



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

LEY N.º 6478

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 1 de junio de 2022, 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 2.1.14 del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421.

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

- 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. 4º.- 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)



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

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 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:



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

- 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 formula: $A \times B$.

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 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**



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

DECRETO N.º 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 N° 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**

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

REGLAMENTO TECNICO

LEY Nº 6478

**GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO**

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Índice

Introducción	3
Plazo de vigencia	3
Construcciones comprendidas	3
Construcciones excluidas	4
Construcciones en Área de Protección Histórica y Áreas de Arquitectura Especial	4
Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código de Edificación	5
Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico	6
Construcciones avanzadas no finalizadas	7
Autoridad de Aplicación	7
Anexos	8
- Guía de procedimiento	9
- Declaración Jurada	13
- Memoria e informe técnico de regularización de obras en contravención	14
- Declaración Jurada de Instalaciones	16
- Grafismos y tabla	19

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Título 1 - Se aplicará el Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención, conforme lo establecido en las normas urbanísticas es decir el Código Urbanístico o en su defecto el Código de Planeamiento Urbano (aplicable a aquellas obras que cuenten con un Permiso de Obra vigente, oportunamente otorgado bajo esta norma), como así también a la normativa de Edificación, en todos los expedientes caratulados mediante la plataforma TAD bajo el trámite “Regularización de Obras en Contravención según Ley N° 6478” iniciados entre el 1º de junio de 2022 hasta el 30 de noviembre de 2022 inclusive, conforme los descripto en la Guía de Trámite, que como Anexo I, a todos sus efectos forma parte de la presente Disposición.

Título 2 - Toda solicitud de regularización de obras en contravención, durante la vigencia de la Ley Nº 6.478, tramitará exclusivamente de acuerdo a lo dispuesto en ésta. Los expedientes caratulados con anterioridad al 1º de junio de 2022, que requieran regularizar obras en contravención continuarán su tramitación bajo la normativa vigente al momento de su caratulación. Sin perjuicio de ello, el titular del trámite, puede solicitar acogerse a los términos de la Ley Nº 6.478, debiendo dar de baja la actuación en curso e iniciar el trámite correspondiente. En este caso los pagos de los Derechos de Delineación y Construcción oportunamente abonados, se tomarán a cuenta del nuevo trámite, el cual se actualizará según lo establecido por la Ley Tarifaria vigente, al momento de su caratulación.

Título 3 - Las superficies consignadas en la ley deben entenderse como máximas por parcela.

Inciso a. Construcciones en contravención, no reglamentarias, al Código de Edificación vigente que no excedan los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
Queda taxativamente vinculado a la aplicación del Artículo 10º de la presente ley.

Inciso b. Construcciones en contravención, reglamentarias, al Código de Edificación vigente sin límite de superficie.

Inciso e. Construcciones que no excedan los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) en contravención a las Normas Morfológicas del Código Urbanístico, con las salvedades establecidas en el Artículo 5º de la presente ley.

	LEY N° 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Queda taxativamente vinculado a la aplicación del Artículo 10º de la presente ley.

Título 4 - Inciso b. Se admiten Ampliaciones de Usos no conformes en tanto cumplan con lo establecido en el Artículo N° 3.10.3. del Código Urbanístico.

Toda obra que haya tenido una habilitación conforme al uso a regularizar podrá utilizarse como antecedente. No podrán sobrepasarse los metros cuadrados habilitados oportunamente.

Inciso c. El Propietario debe suscribir la Declaración Jurada contemplada en el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Disposición.

Inciso e. El Profesional y el Propietario deben suscribir la Declaración Jurada contemplada en el Anexo III, que a todos sus efectos forma parte de la presente Resolución.

Inciso g. El Profesional y el Propietario deben suscribir la Declaración Jurada contemplada en el Anexo IV, que a todos sus efectos forma parte de la presente Resolución.

Inciso h. El Propietario debe suscribir la Declaración Jurada contemplada en el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Resolución.

Inciso j. El Propietario debe suscribir la Declaración Jurada contemplada en el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Resolución.

Título 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 adjuntar a la solicitud la siguiente documentación para su evaluación por parte del Organismo Competente:

- a) Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- b) Relevamiento de medianeras.
- c) Plano de Obra antecedente.
- d) Memoria descriptiva general del proyecto.
- e) Volumetrías / Axonometrías / Fotomontajes

	LEY N° 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Título 6 - El propietario de una obra, cuya regularización se persigue, deberá 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.

- I. Obras en contravención No Reglamentarias (Es decir que no cumplen la normativa de edificación vigente al momento de su regularización)
 - I.I. Doscientos cincuenta por ciento (250%) para obras en contravención de menos de cien metros cuadrados (100m²) de superficie total No Reglamentaria en contravención construida.
 - I.II. Trescientos cincuenta por ciento (350%) para obras en contravención a partir de los cien metros cuadrados (100m²) y mil metros cuadrados (1.000m²) de superficie total No Reglamentaria en contravención construida.
 - I.III. Setecientos por ciento (700%) para obras en contravención mayores a mil metros cuadrados (1.000m²) de superficie total No Reglamentaria en contravención construida.
- II. Obras en contravención (sin permiso) que cumplan la normativa del Código de Edificación y Urbanístico vigentes al momento de su regularización
No abonan recargo en los Derechos de Delineación y Construcción, pero deberán abonar el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable previsto por la Ley N° 6.062, en caso de corresponder.
- III. Las Obras contempladas en los incisos c. y d. del Artículo 3º no abonan recargo en los Derechos de Delineación y Construcción.

Nota: El cómputo de superficies a los fines de establecer el valor del recargo es por parcela.

Grafismos: Se indican a continuación los grafismos a emplear en los planos a fines de declarar las superficies en los planos.

- Sup. existente: rayado 45º a la derecha línea negra.
- Sup. en Contravención Reglamentaria (CE): rayado 45º a la izquierda línea negra.
- Sup. en Contravención No Reglamentaria (CE): rayado cruzado línea negra.

Nota: a efectos de mayor ilustración ver gráficos (1, 2 y 3).

Las boletas emitidas para realizar el pago tendrán una vigencia de 30 días corridos y se tomarán los valores estipulados en la ley tarifaria al momento de la caratulación del expediente, más el porcentaje estipulado por contravención. Se

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

utilizará la plataforma “Sistema de Autogestión de Liquidación de Derechos de Obra, Catastro e Interpretación Urbanística”
<https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar>

En el caso de no ser abonadas en dicho plazo, se actualizará su valor según la ley tarifaria vigente al momento de la re-emisión, más el porcentaje estipulado por contravención según corresponda por 30 días corridos adicionales.

En el caso de vencerse la segunda boleta y no haber abonado los derechos correspondientes, se dará de baja el trámite enviando el expediente a la DGFyCO a los fines que le son propios.

Título 7 - Grafismos: Se indican a continuación los grafismos a emplear en los planos a fines de declarar las superficies que contravienen con el CUR en los planos.

- Sup. que cumple C.Ur.: Lleno verde.
- Sup. que No cumple C.Ur.: Lleno azul.

Nota: a efectos de mayor ilustración ver gráficos (1, 2 y 3).

Las boletas serán emitidas por el área competente, las cuales tendrán una vigencia de 30 días corridos para realizar el pago.

En el caso de no ser abonadas en dicho plazo, se actualizará su valor, a la fecha de re-emisión, según la ley vigente por el plazo de 30 días corridos adicionales.

En el caso de vencerse la segunda boleta y no haber abonado los derechos correspondientes, se dará de baja el trámite enviando el expediente a la DGFyCO a los fines que le son propios.

Título 8 - Las obras cuya regularización se persigue deben tener su volumetría concluida y un avance de obra mayor a un ochenta por ciento (80%).

La determinación del avance de obra se realizará mediante un cómputo y presupuesto de las obras efectivamente realizadas y las que restan por ejecutar, debiendo acompañarse el correspondiente proyecto ejecutivo. El presupuesto de las obras por ejecutar no puede superar el veinticinco por ciento (25%) de las obras ya ejecutadas. Se deberá presentar en carácter de Declaración Jurada un relevamiento fotográfico reflejando el avance de las obras y las fechas de ejecución. Aunque la obra no esté ejecutada en su totalidad, se deberá abonar los Derechos de Derechos de Delineación y Construcción, y el Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico, previstos en los Artículos 7º y 8º de la Ley Nº 6.478 por la totalidad de la misma.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Título 9 - Establecida por Decreto Nº 109-GCABA-2022.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

ANEXOS

Anexo I: Guía de Procedimiento

Anexo II: Declaración Jurada del Propietario:

Obras que no se encuentran paralizada conforme Artículo N°4 inc c)

Obras que no se encuentran paralizadas como consecuencia de procesos judiciales en curso. Conforme Artículo 4º inc. h)

Obras en contravención conforme (Artículo 4º inc. j)

Anexo III: Declaración Jurada del Propietario y Profesional

Obras que no atentan contra la seguridad, salubridad e higiene conforme Artículo 4º inc. e)

Anexo IV: Obras que cumplen requisitos mínimos de seguridad contra incendios; medios de salida seguridad de instalaciones eléctricas; seguridad funcionamiento medios mecánicos de elevación existentes, exigencias de ventilación mecánica conforme Artículo 4 inc. g)

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

ANEXO I – GUÍA DE TRÁMITE

Tramitación vía TAD

Se deberá solicitar el trámite “Regularización de Obras en Contravención según Ley N° 6.478” y se adjuntará la siguiente documentación mediante la plataforma TAD.

a) Documentación Obligatoria:

- a.1) Formularios solicitados por la plataforma TAD;
- a.2) Informe de Dominio (que tendrá una vigencia de noventa (90) días hábiles desde su fecha de emisión);
- a.3) Planos a estudiar (dwf);

Los grafismos a emplear para señalar las distintas superficies no reglamentarias son los señalados en la reglamentación de los Artículos 7º y 8º en concordancia a los ejemplos de las graficos (1, 2 y 3).

El cómputo de superficies deberá volcarse en una planilla similar a la de la Tabla 6

- a.4) Encomienda Profesional.
- a.5) Memoria / informe técnico a modo de Declaración Jurada.
- a.6) Proyecto o esquema estructural. De presentar un esquema estructural deberá estar acompañado por una memoria técnica.
- a.7) Comprobante de pago.

b) Documentación Adicional:

- b.1) Presentación de Planos Conformes o de Permiso de Obra Civil en caso de poseer.
- b.2) Presentación del plano de Conforme a Obra de Instalaciones o el plano de Regularización de Instalaciones Ejecutadas sin Permiso, de acuerdo al uso consignado:

I. Uso Vivienda

- I.I. Instalación contra Incendio: Deberá presentarse como plano único.
- I.II. Instalación de Ventilación Mecánica: Cuando posea estudios profesionales y la obra haya sido registrada con Ventilación Mecánica o cuando tenga locales comerciales o cocheras que no verifican por medio de ventilación natural.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Comercio

I.I.I. Instalación contra Incendio: En todos los casos, salvo los locales comerciales en planta baja de hasta quinientos metros cuadrados (500m²).

I.I.II. Instalación de Ventilación Mecánica: Cuando no verifique con ventilación natural y ventile por medios mecánicos.

I.I.III. AGREGAR TODAS LAS INSTALACIONES SEGÚN ANEXO.

II. Demás usos

II.I. Instalación contra Incendio: En todos los casos.

II.II. Instalación de Ventilación Mecánica: Cuando no verifique con ventilación natural y ventile por medios mecánicos.

II.III. AGREGAR TODAS LAS INSTALACIONES SEGÚN ANEXO.

b.3) Documentación obligatoria para obras que se encuentren en Área de Protección Histórica (APH) y Áreas de Arquitectura Especial (AE), o inmuebles con protección especial edilicia e inmuebles adyacentes a edificios con protección patrimonial (de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 5º de la Ley Nº 6.478)

- Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- Relevamiento de medianeras.
- Plano de Obra antecedente.
- Memoria descriptiva general del proyecto.
- Volumetrías / Axonometrías / Fotomontajes.

b.4) Cálculo y cómputo del avance de Obra, de acuerdo a lo establecido en la Reglamentación del Artículo 10º de la Ley, para el supuesto de no estar la obra concluida en su totalidad.

b.5) A los fines de acreditar el legítimo interés, se deberá presentar la documentación detallada a continuación, según corresponda:

I. Para el caso en que medie un contrato de locación o comodato, será necesario presentar el contrato de locación y una nota certificada ante escribano público del propietario otorgando autorización para ejecutar la obra (salvo que en el contrato de locación se encuentre estipulado dicha autorización)

II. Para el caso de inmuebles que se encuentren en trámite de sucesión, deberán presentar la declaratoria de herederos;

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

III. Para el caso de inmuebles entregados en posesión, concesión, servidumbre, que se encuentren sometidos a derecho de superficie o que medie boleto de compraventa, deberá presentarse el instrumento que demuestre dicha condición y una nota certificada por escribano público del propietario otorgando autorización para ejecutar la obra (salvo que, en el contrato de posesión, concesión y/o servidumbre se encuentre estipulado dicha autorización).

b.6) Autorización del propietario a un tercero con el fin de gestionar el trámite. Es obligatorio cuando el iniciador del trámite no sea el propietario.

b.7) Consentimiento de los copropietarios, con la certificación correspondiente ante Escribano Público, indicando que el mismo corresponde al cien por ciento (100%) de los copropietarios o las mayorías de acuerdo a las exigencias determinadas en el Código Civil y Comercial de la Nación, cuando corresponda.

b.8) Consentimiento de la totalidad de los condóminos con nota certificada, cuando corresponda.

b.9) Planos conforme de condiciones de prevención contra incendio.

b.10) Planos conforme de Ventilación Mecánica.

b.11) La situación catastral de la parcela debe estar en concordancia con las obras ejecutadas. Si se hubiera producido una unificación, subdivisión o reconfiguración parcelaria el correspondiente trámite catastral debe estar iniciado con anterioridad, debiendo informarse el número de expediente por el cual tramita.

b.12) Nota para la solicitud de verificación de AVO 4 (Anexo III)

b.13) Otra documentación que el recurrente considere pertinente.

c) Plazos de subsanación

Requisitos de Admisibilidad, la Autoridad de Aplicación realizará una subsanación de las actuaciones por el plazo de siete (7) días corridos, contados a partir de la notificación, para que el solicitante corrija lo observado. Si al momento de cumplirse el plazo, la tarea no fuera completada en su totalidad, las actuaciones serán remitidas a la DGFyCO a los fines que le son propios.

Superada la instancia de admisibilidad, para el caso que las actuaciones requieran correcciones en la instancia técnica, se le notificará al solicitante que deberá

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

cumplimentar la totalidad de las observaciones en un plazo total de sesenta (60) días corridos, por la Gerencia Operativa que intervenga en el estudio.

El cumplimiento de una o alguna de ellas, no conlleva a la renovación del plazo, ni a la continuación de la tramitación. El tiempo en que la actuación se encuentre a disposición del área en el estado “Subsanación Cerrada”, se suspenderán los plazos para el solicitante y, una vez que se reabra la subsanación, se deberá notificar nuevamente el plazo restante que le queda para el cumplimiento. En caso que se realizaran nuevas observaciones, que aún no le hayan sido notificadas con anterioridad al solicitante, el plazo se renovará, otorgándole otros Sesenta (60) días corridos a contar desde su notificación, para su cumplimiento. Si al momento de cumplirse el plazo, la tarea no fuera completada en su totalidad, las actuaciones serán remitidas a la DGFyCO a los fines que le son propios.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

ANEXO II

El que suscribe, en su carácter de propietario del inmueble sito en _____,
Denominación Catastral Circunscripción _____, Sección _____, Manzana _____,
Parcela _____. Declara:

- a) Que no se trata de una obra paralizada inscrita en el Registro Único de Obras Paralizadas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme lo previsto en la Ley N°739 (texto consolidado por Ley N°6347) (Art. N°4 inc. c)
- b) Que las obras no se encuentran paralizadas como consecuencia de procesos judiciales en curso. (Art. N°4º inc. h)
- c) Que las obras en contravención, cuya regularización pretende, no fueron intimadas por la Dirección General Fiscalización y Control de Obras (DGFyCO) con fecha posterior al 1º de enero del año 2021. (Art. N° 4º inc. j).

Firma:

Aclaración:

Domicilio:

e-mail:

CUIT-CUIL:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

ANEXO III

DECLARACIÓN JURADA

MEMORIA E INFORME TÉCNICO DE REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Por medio de la presente se solicita el Registro de Plano de Regularización de Obras en Contravención, en los términos de la Ley Nº 6.478, para el inmueble sito en _____ N° _____, S__M__P__.

Se solicita se realice la Verificación Especial Nº 4 (AVO4), y/o la que corresponda en el marco del proceso establecido por Ley Nº 6.478.

La obra a regularizar tiene una antigüedad de: _____

Se hace saber que no se hallan afectadas las condiciones de seguridad, salubridad e higiene de sus ocupantes y de terceras personas. Tampoco se encuentran afectadas las condiciones generales de estabilidad y equilibrio del edificio, por no existir elementos estructurales desplazados en más de un tercio de su espesor, ni se muestran grietas de dislocamiento, aplastamiento o escurrimiento con la finalidad para la cual fueron construidos.

Tampoco se ven afectadas las condiciones de higiene, ni la estética edilicia, ni se afectan bienes jurídicos de linderos, condominios y vecinos en general.

En nuestras condiciones de profesional y propietario, asumimos la total responsabilidad de la veracidad de la documentación presentada y la presente Declaración Jurada

Otras consideraciones _____

PROFESIONAL:

Firma:

Aclaración:

Domicilio:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

e-mail:

CUIT:

Matrícula Profesional:

Consejo

PROPIETARIO:

Firma:

Aclaración:

Domicilio:

e-mail:

CUIT o CUIL:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

ANEXO IV

Los que suscriben profesional y propietario del inmueble sito en _____,
Denominación Catastral Circunscripción ____, Sección ____, Manzana, Parcela _____.
Declaran:

En relación a las Instalaciones complementarias:		
Medios Mecánicos de Elevación		
¿Tiene Medios Mecánicos de Elevación?	SI	NO
Posee plano de Medios Mecánicos de Elevación registrado Expediente Nº	SI	NO
Posee código QR o plano de Medios Mecánicos de Elevación en trámite Expediente Nº	SI	NO
Observaciones: De existir Medios Mecánicos de Elevación sin plano registrado o código QR y plano en trámite, los mismos deben ser retirados de servicio hasta tanto sea regularizada la instalación. La Regularización de estas instalaciones se realiza por cuerda separada, pero debe estar iniciada antes de comenzar la regularización de obras civiles.		
Sistemas de Condiciones de Prevención Contra Incendio		
Presenta instalación en Plano Único. (Únicamente vivienda)	SI	NO
Posee plano de condiciones de prevención contra incendio registrado Expediente Nº	SI	NO
Posee plano de condiciones de prevención contra incendio en trámite Expediente Nº	SI	NO
Observaciones: Si no posee Plano Registrado o Plano en Trámite, debe efectuar la regularización de estas instalaciones por cuerda separada, pero debe estar iniciada antes de comenzar la regularización de obras civiles. Inmuebles con destino residencial, regularizan obra e instalaciones contra incendio bajo modalidad de Plano Único.		
Ventilación Mecánica		
Posee locales que requieren de sistemas de ventilación mecánica	SI	NO

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Posee plano de Ventilación Mecánica registrado Expediente Nº	SI	NO
Posee plano de Ventilación Mecánica en trámite Expediente Nº	SI	NO
Observaciones: Si, en caso de requerirlo, no posee Plano Registrado o Plano en Trámite, debe efectuar la regularización de estas instalaciones por cuerda separada, pero debe estar iniciada antes de comenzar la regularización de obras civiles.		
Instalación Eléctrica		
Posee plano de Instalación Eléctrica registrado Expediente Nº	SI	NO
Posee plano de Instalación Eléctrica en trámite Expediente Nº	SI	NO
Observaciones: Si no posee Plano Registrado o Plano en Trámite, debe efectuar la regularización de estas instalaciones por cuerda separada, pero debe estar iniciada antes de comenzar la regularización de obras civiles. Inmuebles con destino residencial, regularizan obras e instalaciones eléctricas bajo modalidad de Plano Único.		

PROFESIONAL:

Firma:

Aclaración:

Domicilio:

e-mail:

CUIT:

Matrícula Profesional:

Consejo

PROPIETARIO:

Firma:

Aclaración:

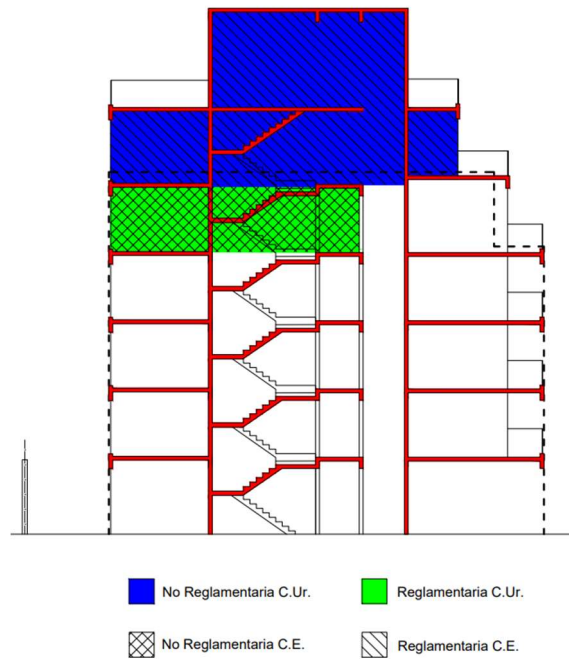
Domicilio:

e-mail:

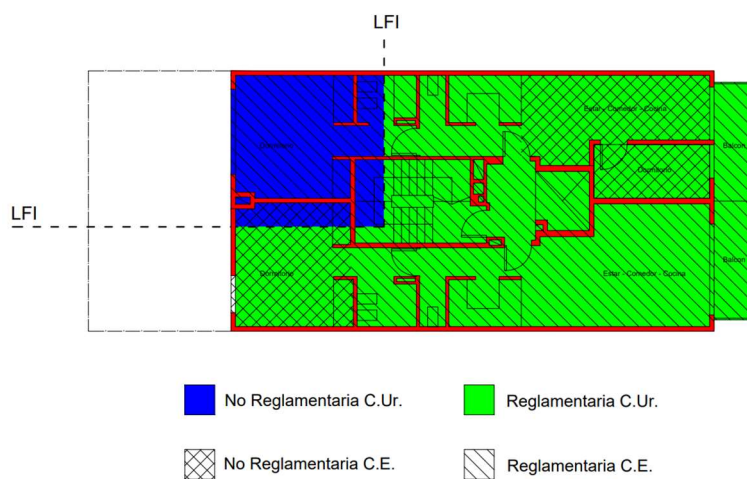
CUIT o CUIL:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1

Anexo Grafismos y Tablas

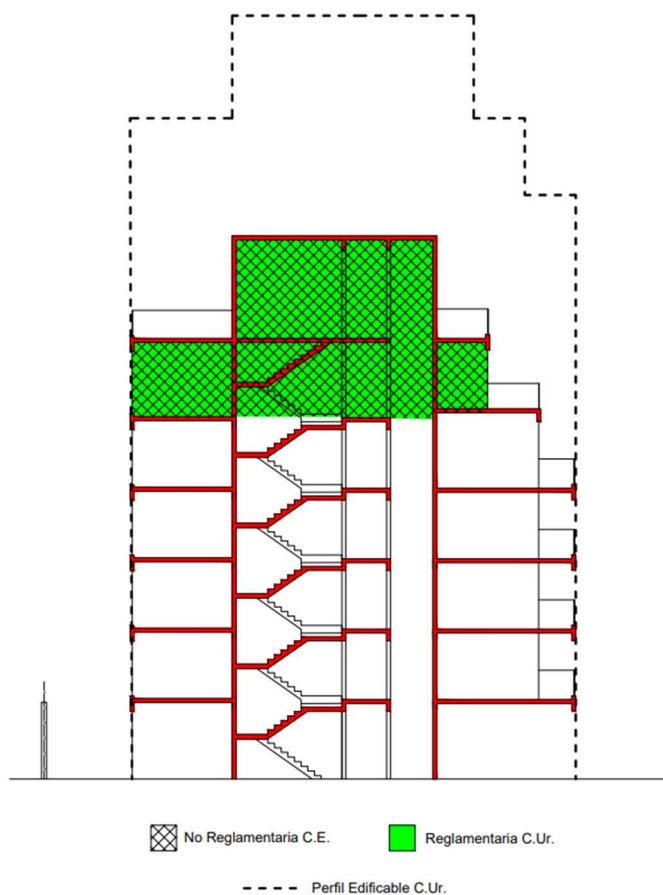


(Gráfico 1)



(Gráfico 2)

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 1



(Gráfico 3)

SUPERFICIE A REGULARIZAR				
Nivel	Sup. Reglamentarias (C.E.)	Sup. No Reglamentarias (C.E.)	Sup. Reglamentarias (C.Ur.)	Sup. No Reglamentarias (C.Ur.)
2do SS				
1er SS				
PB				
1er Piso				
2do Piso				
3er Piso				
4to Piso				
Total	0	0	0	0

(Tabla 4)



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

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ Reglamento Técnico Ley N° 6478 - Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 19 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.30 15:52:36 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.05.30 15:52:37 -03'00'