



PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo informará, a través de los organismos correspondientes, en un plazo máximo de 30 (treinta) días corridos contados a partir de la recepción de la presente, en relación con el instrumento denominado “**Capacidad Constructiva Adicional**”, previsto en el Título 10 “Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística”, artículo 10.1 del Código Urbanístico, y reglamentado mediante Decreto N.º 129/25, lo siguiente:

a) Planificación

Detalle las metas generales y específicas definidas para la implementación del instrumento, indicando:

Objetivos estratégicos y operativos.

Indicadores de seguimiento y evaluación.

Plazos de cumplimiento previstos.

b) Evaluación

Informe si se ha efectuado una evaluación integral del instrumento a un (1) año de su reglamentación. En caso afirmativo, remita:

Metodología utilizada.

Resultados obtenidos.

Desvíos identificados respecto de las metas previstas.

Medidas correctivas implementadas o proyectadas.

Localización / Distribución territorial de la capacidad constructiva.

Impacto en la valorización del suelo.

Impacto urbano en las dinámicas de las áreas afectadas, en particular el Área de Desarrollo Prioritario Sur.

c) Gestión administrativa

Informe la cantidad de intervenciones tramitadas, tanto formales como informales, ante las áreas competentes (Subsecretaría de Gestión Urbana y Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano), discriminadas por tipo de actuación, conforme el siguiente detalle:

Evaluación de Capacidad Constructiva Adicional – Parcela Receptora.

Evaluación de Capacidad Constructiva Adicional – Proyecto Emisor.

Consulta de Capacidad Emisora – Área de Desarrollo Prioritario Sur.

Certificados de Capacidad Constructiva Adicional.

Factibilidad de Capacidad Constructiva Adicional – Parcela Receptora.

Certificados de Capacidad Constructiva Adicional para transferencia de capacidad constructiva entre parcelas.

Registros de Capacidad Constructiva Adicional

Análisis de propuestas de cesión de dominio de Proyectos Emisores en el marco de las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.).

d) Información de las actuaciones



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

Para cada una de las intervenciones indicadas en el inciso precedente, consigne como mínimo:

Localización precisa de las parcelas involucradas (receptoras y/o emisoras).
Nomenclatura catastral completa y situación dominial.
Superficie de las parcelas involucradas.
Características del proyecto emisor, si se trata de obra nueva o de un edificio catalogado, estado de tramitación y/o ejecución. En caso de obra nueva superficie y altura a construir. En ambos casos remita expedientes.
Características del proyecto receptor, estado de tramitación y/o ejecución, superficie y altura a construir. Remita expedientes.
Capacidad constructiva adicional solicitada, aprobada y/o transferida.
Usos previstos del proyecto.
Número de expediente, fecha de inicio y estado de tramitación.
Identificación de los profesionales intervinientes.
Actos administrativos emitidos.
Plazos de tramitación.
Todo otro dato que permita evaluar el funcionamiento del instrumento, en el marco del Artículo 3° del Decreto N°129/25.

e) Trazabilidad administrativa

En virtud de lo dispuesto por el Decreto N.º 58/26, mediante el cual se suprimió la Subsecretaría de Gestión Urbana y se creó la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, informe:

El circuito administrativo completo de las actuaciones vinculadas al instrumento "Capacidad Constructiva Adicional", identificando las áreas intervinientes en cada instancia del trámite, tanto con anterioridad como con posterioridad a la modificación orgánico-funcional mencionada.

Los mecanismos implementados para garantizar la continuidad administrativa, la integridad de los expedientes y la trazabilidad de las actuaciones durante el proceso de reorganización institucional.

La identificación de los sistemas de gestión documental y/o plataformas digitales utilizadas, indicando eventuales modificaciones introducidas a partir del Decreto N.º 58/26.

Los criterios adoptados para la registración, seguimiento y control de las actuaciones, detallando responsables funcionales en cada etapa del proceso.

Remita diagrama de flujo del procedimiento administrativo vigente y anterior (pre y post decreto), con identificación de puntos de control.

e) Publicidad y acceso a la información

Informe los mecanismos implementados para garantizar la publicidad, transparencia y acceso a la información relativa a la aplicación del instrumento, indicando si existe un registro público actualizado y de acceso abierto.



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de resolución tiene por objeto requerir al Poder Ejecutivo información detallada respecto de la implementación del instrumento denominado **“Capacidad Constructiva Adicional”**, incorporado en el Título 10 del Código Urbanístico como parte de los instrumentos de desarrollo territorial y reglamentado mediante el Decreto N.º 129/25.

La incorporación de este tipo de herramientas reviste una relevancia estratégica en tanto introduce mecanismos de transferencia y redistribución de la capacidad constructiva que impactan de manera directa en la configuración urbana, en la dinámica del mercado de suelo y en la localización de las inversiones inmobiliarias. En este sentido, no se trata de un instrumento neutro, sino de una herramienta con fuerte incidencia en la producción de ciudad y en la orientación del desarrollo urbano.

A un año de su reglamentación¹, resulta imprescindible contar con información precisa que permita evaluar su grado de implementación, su eficacia en el cumplimiento de los objetivos propuestos y sus efectos concretos sobre el territorio. La ausencia de información sistematizada y de acceso público dificulta el ejercicio de las funciones de control propias de esta Legislatura, así como la posibilidad de analizar el impacto real del instrumento en términos urbanísticos, económicos y sociales.

En particular, interesa conocer si la aplicación de la “Capacidad Constructiva Adicional” ha contribuido a orientar el desarrollo hacia áreas estratégicas definidas por la normativa, como el Área de Desarrollo Prioritario Sur, o si, por el contrario, ha tendido a reproducir lógicas de concentración de la valorización del suelo en determinadas zonas de la ciudad. Del mismo modo, resulta central evaluar su incidencia en los procesos de valorización inmobiliaria, en tanto este tipo de instrumentos puede generar importantes transferencias de renta urbana que deben ser debidamente comprendidas y monitoreadas.

Asimismo, el pedido de informes pone el foco en la dimensión administrativa del instrumento, solicitando información detallada sobre las actuaciones tramitadas, sus características y tiempos de gestión. Ello responde a la necesidad de analizar no sólo el diseño normativo, sino también su implementación efectiva, identificando niveles de demanda y comportamiento de los actores involucrados.

En este marco, cobra especial relevancia la reciente modificación de la estructura administrativa dispuesta por el Decreto N.º 58/26, que suprimió la Subsecretaría de Gestión Urbana y creó la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

Dicha reconfiguración institucional hace necesario verificar la adecuada continuidad de los procesos administrativos, la integridad de las actuaciones y la correcta trazabilidad de los expedientes vinculados al instrumento. La transparencia en los

¹ Decreto N.º 129/25



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

circuitos administrativos y la claridad en la asignación de responsabilidades constituyen condiciones indispensables para garantizar la legalidad, eficiencia y control de la gestión pública.

Por otra parte, el acceso a la información pública en formatos abiertos y la existencia de registros actualizados resultan elementos fundamentales para fortalecer la transparencia y promover instancias de análisis técnico independientes.

En instrumentos de alta complejidad y con impacto territorial significativo, la disponibilidad de información desagregada y georreferenciada no sólo mejora la calidad del debate público, sino que también contribuye a una mejor toma de decisiones.

En definitiva, el presente pedido de informes busca dotar a esta Legislatura de herramientas concretas para ejercer su rol de control, así como generar insumos que permitan evaluar de manera integral el funcionamiento de un instrumento clave de la política urbana de la Ciudad.

Por los motivos expuestos, solicito la aprobación del presente proyecto de resolución.