



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

## PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE  
**LEY**

### **Del Régimen de Promoción de Construcción de Edificios amigables con el Medioambiente y Calidad Acústica**

**ARTÍCULO 1°.** - Créase el "Régimen de Promoción para construcción de Edificios de Propiedad Horizontal de la Provincia, amigables con el Medioambiente y Calidad Acústica", para los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal a refaccionarse ó a construirse en el territorio provincial.

**ARTÍCULO 2°.** - El objeto de la presente ley es propender a la mejora de las condiciones para el desarrollo de ciudades mas limpias y menos contaminantes, con inmuebles diseñados desde su origen para abordar la cuestión ambiental, la utilización de energías renovables, y la mejora del confort acústico; en los edificios a construirse a partir de la publicación de la presente, bajo el régimen de propiedad horizontal (RPH). Ello con el propósito de mejorar la convivencia y la calidad de vida de los habitantes de propiedad horizontal y de todos los bonaerenses.

**ARTÍCULO 3° .-** La presente ley será aplicable a los edificios de propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires, cuyos constructores, propietarios o consorcios, por mayoría, adhieran voluntariamente a la presente ley.

**ARTÍCULO 4° .-** La autoridad de aplicación de la presente ley será determinada por el poder ejecutivo.

**ARTÍCULO 5° .-** Son objetivo de la presente ley:



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

- a)-. Promover la construcción de edificios que hagan uso total o parcial de las energías renovables, como los sistemas solares de provision de agua caliente o energía eléctrica, la generación distribuida de electricidad, entre otros.
- b)-. Fomentar edificios con sistemas de calefacción-climatización de la mayor eficiencia energética y/o a partir de energías renovables.
- c)-. Lograr mejorar el confort acústico interior de modo de garantizar una mejor calidad de vida de los habitantes.
- b)-. Prevenir y mitigar los efectos adversos del ruido en la salud, asegurando un mejor descanso y reduciendo los niveles de stress en las personas.
- e)-. Impulsar el desarrollo de mejores tecnologías y sistemas constructivos que permitan optimizar el uso de los materiales y mejorar la calidad acústica de las construcciones.

**ARTÍCULO 6° .-** La reglamentación Definirá los estándares mínimos de las características que deberán cumplir los Edificios a construirse para ingresar al presente régimen, basándose en normas internacionales ISO, y con vista a los colegios de arquitectos e ingenieros, y a la Universidad Nacional de La Plata.

**ARTÍCULO 7° .-** **Incentivos.** Establécese como incentivo para los desarrollos inmobiliarios incluidos en el presente régimen:

- a)-. Una exención a las constructoras del 50% para el impuesto sobre los ingresos brutos, en lo que corresponda por la construcción de los inmuebles incluidos en el presente régimen por la autoridad de aplicación.
- b)-. Una exención del 50% del impuesto de sellos para las transmisiones de las unidades funcionales a terceros y sucesivos, hasta el tercer adquirente.
- c)-. Una exención del 50% del Impuesto Inmobiliario que corresponda a cada unidad funcional, por el plazo de 20 años contados desde la transmisión al primer adquirente.

**ARTÍCULO 8° .-** La reglamentación establecerá los controles que resulten necesarios para asegurar el efectivo cumplimiento de los estándares mínimos a



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

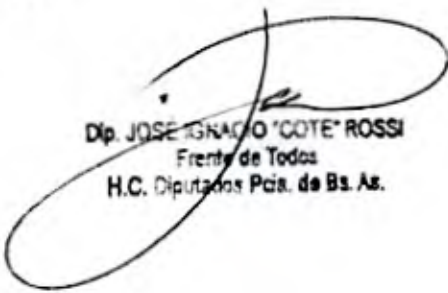
que refiere el artículo 6, previo a la inclusión del edificio o proyecto en los registros que determine, y la concesión de los beneficios establecidos en el artículo 7.

**ARTÍCULO 9° .-** Autorízase al poder ejecutivo a realizar las adecuaciones presupuestarias que demande el cumplimiento de la presente ley.

**ARTÍCULO 10° .-** La presente ley entrará en vigencia un año después de la finalización de la emergencia sanitaria dispuesta por el poder ejecutivo a raíz de la pandemia de Covid-19.

**ARTÍCULO 11° .-** Invítase a los Municipios a adherir a la presente ley y conceder beneficios similares a los edificios incluidos en el presente régimen, respecto de las tasas municipales.

**ARTÍCULO 11° .-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
Dip. JOSÉ IGNACIO "COTE" ROSSI  
Frente de Todos  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

### Fundamentos

Sr. Presidente:

Las generaciones futuras vivirán o sobrevivirán con la cuestión ambiental de acuerdo a las acciones que tomemos en este tiempo. Las ciudades del futuro ya son planificadas en todo el mundo desde esta perspectiva.

Es por ello que siendo la ley del mercado la única que obedece la inversión inmobiliaria, todas las ciudades y gobiernos del primer mundo se ven forzados a tomar medidas de incentivo y regímenes de fomento para abaratar los enormes costos que todavía tiene el diseño y construcción de edificios amigables con el medio ambiente, en especial el uso de energías renovables.

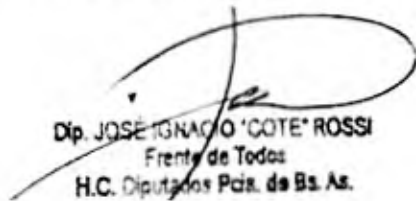
El paradigma mundial es Egipto que se prepara para mudar su capital (la mas contaminada del mundo) a una ciudad completamente nueva, una nueva maravilla del mundo moderno, diseñada con un concepto estratégico de las generaciones por venir, como lo hiciera Dardo Rocha con la ciudad de la plata en el S XIX.

Si bien no estamos en condiciones de semejante obra faraónica, la presente ley busca impulsar al sector inmobiliario a la utilización de teconologias y al diseño de construcciones mas eficientes que protegan el acerbo ambiental de todos los bonerenses.

Cada pequeño paso en este sentido, es un salto enorme de calidad de vida que tendrá nuestros hijos y nietos.

Teneiendo en cuenta la grave crisis económica provocada por el coronavirus, y el motor económico que significa la construcción como generador de empleo y de recaudación, hemos postergado la vigencia de la presente ley hasta un año después de superada la crisis sanitaria.

Por todo ello es que solicitamos nos acompañen con su voto la presente iniciativa.



Dip. JOSÉ IGNACIO "COTE" ROSSI  
Frente de Todos  
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.