



PROYECTO DE LEY

Ampliación e institucionalización de la plataforma digital web Ciudad 3D

Artículo 1º.- Creación. Créase la plataforma digital web centralizada “Ciudad 3D” con el objeto de brindar a la ciudadanía información permanente y actualizada sobre la normativa urbanística y los trámites referidos a obras autorizadas en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por las dependencias correspondientes.

Artículo 2º.- Finalidad. La plataforma digital web “Ciudad 3D” tiene como finalidad:

- Promover la ejecución de obras de manera formal y respetando lo regulado en la normativa vigente;
- Otorgar al estado local nuevas herramientas para el control del cumplimiento de normas urbanísticas con miras a reducir las transgresiones en la materia y la solicitud de excepciones respectivas;
- Brindar mayor transparencia sobre los actos administrativos realizados por las dependencias estatales correspondientes, respecto de las edificaciones, obras y habilitaciones de la ciudad;
- Brindar información para que, tanto adquirentes de inmuebles como vecinos/as en general, puedan contar con información en forma efectiva y fidedigna respecto de los trámites mencionados;
- Brindar información para que los/as vecinos/as de inmuebles puedan acceder de forma rápida y ágil a los permisos oficiales otorgados a los fines de dar certezas sobre las intervenciones a desarrollar y, fundamentalmente, si las mismas cuentan con los permisos necesarios para hacerlo;
- Fomentar el control ciudadano sobre detección de irregularidades y obras ejecutadas sin el correspondiente permiso oficial.

Artículo 3º.- Información Disponible. La plataforma web brinda información consignada a partir de uno de los siguientes datos: dirección de un inmueble, nombre del/la titular de dominio del inmueble, profesionales actuantes o información catastral del mismo (Sección/Manzana/Gráfico). Al respecto se incorpora la siguiente información referida al inmueble:

- a) Aviso de obra. En caso afirmativo, se informa la fecha de otorgamiento, los trabajos a efectuar, las intervenciones autorizadas por el mismo y datos del/la solicitante.
- b) Permiso de Demolición En caso afirmativo, se incluye dentro de la información publicada: Número de Permiso, Fecha de ingreso de la solicitud y fecha de otorgamiento por parte de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC). Asimismo, se podrá acceder a los archivos digitalizados de la totalidad de la documentación que conforma el expediente, incluyendo Planos completos, Encomiendas profesionales, Declaración jurada de Impacto Ambiental, Recibo de pago del Derecho de Construcción Sustentable por demolición y toda otra documentación que corresponda.
- c) Si el inmueble cuenta con autorización exceptiva por parte de la Legislatura, se publicará la documentación respaldatoria o norma de la misma.
- d) Registro en Etapa de proyecto. En caso afirmativo, se incluye la fecha de inicio del expediente, nombre de los profesionales involucrados, y cualquier otra información que se considere relevante.
- e) Autorización de obra bajo responsabilidad profesional. Incluye la fecha de inicio del expediente, y las modificaciones de obra en curso bajo responsabilidad profesional.



- f) Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil, Permiso de Micro Obra bajo Responsabilidad profesional y Permiso de Ejecución de Obra Civil. En caso afirmativo, se incluye la fecha de inicio del expediente, Informe de Dominio vigente, Certificado de Aptitud Ambiental y DDJJ de provisión de servicios.
- g) Final de obra. Se informa si el inmueble cuenta con el Final de Obra a través de una Declaración Jurada. Así como las causas de la inexistencia del Final de Obra, si correspondiera, dando cuenta de si tal situación responde a cuestiones de trámites usuales no finalizados o a causas estructurales de transgresiones de la normativa local (Código Urbanístico y o Código de Edificación). Incluye las constancias de las tres verificaciones que se realizaron previamente.
- h) Registro de Documentación Conforme a obra y Certificado Final de Obra Civil. . Incluye los formularios solicitados en instancias anteriores, visitas de obra, documentación técnica, plano registrado de instalación y documentación adicional de reglamentos técnicos.
- i) Asimismo, se podrá acceder a los archivos digitalizados de la totalidad de la documentación que conforma el expediente.
- j) Si el inmueble contara con autorización exceptiva por parte de la Legislatura, se publicará la documentación respaldatoria de la misma.
- k) Regularización de obras en contravención. Incluirá la información de las siguientes obras:
 - l) Obras que han tramitado un Aviso o Permiso de Obra de menor alcance a lo efectivamente construido o modificado;
 - m) Obras ejecutadas alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obra, cualquiera sea su categoría;
 - n) Obras nuevas, modificaciones, demoliciones, edificaciones, estructuras y/o instalaciones ejecutadas sin tramitar el debido Aviso o Permiso de obra, conforme la normativa del Código de Edificación.
 - o) Obras nuevas, modificaciones o demoliciones, edificaciones y/o estructuras o instalaciones que se hayan ejecutado vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia.
- p) Actuaciones del Gobierno de la Ciudad sobre el inmueble. Motivos y resultados de las mismas.
- q) Sin perjuicio de lo anterior, el Gobierno de la Ciudad completará la información con la documentación que considere pertinente y/o que revista interés para los/las vecinos/as de los inmuebles.
- r) La plataforma tendrá actualización permanente y toda la información estará suministrada de un modo sencillo para garantizar su entendimiento a la ciudadanía en general.

Artículo 4º.- Consultas y Recepción de denuncias. La plataforma web contará con una sección exclusiva para que la ciudadanía pueda radicar denuncias sobre posibles irregularidades. En la misma se podrá adjuntar fotografías o cualquier tipo de archivo que el/la denunciante considere necesario.

La Autoridad de Aplicación remitirá las denuncias recibidas a las autoridades correspondientes, a los fines de que instruyan las actuaciones pertinentes.

Artículo 5º.- Autoridad de Aplicación. El Poder Ejecutivo designará la autoridad de aplicación.

Artículo 6º.- Difusión. La Autoridad de Aplicación debe desarrollar una campaña de difusión a través de diversos medios y soportes, a los efectos de dar a conocer el servicio a la población e informar a los potenciales compradores de inmuebles construidos o en construcción, de la utilidad generada por la presente ley.



Artículo 7º.- Convenios con Colegios Profesionales. La Autoridad de Aplicación está facultada para suscribir los convenios necesarios con los Colegios Profesionales -de Ingeniería, Arquitectos y Técnicos- con el objeto de que los mismos colaboren en brindar la información necesaria y documentación digitalizada de sus respectivas bases de datos, así como en la difusión de la plataforma digital creada por la presente.

Artículo 8º.- Comuníquese, etc.-



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de ley tiene el objetivo de institucionalizar la plataforma digital web Ciudad 3D. Asimismo, busca generar una herramienta que permita su actualización permanente y la centralización de los datos, a los efectos de informar de manera fehaciente a la ciudadanía sobre todo el proceso de desarrollo urbano, desde la capacidad constructiva de un lote por Código Urbanístico, hasta los trámites de finalización de obra.

Ciudad 3D es una plataforma digital web que permite visualizar en 3D las áreas edificables, alturas máximas y la plusvalía urbana por parcela. Al día de la fecha, tiene 82% de cobertura de lotes de la Ciudad y dentro de sus objetivos está el de brindar información sobre la conformación de cada manzana y los trámites de obra vigentes. En la actualidad incluye los siguientes componentes:

- Datos Básicos: Muestra la información general sobre cada parcela.
- Edificabilidad: permite visualizar la superficie edificable de la parcela, la altura máxima y el plano límite admitido en el CUR, la unidad de edificabilidad, la Plusvalía Urbana generada por tu proyecto y el Factor de Ocupación Total (FOT).
- Usos: En esta sección de la plataforma se pueden encontrar los usos de suelo que están permitidos en cada lote.
- Afectaciones: Las afectaciones indican particularidades de cada lote a la hora de proyectar, cuál puede ser el riesgo hídrico en cada barrio, la proyección de edificios según su proximidad con Aeroparque, la distribución de vías públicas y espacios de dominio público, las posibilidades de ensanche o aperturas, entre otros.
- Obras: brinda información sobre los certificados, permisos de obra y las inspecciones realizadas en cada parcela, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad.

La plataforma mejora la experiencia de uso y la aplicación del Código Urbanístico (CUR), pero no tiene información completa y actualizada. Es decir, si bien a partir de esta herramienta web cualquier ciudadano y profesional puede ver cuál es la capacidad constructiva en cada barrio porteño, la información vinculada a incorporación de volúmenes, avisos de obra e inspecciones no se actualiza correctamente y no existe una norma que institucionalice la operatoria. Un caso concreto es el de los Convenios Urbanísticos, los cuales no se encuentran explicitados en la plataforma, incluso se puede ver la normativa anterior al cambio de la ley en cada lote. Hechos como este se validan claramente, en diferentes peticiones vecinales que se efectúan en defensa de la identidad barrial entre otras cuestiones, frente al desarrollo inmobiliario existente. De esta forma, se evitarían errores de interpretación y fomentaría la participación ciudadana legitimando estos procesos, generando confianza y enriqueciendo la democracia activa.



Finalmente, la aplicación práctica sobre Gobierno Abierto genera múltiples beneficios para la calidad de la gobernanza; para fortalecer la democracia; y para asegurar una vigilancia adecuada de la gestión pública en general y de las actuaciones de los funcionarios en particular.

Vale mencionar que hemos tomado como referencia para la creación del presente proyecto una iniciativa del 2019 de autoría del concejal rosarino Juan Monteverde.

Por todo lo expuesto, solicitamos a este cuerpo la aprobación del presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Juan Manuel Valdes
Fecha:01 03 2025 11:13:09
Legislador
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires