



PROYECTO DE LEY

La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

SISTEMA INTEGRAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

TÍTULO I

GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- Objeto. Créase el Sistema Integral de Protección del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que tiene por objeto la implementación de una serie de incentivos fiscales a las obras de mantenimiento, restauración, y transferencia de inmuebles protegidos de la Ciudad de Buenos Aires, la implementación de un régimen de concertación para la promoción del patrimonio cultural que estará financiado por el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC) creado por el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2.- Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación del presente Sistema será designada por el Poder Ejecutivo.

La autoridad de aplicación contará con un cuerpo de consejeros integrado por personal idóneo a los efectos de dictaminar respecto de los proyectos al Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del Título II, y el Régimen de promoción Temporal a la Inversión del Protección al Patrimonio del Título V de la presente ley, aconsejando su aprobación o rechazo.

ARTÍCULO 3.- Atribuciones. La Autoridad de aplicación tendrá las siguientes atribuciones:

- a. Administrar el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC) creado por el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b. Administrar, y controlar el cumplimiento de las condiciones para el Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- c. Aprobar, objetar o rechazar los proyectos que se presenten en el marco del Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- d. Controlar que las actividades se ejecuten de acuerdo con el Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- e. Aprobar, objetar o rechazar con causa fundada los informes de avance y rendición de cuentas en el marco del cumplimiento de los proyectos financiados conforme el Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- f. Solicitar a otras dependencias del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la fiscalización de las obras y aplicar las sanciones por incumplimientos al Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- g. Financiar parcialmente la tasa de interés en créditos que se otorguen para la restauración o mantenimiento de bienes inmuebles protegidos conforme las limitaciones establecidas en la presente ley;
- h. Recibir los proyectos que se presenten en el marco del Régimen de Promoción Temporal a la Inversión de Protección al Patrimonio;
- i. Aprobar, objetar o rechazar los proyectos que se presenten en el marco del Régimen de Promoción Temporal a la Inversión de Protección al Patrimonio;
- j. Colaborar a requerimiento de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) en cuanto esta demanda, en el control de la documentación complementaria que los beneficiarios presenten en el marco del Régimen de Promoción Temporal a la Inversión de Protección al Patrimonio.



ARTÍCULO 4.- Financiamiento. La Autoridad de aplicación administrará el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC) creado por el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinará, exceptuando lo dispuesto por el artículo 9.1.6.4.1 respecto del inciso e) del artículo 9.1.6.4 del Código Urbanístico, al financiamiento de los proyectos aprobados conforme el Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, la Autoridad de aplicación podrá disponer de hasta un treinta por ciento (30%) a los efectos de realizar lo previsto por el Título III de la presente ley.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE CONCERTACIÓN PARA LA PROMOCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 5.- Creación del Régimen. Créase el Régimen de Concertación para la Promoción del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a cargo de la autoridad de aplicación del Sistema Integral de Protección del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con la finalidad de promover la conservación y restauración de los bienes protegidos de la Ciudad de Buenos Aires.

Entiéndase a los efectos de la presente ley como Bien Protegido a un bien mueble o inmueble, a un Bien Catalogado según dispone el artículo 1.4.5 del Código Urbanístico o declarado integrante del patrimonio cultural de la Ciudad por la Ley 1.227 a través de una ley de la Ciudad.

ARTÍCULO 6.- Beneficiarios. Este régimen es aplicable a personas humanas o jurídicas propietarias o a consorcios de copropietarios de bienes protegidos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los aspirantes a beneficiarios deben presentar sus proyectos ante la Autoridad de Aplicación, ajustándose a los procesos, procedimientos y condiciones establecidos en la presente Ley y en su reglamentación.

Quedan excluidos aquellos bienes que sean propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del gobierno nacional.

ARTÍCULO 7.- De los proyectos. Los proyectos serán presentados ante la Autoridad de aplicación conforme los requisitos y documentación respaldatoria que se establezca necesaria para la evaluación del proyecto.

Asimismo, la Autoridad de aplicación podrá promover de oficio proyectos siempre que cuente con la autorización de los propietarios o consorcio de copropietarios de los bienes protegidos. En este caso, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires será responsable por el cumplimiento del proyecto.

ARTÍCULO 8.- Aprobación de los proyectos. La Autoridad de Aplicación recibirá los proyectos de los aspirantes a beneficiarios y remitirá las actuaciones al cuerpo de consejeros a los efectos de que éstos dictaminen aconsejando el rechazo, condicionamiento o aceptación del proyecto basado en la necesidad cultural, y la factibilidad arquitectónica y financiera del proyecto presentado.

Cuando el Fondo creado por la presente ley no contará con los recursos suficientes para afrontar el proyecto se procederá a su suspensión hasta el siguiente ejercicio.

ARTÍCULO 9.- Informes periódicos. Durante la ejecución del proyecto objeto de financiamiento y una vez finalizado el mismo, los beneficiarios deben enviar a la Autoridad de Aplicación, informes y avance y de rendiciones de cuentas, conforme lo establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 10.- Seguimiento de proyectos. La Autoridad de Aplicación debe expedirse, respecto de los informes a los que se refiere el artículo precedente, aprobando, objetando o rechazando con causa fundada los mismos.

ARTÍCULO 11.- Desvío de los fondos. El beneficiario que destina el financiamiento a fines distintos a los establecidos en el proyecto presentado o las condiciones impuestos por la Autoridad de aplicación, debe pagar una multa por un valor igual al quíntuplo del monto que se abstuvo de aplicar al proyecto, independientemente de las sanciones penales, civiles u otras administrativas que puedan corresponder.



ARTÍCULO 12.- Incumplimiento. Las personas humanas o jurídicas que incurran en la infracción descrita en el artículo anterior, no pueden constituirse nuevamente en beneficiarios de la presente ley.

TÍTULO III

FINANCIAMIENTO DE TASAS AL CRÉDITO

ARTÍCULO 13.- Financiamiento de tasa. La Autoridad de aplicación podrá afectar del FERE un fondo de hasta lo establecido por el artículo 4 de la presente ley, para ofrecer al Banco Ciudad el financiamiento de hasta el cincuenta por ciento (50%) de las tasas de interés a créditos otorgados a personas humanas o jurídicas propietarias o consorcios de copropietarios de bienes protegidos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siempre que el crédito sea adquirido con la finalidad de financiar obra de mantenimiento y restauración del inmueble protegido.

ARTÍCULO 14.- Licitación de financiamiento. El Banco Ciudad establecerá el total de stock que tiene a disposición para las operaciones establecidas por el artículo precedente. La Autoridad de aplicación podrá autorizar al Banco Ciudad a licitar entre otras entidades financieras el remanente de créditos financiados por el presente sistema.

TÍTULO IV

INCENTIVOS FISCALES A LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN

ARTÍCULO 15.- Beneficiarios. Los propietarios, o quienes se encuentren en posesión de Bienes Protegidos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, serán beneficiarios de incentivos fiscales.

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) establecerá la documentación requerida para la obtención del certificado de alcance a los beneficios fiscales establecidos por la presente ley.

ARTÍCULO 16.- Incentivos fiscales a la obra. A las personas sujetas al beneficio por fomento al mantenimiento y restauración, se aplicará exención a los impuestos a los Sellos, a la Generación de Residuos Áridos y Afines, la Tasa por Servicios de Verificación de Obra, el Derecho de delineación y construcción, Aviso de Obra, y del Derecho a Timbre.

La exención alcanzará únicamente a los hechos imposables de los impuestos mencionados que están exclusivamente asociados a la planificación, conservación, restauración, y habilitación del inmueble protegido.

ARTÍCULO 17.- Exención por traslación. Queda exento del Impuesto a los Sellos todo hecho imponible que esté asociado a la escritura traslativa de dominio y todo instrumento por el que se transfiera el dominio, se otorgue la posesión, la tenencia o habilitación del inmueble protegido.

TÍTULO V

RÉGIMEN DE PROMOCIÓN TEMPORAL A LA INVERSIÓN DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO

ARTÍCULO 18.- Promoción temporal. Créese en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Régimen de Promoción Temporal a la Inversión de Protección al Patrimonio. El presente régimen fiscal tendrá una duración de diez (10) ejercicios fiscales desde la fecha de inicio que establezca la reglamentación de la presente ley.

ARTÍCULO 19.- Beneficiarios. Las personas humanas o jurídicas que sean contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, podrán presentar ante la autoridad de aplicación un proyecto de mantenimiento o restauración de los bienes inmuebles protegidos de su propiedad o se encuentren en su posesión, a los efectos de aplicar al presente régimen promocional.

Quedan excluidos aquellos bienes que sean propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del gobierno nacional.



ARTÍCULO 20.- Crédito fiscal. Los potenciales beneficiarios presentarán ante la Autoridad de aplicación, los proyectos que serán autorizados o rechazados con dictamen previo del cuerpo de consejeros.

Los proyectos autorizados otorgarán al beneficiario el derecho de imputar como pago a cuenta del Impuesto a los Ingresos Brutos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los gastos en que incurran al momento de realizar obras de mantenimiento y restauración del inmueble protegido que sean propietarios o detenten la posesión conforme los límites establecidos por la presente ley.

El pago a cuenta podrá empezar a computarse una vez obtenido el final de obra correspondiente, y se computará respecto del siguiente ejercicio.

ARTÍCULO 21.- Límites. Los contribuyentes no pueden obtener saldos en virtud del presente régimen por más de veinticinco por ciento (25%) de la respectiva determinación anual del Impuesto Sobre los Ingresos Brutos del ejercicio inmediatamente anterior.

En ninguno de los casos, el presente régimen puede devenir en saldos positivos respecto de las obligaciones anuales. El presente beneficio no es transferible.

El presente beneficio no se aplicará respecto de los montos de inversión realizados por entes públicos, donación de privados, mediante el programa de mecenazgo o el régimen de concertación creado por la presente ley, como tampoco por los créditos bancarios subsidiados conforme la presente u otras leyes análogas.

ARTÍCULO 22.- Reconocimiento. La composición del crédito fiscal será por el porcentaje reconocimiento de los gastos realizados conforme la presente progresividad:

- a. En un setenta y cinco por ciento (75%), si las obras son realizadas entre el inicio del presente régimen de promoción temporal de la presente ley hasta el tercer ejercicio.
- b. En un sesenta por ciento (60%), si las obras son realizadas entre el cuarto y sexto ejercicio.
- c. En un treinta y tres por ciento (33%), si las obras son realizadas entre el séptimo y noveno ejercicio.
- d. En un veinte por ciento (20%), si las obras son realizadas el último ejercicio.

ARTÍCULO 23.- Cumplimiento. La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) determinará la documentación complementaria requerida para el informe de cumplimiento de las obras realizadas conforme el presente régimen promocional.

El requerimiento del presente beneficio fiscal tendrá un plazo perentorio de hasta seis (6) meses desde la obtención del final de obra.

ARTÍCULO 24.- Incumplimiento y sanciones. La falsedad dolosa o incumplimiento en la declaración jurada implica la pérdida del beneficio, y si hubiese existido reintegro o desgravación dará derecho al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a reclamar el doble de los beneficios obtenidos conforme la presente ley.

El procedimiento se registrará conforme lo establecido por el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La sanción del presente régimen no exime de otras responsabilidades penales o administrativas.

ARTÍCULO 25.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

El presente proyecto de ley es la representación del Expediente 1837-d-2019 de mi autoría conjuntamente con los diputados Cecilia Ferrero, Claudio Cingolani, Maximiliano Ferraro, Omar Abboud y Guillermo González Heredia y sus representaciones 2824-d-2021 y 392-d-2023.

El primer grupo de instrumentos de gestión del patrimonio cultural en nuestro país ha sido, sin dudas, el normativo. De manera muy temprana, en 1940, mediante la Ley Nacional N° 12.665, es creada la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos, por la cual ciertos bienes históricos y artísticos, generalmente propiedad del Estado o de la Iglesia quedaron sometidos a la custodia y a la preservación por parte del Gobierno Nacional en concurrencia con las autoridades provinciales. De forma análoga, en las décadas siguientes, las legislaciones provinciales fueron incorporando la figura del monumento, siempre asociada a grandes ejemplos de la Arquitectura o a escenarios donde transcurrieron hechos históricos relevantes, en ambos casos en el marco de una retórica de la pérdida: es decir, proteger para conservar, para asegurar la perpetuidad de los bienes ante el paso del tiempo.

La patrimonialización, que surge de estas primeras normativas, puso límites a la capacidad constructiva e impidió cualquier transformación del bien en aras de asegurar su autenticidad, originalidad e integridad.

Con el retorno de la democracia en 1983 y con la reforma de la Constitución Nacional de 1994, aparece en el constitucionalismo argentino la obligación de preservar el ambiente. Surge así una nueva fórmula de protección jurídica: los denominados derechos de tercera generación o derechos colectivos.

En menos de veinte años, desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos (NU, 1948), donde se proclamaron los derechos de primera generación (civiles y políticos) junto a los de segunda generación (económicos, sociales y culturales), se propuso esta nueva categoría de protección. Derechos que, sin duda, legitiman la acción y participación de la comunidad en la defensa de su cultura, de su identidad y de su memoria, y le permiten actuar en la salvaguarda de los bienes culturales que considera que le son propios de su devenir histórico y social.

En este sentido, el derrumbe del paradigma del patrimonio cultural asociado exclusivamente a las expresiones de la alta cultura y a los hechos significativos de la historiografía oficial, ocurrido en las últimas décadas del siglo pasado, y propiciado por las Ciencias Sociales (Antropología, Sociología, Historia), ha dado lugar a procesos de reconocimiento y valoración de bienes, saberes y prácticas no institucionales.

A partir de entonces, se ha impuesto una concepción más amplia del patrimonio que incluye el contexto físico, social y cultural, y el reconocimiento del valor de uso del patrimonio en los planes de desarrollo, todo ello como referente y comprensión del sentido de pertenencia y de identidad de una comunidad. La Constitución Nacional reconoce expresamente en su artículo 41 la obligación del Estado de *"proveer a la preservación del patrimonio natural y cultural"*. Asimismo, se ratifican en la Constitución, reformada en 1994, los compromisos asumidos en las convenciones de UNESCO aplicables al patrimonio cultural, entre otras la Convención para la Protección del Patrimonio Natural y Cultural (1972), la Convención sobre la Protección del Patrimonio Cultural Subacuático (2001) y la Convención del Patrimonio Cultural Inmaterial (2003).

De forma concurrente, las distintas constituciones provinciales fueron también incorporando las figuras de protección a los bienes, variando de acuerdo tanto a los distintos criterios de valorización, como al estado de conservación del bien, y a la importancia que el mismo representa para la sociedad y finalmente, lo que no es menos importante, se ha visibilizado el peso de la voluntad política.

La constituyente porteña, celebrada en 1996 recoge estos nuevos criterios, introduciendo novedades en materia ambiental (artículo 26), en relación a la preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico y arquitectónico (artículos 27 y 32), incorpora la participación de la ciudadanía en la defensa del patrimonio (artículo 41 y 14) y establece la obligatoriedad de generar un Plan Urbano Ambiental (artículo 28).

Unos años antes, en 1991, se había incorporado, al Código de Planeamiento, la figura del Área de Protección Histórica (APH) como una fórmula de protección. De esta forma, se incluyeron dos



categorías de protección especial: la edilicia y la ambiental, y tres niveles de catalogación para los inmuebles: protección integral, estructural y cautelar. En 2019, la discusión en la Legislatura sobre el nuevo código de planeamiento, ahora denominado Código Urbanístico, actualizó los criterios de patrimonialización, incorporando los criterios culturales y simbólicos.

En 2003, se sanciona la Ley N° 1.227, norma Marco de Patrimonio Cultural de la Ciudad de Buenos Aires, constituyéndose en el resguardo legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las futuras generaciones del Patrimonio Cultural material e inmaterial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Con esta incorporación, se completa de esta manera un importante andamiaje normativo, que va acompañando el desarrollo de la figura de patrimonio cultural, concepto polisémico, que se va ampliando y resignificando en forma continua.

De esta manera, se ha ido generando una tradición en la política pública patrimonial de nuestra ciudad, centrada en la conservación del bien, pero que ha transferido la responsabilidad sobre su mantenimiento, integridad y autenticidad, en forma exclusiva, a su propietario.

El nuevo Código Urbanístico incluye como anexo, el catálogo de inmuebles protegidos de Buenos Aires formado por 10.000 inmuebles protegidos por ley firme y por una cantidad importante de bienes incluidos con carácter preventivo. A esto, deben sumarse los bienes declarados por la Ley N° 1.227 y los que protege la Ley N° 12.665.

En suma, se trata de un universo de bienes importante, que no ha terminado de encontrar, hasta el momento, los incentivos suficientes como para lograr una efectiva conservación. Esta situación se replica en otras ciudades de Argentina y de Latinoamérica, las que tampoco han podido implementar instrumentos financieros, fiscales o económicos suficientes a fin de estimular las prácticas tendientes a la restauración o a la conservación del patrimonio. En este panorama, debe ser atendida la variable que representan los altos costos económicos de este tipo de intervenciones.

Cabe mencionar que, si bien la Ciudad de Buenos Aires posee una serie de herramientas legales bien desarrolladas, sin embargo, las mismas no constituyen un plan integral que articule la totalidad de los instrumentos disponibles y establezca una sinergia que les permita interactuar entre sí. El Régimen de Promoción Cultural (Mecenazgo) y, en menor medida, el Fondo Metropolitano de la Cultura, las Artes y las Ciencias han financiado algunas tareas de preservación de bienes muebles e inmuebles con valor patrimonial.

Por otro lado, el marco normativo establecido en este proyecto, se enmarca en el artículo 9.1.6 del Código Urbanístico (CU), que dispone promociones para bienes protegidos, por el cual el Poder Ejecutivo promoverá medios para el cumplimiento de la obligación de proteger, estimulando las acciones de la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial.

La Ciudad de Buenos Aires cuenta, desde el año 1992, con el “Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados” (FEREC), como modelo de incentivo a ser implementado, al que, en el nuevo CU, se han incorporado nuevas fuentes de financiación que provienen de la recaudación obtenida por la Transferencia de la Equivalencia de Capacidad Constructiva, y por lo que se recaude en concepto de instrumentos de captación por mayor valorización de inmuebles.

Este proyecto que estamos presentando impulsa un sistema de concertación con el resto del FEREK con la finalidad de analizar los proyectos de obras de conservación y mantenimiento de inmuebles protegidos para asignarles el fondeo correspondiente.

Asimismo, el FEREK promoverá, también, un plan de financiamiento vía créditos bancarios con tasa subsidiada, de modo de beneficiar a los propietarios y copropietarios de inmuebles protegidos que necesiten hacer obras. El efecto esperado es la multiplicación del fondeo a través de los créditos que ofrece el Banco Ciudad u otros bancos que adquieran fondos a partir de una licitación para obtener las mejores tasas posibles.

Por otro lado, se establece un desgravamiento general de los impuestos que afectan a los actos jurídicos que se realizan, tanto en lo que hace a la obra de mantenimiento y conservación de los inmuebles protegidos, como en lo que significa la transferencia de su propiedad o posesión.

Lo que se busca es disminuir los efectos de la carga pública que supone tener un inmueble protegido, y atenuar los efectos de desvalorización que le impone el mercado a partir de su declaración. Estos efectos son nocivos y funcionan como un desincentivo a la inversión, generando un círculo vicioso difícil de contrarrestar.



Finalmente, se crea un régimen de promoción fiscal a las inversiones que tendrá una duración de 10 años y que permitirá, a los propietarios o a quienes detenten la posesión de los inmuebles protegidos, realizar inversiones sobre los mismos, pudiendo generar un pago a cuenta de ingresos brutos sobre la inversión realizada. La mecánica es similar a la del programa de mecenazgo, con la diferencia de que la obra se realiza en los inmuebles de su propiedad o en su posesión, y que la inversión que se afecte al pago a cuenta es progresivamente decreciente en los 10 años de duración del régimen especial.

Creemos, de este modo, estar comprometiendo la totalidad de las herramientas e instrumentos a disposición del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para atenuar los efectos que desincentivan la inversión o incluso que generan nuevos incentivos concretos para realizar inversiones de mantenimiento y conservación.

Por todo lo antes expuesto, es que le solicito a esta Legislatura que analice y apruebe el presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Hernan Leandro Reyes
Fecha:06/03/2025 11:47:19
Diputado Hernán Reyes
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires