Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

DECRETO N.º 397/26

Buenos Aires, 13 de noviembre de 2026

VISTO: las Leyes 6.099, 6.776 y 6.684, los Decretos 99/19, 387/23 y 129/25, el Expediente EX-2026-50594591-GCABA-SECGDU, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley 6.099 se aprobó el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
Que por el Decreto 99/19 se aprobó la reglamentación del citado Código Urbanístico;
Que, a su vez, el referido Decreto estableció a la entonces Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, como Autoridad de Aplicación de la Ley 6.099;
Que, posteriormente, mediante la Ley 6.776 se modificó el mencionado Código, incorporando, a través del punto 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" del Título 10 "Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística", el instrumento denominado Capacidad Constructiva Adicional;
Que el citado punto 10.1 define a la Capacidad Constructiva Adicional (CCA) como un instrumento de promoción destinado a fomentar el equilibrio urbano a través de la revitalización de áreas y la puesta en valor de edificios catalogados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
Que, asimismo, la Ley 6.776 incorporó el punto 10.13 "Fomento de la Calidad Urbana mediante Generación de Espacios Verdes" al mencionado Título 10 del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
Que, en ese marco, y a raíz de la modificación normativa mencionada, se dictó el Decreto 129/25, por el cual se aprobó la reglamentación de los puntos 10.1 y 10.13 del referido Código;
Que dicho instrumento urbanístico tiene por objeto mejorar las condiciones urbanas y ambientales de las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (APEV) pertenecientes a los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita, y establece que las parcelas ubicadas dentro de dichas áreas son susceptibles de emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA), en los términos del punto 10.1 del Código Urbanístico;
Que por la Ley 6.684 se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la que contempla a la Jefatura de Gabinete de Ministros;
Que mediante el Decreto 387/23 se aprobó la estructura orgánico funcional del Poder Ejecutivo de la Ciudad, contemplando a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la citada Jefatura de Gabinete de Ministros;
Que entre las responsabilidades primarias de la citada Secretaría se encuentran las de implementar la aplicación del Código Urbanístico, del Código de Edificación y de las normas urbanísticas y constructivas que los completen o en el futuro los reemplacen; intervenir en la reglamentación del Código Urbanístico y del Código de Edificación, en los aspectos técnicos relativos a la interpretación urbanística; y formular y elaborar la normativa que contemple los cambios y las mejoras de los parámetros urbanísticos establecidos en el Código Urbanístico, en base al Modelo Territorial vigente;

Que, en ese marco, con el propósito de optimizar el procedimiento aplicable, promover la eficiencia administrativa y asegurar la simplificación normativa, resulta necesario aprobar una nueva reglamentación de los puntos 10.1 y 10.13 del mencionado Código Urbanístico;
Que, asimismo, y en atención a los cambios de estructura del Poder Ejecutivo, es menester modificar el artículo 2° del Decreto 99/19, a fin de establecer a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, como Autoridad de Aplicación de la Ley 6.099, y facultarla a dictar las normas complementarias, aclaratorias y operativas que resulten necesarias para la aplicación e implementación de los puntos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
Que, en consecuencia, corresponde dictar el acto administrativo pertinente.
Por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

EL JEFE DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
DECRETA:

Artículo 1°.- Aprobar la reglamentación de los puntos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que como Anexo I (IF-2026-50613367-GCABA-SECGDU) forma parte integrante del presente Decreto.
Artículo 2°.- Facultar a la Autoridad de Aplicación de la Ley 6.099 a dictar las normas complementarias, aclaratorias y operativas que resulten necesarias para la aplicación e implementación de los puntos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del régimen previsto en el Anexo I del presente Decreto.
Artículo 3°.- Sustituir el texto del artículo 2° del Decreto 99/19 por el siguiente:

"Artículo 2°.- Establecer a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, como Autoridad de Aplicación de la Ley 6.099."

Artículo 4°.- Los trámites vinculados con la Capacidad Constructiva Adicional que se encuentren iniciados al momento de la entrada en vigencia del presente Decreto continuarán sustanciándose de conformidad con el procedimiento vigente al momento de su inicio, hasta su conclusión.

Sin perjuicio de ello, los interesados podrán adecuar la tramitación al procedimiento establecido en el Anexo I del presente Decreto, mediante presentación expresa efectuada dentro del plazo de noventa (90) días corridos a partir de su entrada en vigencia. En tal supuesto, la documentación presentada con anterioridad conservará su validez, y la Autoridad de Aplicación determinará la etapa del nuevo procedimiento en la que continuará el trámite, teniendo en consideración las actuaciones ya cumplidas.

Artículo 5°.- Derogar el Decreto 129/25.
Artículo 6°.- El presente Decreto es refrendado por el Jefe de Gabinete de Ministros.
Artículo 7°.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Comunicar a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros. Cumplido, archivar. **MACRI - Sánchez Zinny**