Anexo

Número: IF-2026-50613367-GCABA-SECGDU

Buenos Aires, Jueves 12 de Noviembre de 2026

Referencia: Anexo I

ANEXO I

Régimen para la tramitación de la Capacidad Constructiva Adicional

Artículo 1°.- Objeto.

El presente Anexo regula el régimen aplicable a la tramitación de la Capacidad Constructiva Adicional (CCA) prevista en el punto 10.1 del Código Urbanístico. A tal efecto, el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional constituye el instrumento habilitante para la utilización, emisión o transferencia de la CCA, según corresponda.

Artículo 2°.- Disposiciones generales.

Los procedimientos vinculados con la Capacidad Constructiva Adicional deberán iniciarse mediante el trámite específico previsto para cada modalidad. La tramitación se desarrollará por etapas hasta el cumplimiento de los requisitos para la emisión del Certificado de CCA.

La Autoridad de Aplicación establecerá la documentación técnica y administrativa requerida para cada trámite y podrá requerir documentación complementaria, aclaraciones o subsanaciones cuando resulte necesario para verificar el cumplimiento de la normativa aplicable. Asimismo, dictará las normas complementarias necesarias para la aplicación del presente régimen.

Artículo 3°.- Proyecto Emisor. Área de Desarrollo Prioritario Sur.

El titular de dominio de las parcelas emisoras de CCA en el Área de Desarrollo Prioritario Sur deberá solicitar la Factibilidad del proyecto a fin de que la Autoridad de Aplicación determine los lineamientos urbanísticos, la volumetría y la tipología admisible.

Previo a la emisión de la Factibilidad, el Proyecto Emisor deberá ser analizado por el área competente en materia de interpretación del Código de Edificación para su verificación respecto al cumplimiento de la normativa vigente.

La Factibilidad del proyecto se otorga mediante acto administrativo. La obtención de la Factibilidad del proyecto es un requisito para acceder a la instancia de Registro de Etapa Proyecto y, posteriormente, al Permiso de Ejecución de Obra Civil.

Vigencia:

La Factibilidad tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de su notificación, y será prorrogable automáticamente por un período de igual duración, salvo manifestación expresa en contrario del interesado.

Durante la vigencia de la Factibilidad no podrán iniciarse nuevas solicitudes respecto de la misma parcela, salvo que el proyecto emisor presente una modificación que afecte los metros cuadrados obtenidos mediante la Factibilidad. Dicha modificación deberá ser presentada, en cualquier instancia del trámite administrativo, ante el área competente para reevaluar la factibilidad que se impactará en el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Artículo 4°.- Proyectos Emisores Catalogados.

El titular de dominio de un inmueble catalogado, deberá solicitar la Factibilidad del Proyecto Emisor Catalogado a fin de que la Autoridad de Aplicación, con intervención de la organismo competente en materia de protección patrimonial, apruebe la propuesta de intervención y determine la Capacidad Constructiva Adicional a generar.

La solicitud deberá acompañarse del relevamiento del estado inicial del bien catalogado y de la propuesta de intervención. Para ser considerado Proyecto Emisor Catalogado, la puesta en valor integral deberá alcanzar, como mínimo, la totalidad de las fachadas y la azotea del inmueble, sin perjuicio de las demás intervenciones que se propongan.

El titular deberá informar a la Autoridad de Aplicación el inicio, los avances y la finalización de las obras aprobadas. Las obras ejecutadas con anterioridad a la notificación de la Factibilidad no serán computadas a los fines del cálculo de la Capacidad Constructiva Adicional.

El inicio, los avances y la finalización de las obras deberá ser acreditada por el titular o responsable de la intervención, de conformidad con la documentación y el procedimiento que establezca el organismo competente.

Una vez acreditada la finalización de la obra, el organismo competente en materia de fiscalización y control de obras y el organismo competente en materia de protección patrimonial, cuando corresponda, verificarán su ejecución y labrará el acta correspondiente.

La aprobación de la verificación y el correspondiente conforme de la obra habilitarán la emisión del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Vigencia:

La factibilidad tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de su notificación, y será prorrogable automáticamente por un período de igual duración, salvo manifestación expresa en contrario del interesado.

Artículo 5°.- Cálculo de CCA de los Proyectos Emisores Catalogados.

A los fines del cálculo de CCA de los Proyectos Emisores Catalogados:

1. Se tomará como superficie del inmueble catalogado a la declarada en la Constitución del Estado Parcelario correspondiente.
2. Se tomará el uso actual del inmueble o el declarado al momento de la solicitud de la Factibilidad, y no el uso original.
3. Se tendrá en consideración la tipología arquitectónica del inmueble, según los parámetros establecidos por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 6°.- Áreas de Promoción de Espacios Verdes (APEV).

Las propuestas de cesión de dominio de Proyectos Emisores en Áreas de Promoción de Espacios Verdes (APEV) serán analizadas por la Autoridad de Aplicación, quien podrá requerir la previa intervención de los organismos competentes en materia de planeamiento urbano, antropología urbana, mantenimiento urbano y otros organismos, en caso de considerarlo necesario.

En caso de ser aceptada la propuesta, se suscribirá la escritura traslativa de dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la posterior emisión del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Todos los gastos, impuestos y honorarios que origine la escritura traslativa de dominio serán solventados por el solicitante. La posesión del Proyecto Emisor será entregada en forma simultánea con la escritura traslativa de dominio y se realizará libre de gravámenes.

El diseño del espacio verde y/o parquizado estará a cargo del organismo competente en materia de proyectos de arquitectura.

Artículo 7°.- Ejecución de obras por el solicitante en Proyecto Emisor en APEV.

En caso de que el solicitante proponga asumir a su cargo la ejecución del espacio verde y/o parquizado de uso público, y sea aceptada, se emitirá el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional luego de la suscripción de la Escritura traslativa de dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El proyecto del espacio verde y/o parquizado de uso público diseñado por el organismo competente será notificado al solicitante dentro del plazo máximo de nueve (9) meses desde la aceptación de la propuesta.

Las Actas de Inicio de Obras, de Recepción Provisoria y de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor deberán ser suscriptas por la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, y la Subsecretaría de Gestión Comunal, dependiente de la Secretaría de Gobierno y Vínculo Ciudadano.

Para el caso de las recepciones provisorias, las observaciones que existiesen serán notificadas al solicitante, fijando un plazo perentorio para su subsanación.

La recepción definitiva de las obras del Proyecto Emisor, se producirá dentro del plazo máximo de ciento ochenta (180) días corridos desde la recepción provisoria.

En caso de descubrirse con posterioridad algún vicio oculto o vicio redhibitorio, el solicitante será responsable en forma exclusiva e inexcusable de ejecutar todas las obras necesarias para su subsanación.

El solicitante podrá designar a un tercero para la realización de las obras del Proyecto Emisor.

Artículo 8°.- Parcelas receptoras.

Podrán ser Parcelas Receptoras de CCA aquellas Parcelas que sean frentistas a los ejes y/o en los polígonos delimitados en el Plano N° 10.1. del Código Urbanístico y cuenten con la Factibilidad correspondiente, emitida por el organismo competente.

El titular de dominio deberá solicitar la Factibilidad de su proyecto, para que la Autoridad de Aplicación apruebe los lineamientos urbanísticos, volumetría, tipología admisible y determine los metros de Capacidad Constructiva Adicional a incorporar.

Previo a la emisión de la Factibilidad, el proyecto de Parcela Receptora deberá ser analizado por las áreas competentes en materia de interpretación del Código Urbanístico y Código de Edificación para su verificación

respecto al cumplimiento de la normativa vigente.

La utilización de la Capacidad Constructiva Adicional quedará condicionada a la acreditación del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional correspondiente.

La ausencia del certificado no impedirá la ejecución de la obra conforme al Título 6.2 del Código Urbanístico o la normativa específica aplicable, siempre que no se incorpore superficie derivada de la CCA.

Cuando el solicitante cuente, al momento de la presentación del proyecto, con el o los Certificados de Capacidad Constructiva Adicional (CCA) correspondientes, deberá presentar el proyecto completo, incluyendo la totalidad de las superficies proyectadas.

En caso de no contar con el o los Certificados de CCA correspondientes, el solicitante deberá presentar el proyecto en dos etapas: la Etapa I, correspondiente al proyecto conforme al punto 6.2 o al área especial individualizada; y la Etapa II, correspondiente a la incorporación de la Capacidad Constructiva Adicional (CCA) prevista en el Título 10.1.4.1. En dicho caso, únicamente se podrá registrar la Etapa I. Una vez acreditado el Certificado, podrá solicitarse la modificación del proyecto aprobado, del plano registrado y del Permiso de Ejecución para incorporar la superficie autorizada, siempre que resulte compatible con la Factibilidad otorgada.

Vigencia:

La Factibilidad de la Parcela Receptora tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados desde su notificación, prorrogables por idéntico periodo.

Particularidades:

El proyecto de la Parcela Receptora podrá imputar uno o más Certificados de Capacidad Constructiva Adicional hasta alcanzar la superficie de CCA aprobada en la Factibilidad vigente.

La imputación de uno o más Certificados a una Parcela Receptora comprenderá la totalidad de los metros cuadrados consignados en cada uno de ellos. Los metros cuadrados imputados que, en su conjunto, excedan la superficie aprobada en la Factibilidad, o que no sean finalmente utilizados en el proyecto, no podrán ser ejecutados, transferidos, acumulados ni imputados a otra Parcela Receptora, y quedarán sin efecto.

Artículo 9°.- Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

La obtención del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional está sujeta al cumplimiento de las condiciones previstas para cada modalidad, según las siguientes instancias:

- Proyectos Emisores en parcela única en el ADPS y los polígonos determinados en el Plano 10.1: se debe acreditar la obtención del AVO3 apto para la tramitación del plano de mensura particular y división en Propiedad Horizontal.
- Proyectos Emisores Catalogados se debe acreditar la finalización de las obras informadas.
- Proyectos Emisores en APEV: luego de la escritura traslativa de dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Vigencia:

El Certificado de Capacidad Constructiva Adicional tiene una vigencia de un (1) año desde su emisión, prorrogable por igual período.

El Certificado de Capacidad Constructiva Adicional de un Proyecto Emisor en APEV tiene una vigencia de 5 (cinco) años desde su emisión, prorrogable por igual periodo.

Artículo 10.- Registro de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional.

La Autoridad de Aplicación llevará un Registro de Certificados de CCA que garantice su trazabilidad, publicidad, transferencias, y oponibilidad.

El Registro asentará la imputación de los Certificados de Capacidad Constructiva Adicional en las Parcelas Receptoras correspondientes, así como la cancelación de los metros cuadrados remanentes, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.11.12 20:23:58 -03:00

Agustina Olivero Majdalani
Secretario
SECRETARÍA GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.11.12 20:23:58 -03:00