sin límite de superficie.

Artículo 3°.- Quedan excluidas del presente régimen las siguientes edificaciones:

- a. Las que se encuentren ubicadas en áreas de Urbanización Parque (UP), con excepción de las obras de dominio público.

- b. Las que transgredan los usos del suelo previstos en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con excepción de los establecimientos culturales, educativos y de sanidad, al igual que aquellas edificaciones comprendidas en el punto 3.14 “Estacionamiento, Bicicleta, Carga y Descarga” del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- c. Las obras que hayan sido ejecutadas invadiendo el dominio público o emplazadas sobre afectaciones, salvo que la superficie a regularizar no exceda los veinte metros cuadrados (20 m²) computando la totalidad de los niveles a regularizar. A tal efecto, el Ministerio de Hacienda y Finanzas se encuentra facultado para arbitrar el procedimiento de enajenación correspondiente de dicha porción.
- d. Las que atenten contra la seguridad, accesibilidad, salubridad o higiene de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, previa intervención y constatación de la autoridad competente.
- e. Las que afecten partes comunes sin la conformidad de los copropietarios según lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación. Se encuentran exceptuadas las edificaciones que tengan como finalidad dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad.
- f. Las que no cumplan los siguientes requisitos mínimos:
 - i. Seguridad contra incendios.
 - ii. Medios de salida adecuados para el uso propuesto.
 - iii. Condiciones mínimas de seguridad en instalaciones eléctricas.
 - iv. Requisitos mínimos de seguridad que garanticen el correcto funcionamiento de medios mecánicos de elevación.
 - v. Exigencias mínimas de renovaciones de aire en casos donde se admita la utilización de sistemas de ventilación mecánica en sustitución o complemento de la ventilación natural, de acuerdo a los requisitos establecidos en el Código de Edificación.
- g. Las obras sobre Monumentos Históricos Nacionales.

Artículo 4°.- Las obras comprendidas en el Área de Protección Histórica (APH) y en Áreas de Arquitectura Especial (AE) conforme el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán contar con intervención del organismo competente, con excepción de las áreas AE26-Pasajes de la Ciudad, los inmuebles con protección especial edilicia y los inmuebles adyacentes a edificios con protección patrimonial.

Artículo 5°.- El presente régimen no excluye la aplicación de las posibles sanciones previstas en el Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 6°.- El propietario de las obras comprendidas en el artículo 2° inciso a de la presente Ley deberá abonar los respectivos Derechos de Construcción Sustentable conforme la Ley Arancelaria vigente, con los siguientes recargos:

- a. Doscientos cincuenta por ciento (250 %) para obras de menos de cien metros cuadrados (100m²) de superficie total en contravención construida.
- b. Trescientos cincuenta por ciento (350 %) para obras a partir de los cien metros cuadrados (100m²) y hasta los mil metros cuadrados (1.000m²) inclusive de superficie total en contravención construida.
- c. Setecientos por ciento (700 %) para obras mayores a mil metros cuadrados (1.000m²) de superficie total en contravención construida.
- d. En el caso de tratarse de obras destinadas exclusivamente al uso de vivienda individual o colectivo con tejido carpeta

afectadas al régimen de propiedad horizontal, se aplicará un doscientos cincuenta por ciento (250 %) para obras en contravención, sin límite de superficie.

Artículo 7°.- Las obras comprendidas en el artículo 2° inciso c, así como aquellas reglamentarias al Código de Edificación, estarán exentas del recargo previsto en el artículo 6°.

Artículo 8°.- Crear el Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para las obras comprendidas en el artículo 2° inciso b de la presente Ley.

Artículo 9°.- El monto a abonar en concepto del Derecho de Construcción de Obras en Contravención se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: **A x B**

En el caso de obras destinadas exclusivamente al uso de vivienda individual o colectivo, con tejido carpeta afectadas al régimen de propiedad horizontal, el monto se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: **A x B x C**

En el caso de las obras comprendidas en el artículo 2° incisos e y f, el monto se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula: **A x B x D**

Artículo 10.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 9°:

- a. Se entenderá por **A** a la superficie en metros cuadrados construida en contravención al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b. Se entenderá por **B** al 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 Arancelaria vigente al momento de la solicitud.
- c. Se entenderá por **C** al valor de la alícuota por zona establecido en el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, dispuesto en la Ley Arancelaria vigente al momento de la solicitud.
- d. Se entenderá por **D** al veinte por ciento (20 %).

Artículo 11.- Las obras comprendidas en el artículo 2° inciso c estarán exentas del pago del Derecho de Construcción de Obras en Contravención.

Las obras reglamentarias al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán, en el caso de corresponder, abonar el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable.

Artículo 12.- La Autoridad de Aplicación podrá acordar planes de facilidades de pago, de carácter general.

Artículo 13.- Podrán regularizarse las obras en contravención comprendidas en el artículo 2° incisos a y b de la presente Ley, que se encuentren ejecutadas en su totalidad al 1° de abril del 2026.

Artículo 14.- La Autoridad de Aplicación podrá admitir mecanismos de control y propuestas de mitigación del riesgo, a través de soluciones alternativas a las exigidas por el Código de Edificación y su reglamentación, únicamente para los casos previstos en el artículo 2° incisos e y f de la presente Ley.

Artículo 15.- El Poder Ejecutivo establecerá la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

Artículo 16.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Comunicar al Poder Ejecutivo. Cumplir con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Sellado por: Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Cédula: TINAR-20187790353
Fecha: 2026/05/04 17:11:55-0300

P/P Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Jefe de Gabinete de Ministros
MJGGC

Sellado por: Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Cédula: TINAR-20187790353
Fecha: 2026/05/04 17:12:52-0300

Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Jefe de Gabinete de Ministros
MJGGC

Digitally signed by Jorge Macri
Date: 2026.05.04 18:36:33 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

JORGE MACRI
Jefe de Gobierno
AREA JEFE DE GOBIERNO



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"

Mensaje

Número: MEN-2026-14-GCABA-AJG

Buenos Aires, Lunes 4 de Mayo de 2026

Referencia: Mensaje - Ley de creación del Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras en Contravención

SEÑORA PRESIDENTE

DE LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CLARA MUZZIO

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 un proyecto de ley, a través del cual se propicia crear un Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención al Código de Edificación y al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La iniciativa proyectada establece un régimen especial que busca resolver las mejoras o ampliaciones edilicias efectuadas 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 o desconocimiento de los particulares de las normas que rigen la temática, han sido construidas incumpliendo el Código de Edificación y el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobados por la Ordenanza 34.421/78 y por la Ley 6.099, respectivamente.

Resulta imperativo para esta gestión abordar la regularización de las situaciones de hecho derivadas de construcciones que han quedado fuera de los marcos normativos vigentes al 1° de abril de 2026. La persistencia de estas obras en contravención al Código de Edificación y al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no solo configura una problemática administrativa, sino que también representa una carga económica injusta para los propietarios, en tanto afecta directamente el valor de mercado de los inmuebles y limita su aptitud para acceder al crédito hipotecario, con impacto directo en la movilidad social y el desarrollo de un sector estratégico para la Ciudad.

La iniciativa, de carácter excepcional y con una vigencia de un año, prorrogable por el Poder Ejecutivo por igual término por única vez, busca sanear el mercado inmobiliario sin generar privilegios ni inequidades. Para garantizar el respeto a quienes cumplieron con la normativa, el acceso al régimen no constituye una amnistía gratuita, sino un proceso de normalización que exige el pago de derechos y recargos que funcionan como la contraprestación necesaria para la recuperación del valor pleno del bien.

A tal efecto, este régimen establece una distinción de obras y edificaciones fundada en la escala y el impacto de la transgresión, y establece distinciones en función de la magnitud de las construcciones y de los sujetos, beneficiando a

los vecinos que habitan la Ciudad y contemplando, entre otros, los siguientes lineamientos:

- Protección de la Vivienda y el Patrimonio Familiar: se establecen condiciones específicas para unidades en Propiedad Horizontal (PH) y viviendas individuales. Para estos casos, se aplica un recargo fijo del 250 % en los Derechos de Construcción Sustentable, sin límite de superficie, facilitando que el ciudadano normalice su título y recupere la aptitud crediticia de su hogar.
- Gradualidad en los recargos: el régimen impone una carga fiscal creciente según el metraje en contravención, aplicando un 250 % para obras menores a 100 m², un 350 % para escalas intermedias y un 700 % para aquellas que superen los 1.000 m². Esto asegura que el costo de la regularización sea proporcional a la magnitud del incumplimiento.
- Fomento a Instituciones deportivas, culturales, sanitarias y educativas: se dispone la exención total de pagos para establecimientos públicos de sanidad y educación, y predios en barrios informales en proceso de reurbanización. Asimismo, se facilita la regularización de clubes sociales y establecimientos privados de salud y educación mediante un canon reducido al 20 % de la incidencia de suelo.
- Seguridad y Convivencia Urbana: el proyecto mantiene la firmeza normativa al excluir expresamente aquellas obras que atenten contra la seguridad, accesibilidad, higiene o requisitos mínimos contra incendios, así como las intervenciones sobre Monumentos Históricos Nacionales.

Asimismo, se deja expresamente establecido que la regularización no implica, bajo ningún concepto, exceptuarlos de las sanciones que pudieran corresponder en virtud del Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires. La regularización no es a cualquier costo, sino bajo el estricto cumplimiento de estándares que garanticen la seguridad ciudadana.

Finalmente, el proyecto faculta a la Autoridad de Aplicación a establecer planes de facilidades de pago, con el objeto de promover la adhesión al régimen y facilitar la regularización de las situaciones alcanzadas.

En definitiva, la iniciativa procura dotar de seguridad jurídica, promover la regularización de construcciones existentes y contribuir a la dinamización de la actividad económica, en el marco de un esquema equitativo y ordenado.

Por todo lo expuesto, solicito por su intermedio al Cuerpo Legislativo que preside, la consideración y aprobación del proyecto de ley que se acompaña.

Sin otro particular, la saludo a usted muy atentamente.

Sellado por: Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Cédula: TINAR-20187790353
Fecha: 2026/05/04 17:11:08-0300

P/P Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Jefe de Gabinete de Ministros
MJGGC

Sellado por: Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Cédula: TINAR-20187790353
Fecha: 2026/05/04 17:13:47-0300

Gabriel Cesar Sanchez Zinny
Jefe de Gabinete de Ministros
MJGGC

Digitally signed by Jorge Macri
Date: 2026.05.04 18:34:58 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

JORGE MACRI
Jefe de Gobierno
AREA JEFE DE GOBIERNO