

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

REGLAMENTO TÉCNICO LEY Nº 6.478
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: 2

Índice

Art. 1 - Objeto	3
Art. 2 - Plazo de vigencia	3
Art. 3 - Construcciones comprendidas	3
Art. 4 - Construcciones excluidas	4
Art. 5 - Construcciones en Área de Protección Histórica y Áreas de Arquitectura Especial	4
Art. 6 - Sanciones	5
Art. 7- Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código de Edificación	5
Art. 8 - Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico	6
Art. 9 - Plan de Facilidades	6
Art. 10 - Obras en Ejecución	7
Art. 11 - Autoridad de Aplicación	7
Art. 12	7
Art 13 - Guía de tramitación	7
Art. 14 - Formato y contenido	11
Anexos	
- ANEXO I: Solicitud para acogerse a Reglamentación Técnica	17
- ANEXO II: DDJJ Causales de Exclusión	18
- ANEXO III: Memoria e informe técnico	19
- ANEXO IV: Declaración Jurada de Instalaciones	20
- ANEXO V: Datos de Contacto para la verificación especial N°4	22

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

Artículo 1 - Objeto: 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 los trámites “Regularización de Obras en Contravención según Ley N° 6478” y “Registro de Plano de Obra Civil” e iniciados entre el 1º de junio de 2022 hasta el 2 de junio de 2023, inclusive, conforme los descripto en la Guía de Trámite, que como Anexo I, a todos sus efectos forma parte de la presente Disposición.

Artículo 2 - Plazo de vigencia: Toda solicitud de regularización de obras en contravención, durante la vigencia de la Ley N° 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 N° 6.478, para lo cual deberá dar de baja la actuación en curso e iniciar el trámite correspondiente. En caso de que al momento de iniciar una actuación se encuentren en curso otras regularizaciones para el mismo inmueble, la autoridad de aplicación dará de baja dichos expedientes. En estos casos los pagos de los Derechos de Delineación y Construcción oportunamente abonados, se tomarán a cuenta en la unidad de moneda PESOS, es decir que se realizará el cálculo y se descontarán los pesos abonados. La ley tarifaria aplicable será la vigente al momento de la caratulación del trámite.

Los expedientes de Regularizaciones caratulados entre el 1º de junio del 2022 y el 1º de diciembre del corriente, que tramiten de acuerdo al reglamento técnico aprobado por Resolución 100-SSGU/22, podrán optar por la normativa actual a través de una solicitud formal del profesional, conforme modelo de nota que se encuentra incorporada al presente como ANEXO I.

Artículo 3 - Construcciones comprendidas: Las superficies consignadas en la ley deben entenderse como máximas por parcela.

- 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.
- b) Construcciones en contravención, reglamentarias al Código de Edificación vigente, sin límite de superficie.
- c) Sin reglamentar.

	LEY N° 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

- d) Sin reglamentar.
- 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 referida ley.

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

Se podrán regularizar volúmenes cerrados salientes sobre Línea Oficial o Línea de Edificación debiendo cumplir con la saliente máxima permitida según el Art. 6.3.2. del Código Urbanístico inc. a), b) y e).

No se podrán regularizar volúmenes cerrados salientes sobre las vías férreas.

Artículo 4 - Construcciones excluidas: En los casos previstos por los Incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i) y j) del Artículo 4º de la Ley N° 6.478, el propietario del inmueble, en conjunto con el profesional responsable de la obra a regularizar, deberán presentar el Anexo II “DDJJ CAUSALES DE EXCLUSIÓN”, declarando que la referida construcción no se encuentra incurso en ninguna de dichas causales.

- a) Sin reglamentar.
- b) Toda obra que haya tenido una habilitación conforme al uso a regularizar podrá utilizarse como antecedente. No podrán sobrepasarse los metros cuadrados habilitados oportunamente.
- c) Sin reglamentar.
- d) Sin reglamentar.
- e) Sin reglamentar.
- f) Sin reglamentar.
- g) Sin reglamentar.
- h) Sin reglamentar.
- i) Sin reglamentar.
- j) Sin reglamentar.

Artículo 5 - Construcciones en Área de Protección Histórica y Áreas de Arquitectura Especial: 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 de la Dirección General de Interpretación Urbanística dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros:

- 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 Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

Artículo 6 - Sanciones: Sin Reglamentar.

Artículo 7 - Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código de Edificación y Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable: El propietario de una obra, cuya regularización se persigue, deberá 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. Las Obras contempladas en los incisos c. y d. del Artículo 3º no abonan recargo en los Derechos de Delineación y Construcción, abonando únicamente el derecho de obra.
 El cómputo de superficies a los fines de establecer el valor del recargo es por parcela.
 El monto que surja de la aplicación de estos derechos resultan autoliquidables, debiendo ingresar el Comprobante de pago y la boleta emitida, conjuntamente con la solicitud de regularización. Se utilizará la plataforma "Sistema de Autogestión de Liquidación de Derechos de Obra, Catastro e Interpretación Urbanística" <https://derechosconstruccion.buenosaires.gob.ar>

- III. 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, en caso de corresponder, el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable previsto por la Ley Nº 6.062.

 La liquidación y percepción del Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable estará a cargo de la Gerencia operativa de Programación, Liquidación, Verificación y Control dependiente de la Dirección General Registro de Obras y Catastro. La cual también, al momento del apto registro, podrá

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

liquidar las diferencias que surgieran de las autoliquidaciones realizadas por los solicitantes en las tramitaciones.

Las boletas emitidas para realizar los pertinentes pagos tendrán una vigencia de sesenta (60) días corridos y se tomarán los valores estipulados en la presente ley.

En el caso de vencerse dichas boletas y no haber abonado los derechos correspondientes, se dará por finalizado el trámite y se remitirá al archivo.

Artículo 8 - Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico: Las boletas serán emitidas por la Gerencia operativa de Programación, Liquidación, Verificación y Control dependiente de la Dirección General Registro de Obras y Catastro, las mismas tendrán una vigencia de sesenta (60) días corridos para realizar el pago.

En el caso de vencerse dichas boletas y no haber abonado los derechos correspondientes, se dará por finalizado el trámite y se remitirá al archivo.

Aunque la obra no esté ejecutada en su totalidad, se deberán abonar los Derechos de Delineación y Construcción, y el Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico por la totalidad de la misma, conforme lo previsto por los Artículos 7º y 8º de la Ley Nº 6.478.

La liquidación y percepción del Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico estará a cargo de la Gerencia operativa de Programación, Liquidación, Verificación y Control dependiente de la Dirección General Registro de Obras y Catastro. La cual también, al momento del apto registro, podrá liquidar las diferencias que surgieran de las autoliquidaciones realizadas por los solicitantes en las tramitaciones.

Artículo 9 - Planes de Facilidades: Los solicitantes podrán requerir únicamente un plan de facilidades correspondiente al ochenta por ciento (80%) del Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico, el cual podrá abonarse en doce (12) cuotas sin interés de financiación, cuyo vencimiento operará consecutivamente cada treinta (30) días corridos.

En caso de vencerse alguna de las boletas liquidadas, se emitirá una boleta por el saldo total restante, en carácter último y definitivo, con un plazo vencimiento de treinta (30) días corridos, de no abonarse la misma dentro de esa fecha la Dirección General Registro de Obras y Catastro dará por finalizado el expediente y lo remitirá al archivo.

El abono de la totalidad del plan de pagos es condición para obtener el registro del pertinente plano.

El plan de facilidades se puede solicitar únicamente al momento de iniciar la

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

caratulación del trámite a través de una nota simple en el expediente.

Artículo 10 - Obras en Ejecución: Pueden regularizarse las obras en contravención del inciso a) y e) del artículo 3° que se encuentren ejecutadas en su totalidad al 1 de Enero del 2020.

Las obras en ejecución que se encuentran en un porcentaje mayor a un ochenta por ciento (80%) pueden regularizarse siempre que acrediten que la volumetría fue completada con anterioridad al 1 de Enero del 2020, para lo cual el profesional interviniente deberá acreditarlo mediante informe técnico y presentar en carácter de Declaración Jurada un relevamiento fotográfico reflejando el avance de las obras y las fechas de ejecución.

Dichas obras deberán caratular el trámite de TAD “Registro de Plano de Obra Civil” y en tipo de plano indicar la tarea a realizar (Ejemplo: “modificación y regularización de obra en contravención reglamentaria/antireglamentaria”) e incorporar la documentación obligatoria indicada en el Reglamento Técnico vigente correspondiente a “Requisitos y Documentación para trámites de obras e instalaciones” y, además, cumplimentar con los requisitos de los incisos e), h) e i) del artículo 13 del presente reglamento. El Plano deberá contener también la “Tabla 4” y los colores reglamentarios indicados ambos el artículo 14 del presente reglamento. Asimismo, la autoridad de aplicación enviará una solicitud de inspección a la Dirección General Fiscalización y Control de Obras (DGFyCO) para comprobar la veracidad de lo anteriormente declarado.

Artículo 11 - Sin Reglamentar.

Artículo 12 - Sin Reglamentar.

Artículo 13 - Guía de Tramitación: Regularización de Obras en Contravención según Ley Nº 6.478:

A los fines de solicitar la regularización de una obra en contravención se deberá iniciar en la plataforma TAD el trámite “Regularización de Obras en Contravención según Ley Nº 6.478”. A los efectos de la presentación de este trámite se deberá presentar la siguiente documentación:

Documentación Obligatoria:

- a) Formularios solicitados por la plataforma TAD;
- b) Informe de Dominio (que tendrá una vigencia de noventa (90) días hábiles desde su fecha de emisión);
- c) Planos a estudiar (dwf);
- d) Encomienda Profesional.
- e) Memoria / informe técnico a modo de Declaración jurada.
- f) Proyecto o esquema estructural. De presentar un esquema estructural deberá estar acompañado por una memoria técnica.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

- g) Comprobante de pago.
- h) Declaración Jurada Anexo II - Causales de Exclusión.
- i) Declaración Jurada Anexo III - Memoria e informe técnico de regularización de Obras en Contravención

Documentación Obligatoria según el caso particular:

- a) Plano de Conforme a Obra de Instalaciones o Plano de Regularización de Instalación Ejecutada sin Permiso registrado o, en caso de no encontrarse aún registrado, su carátula, de acuerdo al uso consignado:

I. Uso Vivienda/Estudio profesional

I.I. Instalación contra Incendio: Deberá presentarse dentro del mismo plano de regularización de obra en contravención.

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.

II. Comercio:

II.I Instalación contra Incendio por expediente separado: En todos los casos, salvo los locales comerciales con unidad de acceso en planta baja de hasta quinientos metros cuadrados (500m²).

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

II.III El resto de las instalaciones deberán incorporar las DDJJ según Anexo IV.

III. Demás usos:

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

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

III.III El resto de las instalaciones deberán incorporar las DDJJ según Anexo IV.

En caso de encontrarse alguno de estos trámites en curso, se admitirá, para en inicio del trámite la presentación de la carátula de los trámites en reemplazo al Plano registrado. Previo al registro del Plano de Regularización de Obra en contravención, dichos trámites deberán encontrarse registrados.

b) Acreditación de Interés legítimo: 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 expresamente estipulado dicha autorización).

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

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

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).

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

d) 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.

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

f) Escritura de Servidumbre, en los casos que corresponda.

g) Plano de mensura particular con unificación registrado, en caso que se trate de una obra encaballada en más de una parcela. (*)

(*) La Autoridad de Aplicación vinculará la documentación que deberá ser tramitada previamente por el solicitante ante el/los organismos correspondientes.

h) Certificado de empadronamiento inmobiliario gestionado en rentas por cuerda separada.

i) ANEXO V - Datos de Contacto para la verificación especial Nº4: en caso de presentaciones de Registro de Documentación Conforme a Obra.

j) 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).

j.1) Relevamiento fotográfico de la cuadra.

j.2) Relevamiento de medianeras.

j.3) Plano de Obra antecedente.

j.4) Memoria descriptiva general del proyecto.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

j.5) Volumetrías / Axonometrías / Fotomontajes.

Plazos de subsanación

En caso de ser necesario corregir 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 se considerarán finalizadas y serán remitidas a su archivo.

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

Registro de Plano de Obra Civil (para obras con avance del 80%):

Para el caso de obras se encuentren con un avance del 80% según lo estipulado en el Artículo 10 de la mencionada ley que deban regularizar obras en contravención, para dar continuidad a las tareas deberán caratular en la plataforma TAD el trámite de "Registro de Plano de Obra Civil" seleccionando en el formulario de tareas como tipo de plano: "Proyecto" y como tipo de Tarea de plano proyecto: Según corresponda (Ejemplo: Modificación y Regularización de Obra en Contravención Reglamentaria /Antirreglamentaria, Ampliación Y Regularización de Obra en Contravención Reglamentaria /Antirreglamentaria, etc).

Dichas obras deberán presentar, además de lo requerido según el Reglamento Técnico vigente correspondiente a "Requisitos y Documentación para trámites de obras e instalaciones", cómo "Otra Documentación" el informe técnico en carácter de Declaración Jurada con un relevamiento fotográfico reflejando el avance de las obras y las fechas de ejecución.

Artículo 14 - Formato y Contenido de los planos: Consideraciones generales para la presentación de planos

A los efectos de presentar planos ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

- Los planos deberán presentarse en formato DWF.
- La escala a utilizar en las láminas de plantas y cortes generales debe ser de 1:100, no obstante, se podrán solicitar detalles o planos de conjuntos en otras escalas.
- Se podrán agregar, en escala conveniente, todos los gráficos necesarios que hagan al entendimiento detallado del proyecto.
- Deberán respetarse la carátula, los grafismos, la simbología y los colores reglamentarios en todos los casos, tanto en plantas, como en secciones.
- Los formatos oficiales a utilizar estarán disponibles para la descargar en:
<https://www.buenosaires.gob.ar/planificacion/informacion-para-tu-proyecto/informacion-tecnica>

Para la presentación de planos dentro de las actuaciones de Regularización de Obras en Contravención Según Ley N°6478, éstos deberán contener:

- a) Plantas;
- b) Cortes;
- c) Planillas y detalles;
- d) Implantación;

Plantas

Se deberán graficar la totalidad de las Plantas incluida la de los techos. En ellas, deberán acotarse la totalidad de las dimensiones, graficar las líneas referidas a la parcela y las situaciones catastrales particulares que pesen sobre la misma (afectaciones, servidumbre, etc.). Se deberá graficar la estructura y denominar todos los locales e incluir toda información que contribuya al entendimiento del proyecto. También, se deberá indicar la sección por donde pasan los cortes.

Se podrá reorganizar la ubicación de la información de acuerdo con la naturaleza del proyecto, siempre y cuando la carátula reglamentaria, la simbología y demás textos complementarios, queden ubicados en el margen inferior derecho.

Podrán presentarse la totalidad de las plantas por cada sistema en una sola lámina, si la envergadura del proyecto lo permite (ej.: 4 láminas totales). O por “niveles” representando cada nivel en una lámina independiente incluyendo en cada una los cuatro sistemas de (ej.: en un proyecto de 8 niveles, 8 láminas totales). O bien, se podrá presentar todo el proyecto en una única lámina, organizándose con la lógica descripta anteriormente.

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

Sin perjuicio de lo cual, la autoridad de aplicación podrá pedir organizar las mismas como considere pertinente.

- Esquema de ubicación de plantas, carátula, croquis de ubicación y simbología (primera lámina):

PLANTAS	SIMBOLOGÍA	CARÁTULA
	CROQUIS DE UBICACIÓN	

- Esquema de ubicación de plantas, carátula y simbología (segunda lámina y subsiguientes):

PLANTAS	SIMBOLOGÍA	CARÁTULA
---------	------------	----------

Cortes y vistas

Se deberá presentar:

- Un corte longitudinal de Arquitectura. Para las tramitaciones por separado, sólo se incluirá el corte de la obra que se esté tramitando;
- Al menos un corte transversal de arquitectura;
- Una vista del frente del edificio, indicando los materiales de terminación.

En parcelas de esquina se deberán graficar las vistas de los dos (2) lados y dos (2) cortes de arquitectura: uno (1) transversal y uno (1) longitudinal.

En parcelas que proyecten completamiento de tejido se deben graficar dos (2) cortes, uno por cada altura.

En todos los casos, deberán acotarse todas las dimensiones, indicar el nivel de piso terminado para cada nivel y todas las otras líneas referidas a la parcela (ej.: LO, LFI, LIB, LDP).

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

Se deberá acotar la altura máxima sobre la Línea Oficial, el Plano Límite y graficarse el perfil edificable según el Código Urbanístico (CUR).

La autoridad de aplicación podrá solicitar cortes o vistas adicionales en caso de que el proyecto lo requiera.

Se podrá reorganizar la ubicación de la información de acuerdo con la naturaleza del proyecto, siempre y cuando la carátula reglamentaria, la simbología y demás textos complementarios, queden ubicados en el margen inferior derecho.

Planillas y detalles

Se deberá presentar:

- a) Planillas y detalles de arquitectura;
- b) Planilla y balance de superficie de Regularización de Obra en Contravención según Ley N°6478 (Ver Tabla 4):
 - Plantilla: https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/cuadro_liquidacion_derechos_ley_6478_-_template1_2.pdf
- c) Planilla de superficies para el cómputo de Plusvalía
 - Ejemplo: https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/ejemplo_grafico_de_computo_de_superficies.pdf

Implantación:

Se deberá graficar la manzana con sus medidas perimetrales, en la cual se deberán trazar las Línea de Frente Interno (L.F.I.) y Línea Interna de Basamento (L.I.B.). En el caso de existir edificios consolidados en las parcelas linderas, se deberán marcar con un grafismo gris pleno. Para los casos de esquina que se encuentren dentro de la prolongación de LFI más 9 metros, se deberá marcar el polígono de 34 metros, la extensión de la L.F.I. y los edificios existentes consolidados dentro de dicho polígono. En relación a la parcela, se deberá graficar la misma con las cotas correspondientes, en la cual se deberá indicar con un grafismo la silueta de ocupación del suelo.

Referencias gráficas:

Se indican a continuación los grafismos a emplear en los planos a fines de declarar las superficies que contravienen con el CE y CUR en los planos.

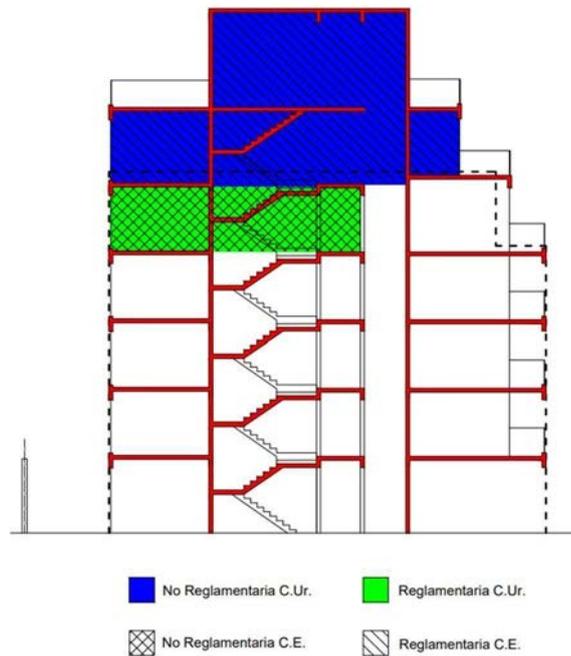
- Sup. en Contravención Reglamentaria (C.Ur.): Lleno verde.
- Sup. en Contravención No Reglamentaria (C.Ur.): Lleno azul.
- Sup. existente: rayado 45º a la derecha línea negra.
- Sup. en Contravención Reglamentaria (CE): rayado 45º a la

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

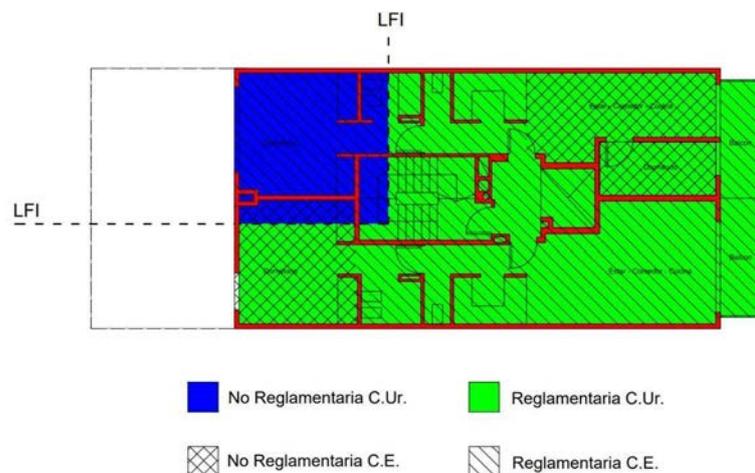
izquierda línea negra.

- Sup. en Contravención No Reglamentaria (CE): rayado cruzado línea negra.
- Muros ejecutados en Contravención: Lleno negro.
- Muros existentes: Lleno blanco.

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

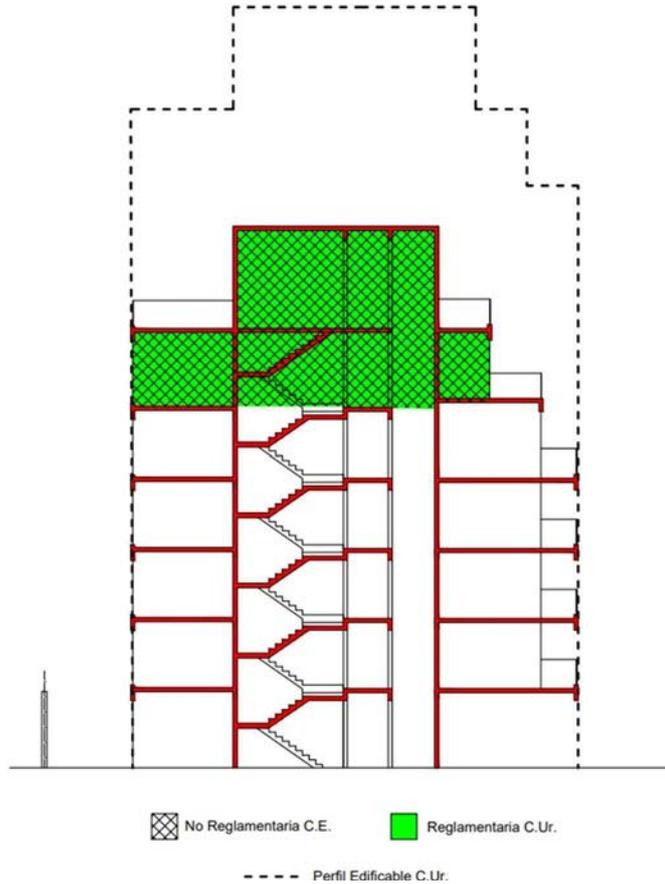


(Gráfico 1)



(Gráfico 2)

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2



(Gráfico 3)

Regularización de Obra en Contravención - LEY 6.478						
Nivel	Ampliación CUR REG - Plusvalía		Ampliación CUR ANTIRREG - Derecho Urbanístico		Sin Ampliación de superficie	
	CE REG	CE ANTIREG	CE REG	CE ANTIRREG	CE REG	CE ANTIRREG
	Derecho de Construcción +0% recargo	Derecho de Construcción + 250/350/700 % recargo	Derecho de Construcción +0% recargo	Derecho de Construcción + 250/350/700 % recargo	0% recargo	Derecho de Construcción + 250/350/700 % recargo
2do SS						
1er SS						
PB						
1 Piso						
2 Piso						
3 Piso						
4 Piso						
Total						

* En caso de encontrarse en trámite un Expediente de regularización debe solicitarse la baja del mismo, para imputar los pagos efectuados a esta tramitación.

(Tabla 4)

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

ANEXO I

En mi carácter de profesional responsable de la obra a regularizar en el inmueble sito en _____, Denominación Catastral Circunscripción ____, Sección _____, Manzana _____, Parcela _____; solicito continuar la tramitación del EXP-20__-_____-GCABA-DGROC bajo la normativa actual, aprobada por Resolución N° 195-SSGU/2022.

Firma:

Aclaración:

CUIT/CUIL/DNI:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

ANEXO II

DDJJ CAUSALES DE EXCLUSIÓN

El que suscribe, en su carácter de propietario del inmueble sito en _____, Denominación Catastral Circunscripción ____, Sección_____,Manzana_____, Parcela_____, en conjunto con el profesional responsable de la obra a regularizar, declaran que la construcción no se encuentra comprendida por ninguna de las siguientes causales:

- 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 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 intimadas por la autoridad competente con fecha posterior al 1° de enero del año 2021.

Firma Profesional :

Firma Propietario:

Aclaración:

Aclaración:

CUIT/CUIL/DNI:

CUIT/CUIL/DNI:

	LEY N° 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

ANEXO III

DECLARACIÓN JURADA

MEMORIA E INFORME TÉCNICO DE REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

Por medio de la presente se solicita el Registro de Plano de Regularización de Obras en Contravención, en los términos de la Ley N° 6.478, para el inmueble sito en _____ N° _____, S__M__P ____.

La obra a regularizar tiene una antigüedad de: _____.

Se declara que la obra realizada no se encuentra comprendida dentro de las causales expresamente excluidas por el Art. 4° de la Ley N° 6.478

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: _____

Firma Profesional:

Firma Propietario:

Aclaración:

Aclaración:

CUIT/CUIL/DNI:

CUIT/CUIL/DNI:

Mat. Profesional:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

ANEXO IV
DECLARACIÓN JURADA DE INSTALACIONES

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 N°	SI	NO
Posee código QR o plano de Medios Mecánicos de Elevación en trámite Expediente N°	SI	NO
<p>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.</p> <p>La Regularización de estas instalaciones se realiza por cuerda separada, pero debe estar iniciada antes de comenzar la regularización de obras civiles.</p>		
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 N°	SI	NO
Posee plano de condiciones de prevención contra incendio en trámite Expediente N°	SI	NO
<p>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.</p> <p>Inmuebles con destino residencial, regularizan obra e instalaciones contra incendio bajo modalidad de Plano Único.</p>		
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: 2

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:

CUIT:

Matrícula Profesional:

Consejo

PROPIETARIO:

Firma:

Aclaración:

CUIT o CUIL:

	LEY Nº 6478	
	GERENCIA OPERATIVA DE REGISTRO DE OBRA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO	
	REGLAMENTO TÉCNICO	Versión: 2

ANEXO V
DATOS DE CONTACTO PARA LA INSPECCIÓN DE VERIFICACIÓN ESPECIAL Nº4

Datos de Profesional a cargo:

Nombre y Apellido

CUIT:

Matrícula y Consejo:

Teléfono Celular:

Email:

IMPORTANTE: Al momento de efectuarse la inspección de Verificación Especial Nº 4 deberán estar a disposición las constancias de registro de conservación de la totalidad de las instalaciones existentes (Medios de Elevación, Instalación Fija contra Incendio y Artefactos Térmicos), conforme lo normado en el Art. 1.1.19 del CE.



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: Reglamento Técnico Ley N° 6478

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 21 pagina/s.