PROYECTO DE LEY

INFRAESTRUCTURA PARA LA CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN EDIFICIOS – MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CAPÍTULO I
PREINSTALACIÓN ELÉCTRICA EN EDIFICACIONES NUEVAS Y EXISTENTES

Artículo 1°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9 "Infraestructura para la carga de vehículos eléctricos" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9 Infraestructura para la carga de vehículos eléctricos. Las edificaciones nuevas que cuenten con módulos de estacionamiento deben disponer de preinstalación eléctrica que permita la futura incorporación de equipos de carga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables.

Se entiende por preinstalación eléctrica al conjunto de elementos incorporados a la instalación eléctrica de una edificación que permite la posterior instalación de equipos de carga.

La preinstalación debe contemplar, como mínimo:

a) Las canalizaciones necesarias para cada módulo de estacionamiento alcanzado;

b) El espacio necesario en los tableros eléctricos;

c) La previsión de capacidad eléctrica necesaria para la futura alimentación de equipos de carga, conforme al piso mínimo de potencia que establezcan los Reglamentos Técnicos.

A los efectos del presente punto, se entiende por vehículo eléctrico a aquel propulsado exclusivamente por uno o más motores eléctricos, cuya batería de tracción puede recargarse mediante la conexión a una fuente externa de energía eléctrica; y por vehículo híbrido enchufable a aquel que combina uno o más motores eléctricos con un motor de combustión interna y cuya batería de tracción puede recargarse mediante la conexión a una fuente externa de energía eléctrica.

El cumplimiento de las condiciones previstas en el presente punto se acredita mediante documentación técnica suscripta por el profesional responsable, que deberá presentarse

junto con la documentación correspondiente a la intervención, sin requerir un trámite independiente".

Art. 2°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.1 "Alcance de la preinstalación" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.1 Alcance de la preinstalación. En las edificaciones nuevas de uso residencial, la preinstalación prevista en el punto 3.9.2.9 debe alcanzar al cien por ciento (100%) de los módulos de estacionamiento.

En las edificaciones nuevas de uso no residencial que cuenten con más de diez (10) módulos de estacionamiento, los Reglamentos Técnicos deben establecer el alcance de la preinstalación, pudiendo diferenciarlo según la tipología de uso, la duración previsible de la estadía de los vehículos y la potencia de carga requerida en cada caso.

La preinstalación no implica la obligación de instalar equipos de carga".

Art. 3°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.2 "Edificaciones existentes" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.2 Edificaciones existentes. La incorporación de la preinstalación prevista en el punto 3.9.2.9 en edificaciones existentes que cuenten con módulos de estacionamiento será voluntaria y podrá realizarse en forma total o parcial, conforme a los lineamientos que establezcan los Reglamentos Técnicos. Dichos lineamientos deben contemplar condiciones y procedimientos simplificados, adaptados a las características constructivas y de suministro eléctrico de estas edificaciones.

En cambio, la incorporación será obligatoria cuando una edificación existente realice una renovación integral de su instalación eléctrica general, en los términos y con el alcance que establezcan los Reglamentos Técnicos, los que preverán criterios de proporcionalidad entre el costo incremental de la preinstalación y el costo total de la obra.

La Autoridad de Aplicación establecerá un régimen de promoción para las edificaciones existentes que incorporen voluntariamente la preinstalación, el que podrá contemplar, entre otros beneficios, la tramitación prioritaria y simplificada de los permisos y registros vinculados a la intervención, el otorgamiento de una certificación y el acceso preferente a programas de financiamiento o promoción de la Ciudad".

Art. 4°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.3 "Condiciones técnicas" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.3 Condiciones técnicas. Los Reglamentos Técnicos establecerán las condiciones de diseño, dimensionamiento, seguridad, protección y certificación de la preinstalación, así como las necesarias para permitir la futura incorporación de sistemas de medición individual, gestión de carga y soluciones de carga de uso individual o común, garantizando criterios de interoperabilidad y neutralidad tecnológica.

Los Reglamentos Técnicos podrán contemplar soluciones técnicas diferenciadas para la ejecución de la preinstalación cuando las características técnicas, constructivas o de suministro eléctrico de la edificación así lo requieran. Dichas soluciones no podrán alterar las condiciones de aplicación establecidas en los puntos 3.9.2.9.1 y 3.9.2.9.2.

Los Reglamentos Técnicos establecerán, asimismo, requisitos específicos de seguridad para la preinstalación y las instalaciones de carga emplazadas en estacionamientos cubiertos y subsuelos, incluyendo protecciones diferenciales adecuadas, dispositivo de corte de emergencia accesible y señalización".

CAPÍTULO II
INSTALACIONES INDIVIDUALES DE CARGA

Art. 5°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.4 "Instalaciones individuales de carga" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.4 Instalaciones individuales de carga. Se entiende por instalación individual de carga la derivación de la instalación eléctrica existente en la edificación o mediante la conexión a un suministro independiente otorgado por la empresa distribuidora, ejecutada con la capacidad eléctrica disponible o mediante sistemas de gestión de carga, destinada a abastecer uno o más módulos de estacionamiento de titulares determinados, con medición individual del consumo por cada módulo, para la carga de vehículos eléctricos e híbridos enchufables.

Las instalaciones individuales de carga, en edificaciones nuevas o existentes, son admisibles cuando exista factibilidad técnica conforme a las condiciones edilicias y de seguridad establecidas en los puntos 3.9.2.9.5 y 3.9.2.9.6 y en los Reglamentos Técnicos. Puede realizarlas el titular de cada módulo de estacionamiento alcanzado, o quien acredite tener derecho suficiente sobre él. Cuando la instalación abastezca a más de un módulo, todos sus titulares deben suscribir la comunicación prevista en el punto 3.9.2.9.7".

Art. 6°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.5 "Condiciones de factibilidad técnica y de seguridad de las instalaciones individuales" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.5 Condiciones de factibilidad técnica y de seguridad de las instalaciones individuales. Toda instalación individual de carga debe cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Ser proyectada, ejecutada y certificada por profesional habilitado, que asume la responsabilidad técnica de la instalación;

b) Contar con memoria técnica que describa, como mínimo, el recorrido de la instalación, la potencia requerida, los sistemas de protección y seguridad eléctrica y el sistema de medición individual;

c) Disponer de sistema de medición individual del consumo eléctrico;

d) Ser compatible con la capacidad eléctrica disponible de la edificación e incorporar, cuando corresponda, sistemas de gestión de carga, sin afectar la potencia destinada a los servicios comunes ni a las demás unidades, lo que se presume cuando la instalación se alimente del suministro de la unidad funcional de su titular o de un suministro independiente otorgado por la empresa distribuidora;

e) Contar, cuando corresponda, con la factibilidad de suministro emitida por la empresa distribuidora de energía eléctrica;

f) No comprometer la seguridad ni la solidez estructural de la edificación, ni sus condiciones de evacuación y protección contra incendio, y respetar las condiciones de integración arquitectónica que establezcan los Reglamentos Técnicos;

g) No restringir el uso de las partes comunes por parte de los demás titulares;

h) Contar con seguro de responsabilidad civil por los daños que pudieran derivarse de su instalación, mantenimiento y uso, en las condiciones que establezcan los Reglamentos Técnicos; y

i) Cumplir las demás condiciones de diseño, dimensionamiento, seguridad y protección que establezcan los Reglamentos Técnicos.

Los Reglamentos Técnicos establecerán parámetros objetivos de integración arquitectónica, cuyo cumplimiento acredita la adecuada integración arquitectónica de la instalación.

Sin perjuicio de lo previsto en el punto 3.9.2.9.7, los Reglamentos Técnicos establecerán el trámite aplicable a las instalaciones individuales de carga, el que deberá ser proporcional a su magnitud y complejidad.

Los costos de adquisición, instalación, mantenimiento, consumo eléctrico y eventual remoción de la instalación individual de carga están a cargo exclusivo de sus titulares y no generan gasto alguno para los demás titulares de la edificación.

Los estándares tecnológicos aplicables, tales como conectores, protocolos, potencias y demás especificaciones, serán determinados por los Reglamentos Técnicos, que se actualizarán periódicamente en función de la evolución de la tecnología, garantizando criterios de seguridad, interoperabilidad y neutralidad tecnológica".

Art. 7°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.6 "Integración a la instalación eléctrica de la edificación" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.6 Integración a la instalación eléctrica de la edificación. Los Reglamentos Técnicos establecerán las condiciones para la integración de las instalaciones individuales de carga a la instalación eléctrica de la edificación.

La evaluación de la capacidad eléctrica y la documentación técnica de la edificación deberán mantenerse actualizadas conforme se incorporen nuevas instalaciones individuales. El profesional interviniente en cada nueva instalación debe verificar y actualizar los datos que resulten necesarios y entregar copia de la documentación actualizada al administrador del consorcio o a quien ejerza la administración del inmueble, quien la incorporará a la documentación técnica del inmueble".

Art. 8°.- Se incorpora el punto 3.9.2.9.7 "Comunicación y conformidad técnica" al Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobado por Ley N° 6.100 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3.9.2.9.7 Comunicación y conformidad técnica. Con carácter previo al inicio de los trabajos, el titular de la instalación individual de carga debe comunicar en forma fehaciente al administrador del consorcio o, si el inmueble no estuviera sometido al régimen de propiedad horizontal, a quien ejerza su administración, la instalación proyectada, acompañando la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones de factibilidad técnica establecidas en el punto 3.9.2.9.5. La comunicación, su constancia de recepción y la documentación técnica correspondiente deben presentarse ante la Autoridad de Aplicación, conforme lo establezcan los Reglamentos Técnicos.

Dentro de los quince (15) días hábiles de recibida la comunicación o, si fuera posterior, de su presentación ante la Autoridad de Aplicación, el administrador o quien ejerza la administración del inmueble podrá presentar ante ésta, por el medio que establezcan los Reglamentos Técnicos, observaciones técnicas, únicamente por los siguientes motivos: a) insuficiencia de la capacidad eléctrica disponible que no pueda resolverse mediante sistemas de gestión de carga; b) riesgo para la seguridad eléctrica, la estructura, las condiciones de evacuación o la protección contra incendio; c) incumplimiento de los parámetros de integración arquitectónica fijados por los Reglamentos Técnicos; d) restricción del uso de partes comunes por otros titulares. Cada observación deberá

identificar la condición del punto 3.9.2.9.5 incumplida y la corrección necesaria, y estar suscripta por profesional habilitado. La Autoridad de Aplicación notificará las observaciones al titular, quien podrá responderlas o subsanarlas conforme al procedimiento que establezcan los Reglamentos Técnicos. No serán admisibles observaciones fundadas en razones estéticas no previstas en los Reglamentos Técnicos, de oportunidad o conveniencia, ni en riesgos genéricos no vinculados con la instalación proyectada.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se hubieran presentado observaciones, la constancia de conformidad técnica se tendrá por emitida; la falta de observaciones no importa oposición. Si se hubieran presentado observaciones, la Autoridad de Aplicación se expedirá dentro de los treinta (30) días hábiles contados desde su presentación, conforme al procedimiento que establezcan los Reglamentos Técnicos. Vencido dicho plazo sin pronunciamiento, la constancia de conformidad técnica se tendrá por emitida. En ambos supuestos, la Autoridad de Aplicación dejará constancia de ello en el trámite y, a pedido del titular, extenderá la certificación correspondiente.

La constancia de conformidad técnica acredita, frente al consorcio y a terceros, el cumplimiento de las condiciones edilicias, técnicas y de seguridad, incluidas las de solidez, salubridad e integración arquitectónica, exigidas por la normativa de la Ciudad, y habilita la ejecución de la instalación. El administrador no podrá exigir al titular informes o estudios técnicos adicionales a los previstos en este punto".

CAPÍTULO III
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 9°.- Lo dispuesto en la presente Ley se dicta en ejercicio de las competencias locales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en materia edilicia, técnica y de seguridad.

Sus disposiciones se aplican sin perjuicio del régimen de propiedad horizontal regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación y de las facultades que éste reconoce a los consorcios y a los propietarios.

Art. 10°.- El Poder Ejecutivo adecuará los Reglamentos Técnicos del Código de Edificación a las disposiciones de la presente Ley dentro de los ciento veinte (120) días corridos desde su publicación.

Art. 11°.- Las obligaciones previstas en la presente Ley para las edificaciones nuevas, así como la obligación de incorporar la preinstalación en edificaciones existentes que realicen una renovación integral de su instalación eléctrica general prevista en el punto 3.9.2.9.2 del Código de Edificación, serán exigibles a los avisos de obra y a los permisos de ejecución de obra o instalaciones que se presenten o soliciten una vez transcurridos noventa

(90) días corridos desde la entrada en vigencia de los Reglamentos Técnicos correspondientes.

El régimen de instalaciones individuales de carga previsto en los puntos 3.9.2.9.4 a 3.9.2.9.7 del Código de Edificación será aplicable a partir de la entrada en vigencia de los Reglamentos Técnicos correspondientes.

Art. 12°.- Publíquese y cúmplase con lo dispuesto en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

FUNDAMENTOS

Sra. Presidente,

La movilidad está atravesando una transformación. La incorporación de vehículos eléctricos e híbridos enchufables plantea nuevos desafíos para las ciudades, entre ellos, contar con infraestructura que permita acompañar su crecimiento de manera simple, segura y accesible.

Uno de esos desafíos se encuentra en los edificios. Instalar un cargador eléctrico no consiste únicamente en colocar un equipo en una cochera: requiere canalizaciones adecuadas, capacidad eléctrica suficiente y condiciones de seguridad. Cuando estos elementos no fueron previstos desde la construcción, su incorporación posterior puede resultar más costosa y compleja. A esto se suma que, en muchos edificios existentes, quienes quieren instalar un cargador individual se encuentran con dificultades técnicas y administrativas, y con la falta de procedimientos claros para llevar adelante la instalación.

Distintas jurisdicciones comenzaron a adaptar su normativa para responder a esta realidad. La Unión Europea avanzó en la incorporación de requisitos de precableado e infraestructura de carga en edificios nuevos y renovados. España, además de establecer condiciones para preparar los estacionamientos, contempla un mecanismo de comunicación previa para que los propietarios puedan instalar puntos de carga individuales. Francia, por su parte, desarrolló el denominado "derecho a la toma", que busca facilitar estas instalaciones en edificios compartidos y limitar las oposiciones injustificadas. Estas experiencias muestran la importancia de combinar infraestructura preparada para el futuro con procedimientos claros que faciliten su utilización, garantizando siempre las condiciones de seguridad correspondientes.

Tomando estos antecedentes como referencia y adaptándolos a las competencias de la Ciudad de Buenos Aires, el presente proyecto propone modificar el Código de Edificación de la Ciudad, para facilitar la incorporación de infraestructura de carga en edificios nuevos y existentes, así como establecer condiciones claras para las instalaciones individuales.

En primer lugar, se establece que los edificios nuevos con estacionamiento deberán contar con una preinstalación eléctrica que permita incorporar cargadores en el futuro. Esto incluye canalizaciones, espacio en los tableros y previsión de capacidad eléctrica. En los edificios residenciales, la preinstalación deberá alcanzar a todas las cocheras, mientras que en los no residenciales se contemplarán las particularidades de cada uso. No se trata de

obligar a instalar cargadores desde el primer día, sino de preparar los edificios para que puedan incorporarlos cuando sean necesarios.

Por su parte, para los edificios existentes se adopta un criterio diferente, teniendo en cuenta que no todos cuentan con las mismas condiciones técnicas ni requieren las mismas intervenciones, la incorporación de la preinstalación será, como regla general, voluntaria y contará con un régimen de promoción. Sin embargo, cuando un edificio realice una renovación integral de su instalación eléctrica general, deberá incorporar la preinstalación en las condiciones que establezcan los Reglamentos Técnicos, considerando la proporcionalidad de los costos. De esta manera, se busca aprovechar obras que ya se están realizando y facilitar la adaptación progresiva de los edificios, sin imponer intervenciones innecesarias.

El proyecto también aborda una situación concreta: la de quienes quieren instalar un cargador en su propia cochera. Para estos casos, se establecen condiciones de factibilidad técnica, seguridad eléctrica, medición individual del consumo y responsabilidad profesional. Las instalaciones podrán aprovechar la capacidad eléctrica disponible, incorporar sistemas de gestión de carga o utilizar un suministro independiente, siempre que cumplan las condiciones correspondientes. Esto permite contemplar distintas soluciones según las características de cada edificio, sin imponer una única alternativa técnica. Además, los costos de instalación, mantenimiento y consumo estarán a cargo de sus titulares, evitando trasladar gastos al resto de los propietarios.

Para facilitar estas instalaciones, se establece un procedimiento de comunicación a quien ejerza la administración del edificio, quien podrá presentar observaciones técnicas fundadas, limitadas a condiciones objetivas de seguridad, capacidad eléctrica, integración arquitectónica o uso de espacios comunes. El objetivo es evitar que las instalaciones queden sujetas a demoras innecesarias o a objeciones que no tengan fundamento técnico. Por eso, se establecen plazos concretos y un mecanismo de conformidad técnica que permite avanzar cuando no se presentan observaciones o cuando la Autoridad de Aplicación no se pronuncia dentro del plazo previsto.

Además, la seguridad ocupa un lugar fundamental. Por eso, se incorporan exigencias vinculadas con la protección eléctrica, la seguridad estructural, las condiciones de evacuación y la prevención de incendios, con especial atención a los estacionamientos cubiertos y subsuelos. También se prevé la intervención de profesionales habilitados y la contratación de seguros de responsabilidad civil para las instalaciones individuales.

Por último, los aspectos técnicos se dejan en manos de los Reglamentos Técnicos del Código de Edificación, que podrán actualizarse a medida que avance la tecnología. Esto permite establecer condiciones de seguridad e interoperabilidad sin atar la normativa a

determinados equipos, conectores o sistemas, y aprovechar las estructuras administrativas existentes sin crear nuevos organismos.

En definitiva, el objetivo es acompañar una transformación que ya está en marcha, con reglas claras y soluciones concretas. Preparar los edificios desde su construcción, facilitar la adaptación de los existentes y establecer condiciones previsibles para las instalaciones individuales permite reducir costos, evitar obstáculos innecesarios y hacer que la Ciudad esté mejor preparada para las nuevas formas de movilidad.

Una Ciudad moderna no espera a que los cambios generen problemas para empezar a actuar. Se anticipa, adapta su infraestructura y genera las condiciones para que la innovación pueda desarrollarse.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares el acompañamiento del presente Proyecto de Ley.

Firmado digitalmente por Dario Hugo Nieto
Fecha:20/11/2026 14:37:41

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires