Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

DECRETO N.º 273/26

Buenos Aires, 30 de julio de 2026

VISTO: la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Código de Edificación, la Ley 6.099, los Decretos 58/19, 87/19 y 387/23, el Expediente EX-2026-34618490-GCABA-DGIUR, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que la Ciudad desarrolla en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano, integrada a las políticas de desarrollo económico social y cultural, a la vez que instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental que promueve la regulación de los usos del suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de todo espacio urbano, público y privado;
Que, en ese sentido, se sancionó mediante la Ley 449 el Código de Planeamiento Urbano, que regía sobre todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo y en todo lo relativo al ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad;
Que el citado Código definía los términos técnicos aplicables y, en relación con los tipos de uso, contemplaba la categoría "garage", dentro de la cual distinguía las modalidades de "garage colectivo comercial", "garage colectivo particular" y "garage privado";
Que mediante la Ley 6.099 se aprobó el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a la vez que se derogó el precitado Código de Planeamiento Urbano;
Que el Código Urbanístico, en las definiciones relativas a los tipos de uso, establece dentro de "garaje", la modalidad de "garaje comercial";
Que por el Decreto 87/19 se aprobaron los cuadros de asimilación de Rubros previstos por el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a fin de compatibilizar el régimen anterior con la nueva clasificación de usos del suelo y dotar de mayor simplificación, transparencia y eficiencia a la realización de trámites ante los órganos del Gobierno de la Ciudad;
Que, en ese sentido, de acuerdo con el precitado Decreto, las modalidades de "garage colectivo particular", "garage colectivo comercial" y "garage privado", se unificaron bajo la categoría de "garaje comercial", asimilándose en relación al uso del suelo;
Que la Cláusula Transitoria Primera del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece que los actos administrativos dictados con anterioridad a su entrada en vigencia conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados, y que los trámites administrativos en curso seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite;
Que se promueve autorizar a los titulares de "Garajes" aprobados por el Código Urbanístico, así como de "Garages privados" o "Garages colectivos particulares" del régimen del anterior Código de Planeamiento Urbano, a ejercer las actividades del uso "Garaje Comercial" bajo la normativa correspondiente.
Que a su vez resulta necesario encomendar a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, para que, a través de las

áreas competentes, arbitren las medidas necesarias para la implementación de lo dispuesto en el artículo 1° del presente Decreto;
Que, por otra parte, mediante la Ordenanza 34.421/78 se aprobó el Código de Edificación, el que tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos aplicables a las distintas etapas del proceso constructivo, así como definir los estándares de habitabilidad, seguridad, funcionalidad, accesibilidad y sustentabilidad que deben observar las construcciones, incluyendo las condiciones generales para la prevención y extinción de incendios;
Que el punto 3.9.10.25 del referido Código admite la utilización de sistemas de guarda mecanizada de vehículos, remitiendo a los Reglamentos Técnicos la determinación de las condiciones particulares y las características técnicas necesarias para su implementación;
Que la incorporación de este tipo de tecnologías permite optimizar el aprovechamiento de los espacios destinados al estacionamiento vehicular y promueve una utilización más eficiente de la infraestructura existente;
Que mediante el Decreto 58/19 se designó a la entonces Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro, dependiente del entonces Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, como Autoridad de Aplicación del Código de Edificación;
Que, asimismo, el precitado Decreto le encomendó la elaboración de los Reglamentos Técnicos de dicho cuerpo normativo;
Que por medio del Decreto 387/23 se aprobó la estructura orgánico funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, asignando las responsabilidades primarias de la entonces Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros;
Que los avances tecnológicos, el crecimiento poblacional y la evolución de las actividades económicas desarrolladas en la Ciudad generaron nuevas realidades y demandas que tornan necesario adecuar el marco normativo vigente, a fin de promover una regulación moderna, eficiente y acompañe los procesos de desarrollo económico y urbano;
Que, en consecuencia, resulta oportuno instruir a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, a adoptar las medidas necesarias para posibilitar la efectiva implementación de sistemas de guarda mecanizada de vehículos en "garajes comerciales", en el marco de lo dispuesto por el punto 3.9.10.25 del citado Código de la Edificación;
Que el Código Urbanístico define "módulo de estacionamiento" como la superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil, y prevé la cantidad de módulos requeridos para cada uso, en relación a la superficie total, rigiéndose en cada caso por la normativa de edificación;
Que dichos módulos mantienen su destino funcional aun cuando, durante períodos determinados, sean utilizados por terceros, siempre y cuando se cuente con la conformidad de los copropietarios;
Que la operativización de estos sistemas no debe implicar una modificación de los derechos edificatorios reconocidos para la parcela, correspondiendo establecer expresamente que los módulos de estacionamiento exigidos por la normativa vigente no podrán computarse en forma duplicada como consecuencia de la instalación de dispositivos de guarda mecanizada;
Que el continuo desarrollo urbanístico de diferentes zonas de la Ciudad, como así

también el aumento sostenido del parque automotor, genera importantes desafíos en materia de movilidad, tránsito y aprovechamiento del espacio urbano;
Que, en ese marco, la búsqueda de lugares disponibles para estacionar constituye uno de los principales problemas para los conductores que transitan a diario por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, generando un incremento de tiempos de traslado y mayores niveles de emisiones contaminantes;
Que, paralelamente, existe una significativa cantidad de espacios de estacionamiento privados y comerciales que permanecen ociosos durante amplios períodos en el transcurso del día;
Que existen diversas plataformas digitales capaces de vincular, en tiempo real, la oferta y la demanda de estos espacios, lo que representa una herramienta innovadora para optimizar el uso de la infraestructura existente, sin requerir nuevas inversiones públicas de gran escala;
Que es política del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la utilización de tecnologías aplicadas a favor de la ciudadanía, por lo que se entiende necesario que las áreas competentes generen los incentivos para el desarrollo, implementación y utilización de aplicaciones y plataformas digitales destinadas a vincular a propietarios, administradores o explotadores de garajes con conductores que requieran espacios temporales o permanentes de estacionamiento, y para la ampliación del horario en caso de corresponder;
Que, en consecuencia, corresponde dictar el acto administrativo pertinente.
Por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

EL JEFE DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
DECRETA:

Artículo 1°.- Establecer que los titulares de "Garajes" según el Código Urbanístico, así como de "Garages privados" o "Garages colectivos particulares" conforme el Código de Planeamiento Urbano, podrán ejercer las actividades del uso "Garaje Comercial" bajo el marco regulatorio correspondiente.
Artículo 2°.- Instruir a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, para que, a través de las áreas competentes, arbitre las medidas necesarias para la implementación de lo dispuesto en el artículo 1° del presente Decreto.
Artículo 3°.- Instruir a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, a adoptar las medidas necesarias para posibilitar la efectiva implementación de sistemas de guarda mecanizada de vehículos en "garajes comerciales", en el marco de lo dispuesto por el punto 3.9.10.25 del Código de Edificación.
Artículo 4°.- La implementación de sistemas de guarda mecanizada de vehículos no implicará la duplicación de los módulos de estacionamiento respecto a lo exigido por la normativa urbanística para la parcela ni de los derechos reales o edificatorios reconocidos, debiendo en todos los casos respetarse los módulos y demás parámetros establecidos por el ordenamiento jurídico vigente.
Artículo 5°.- Las áreas competentes generarán los incentivos para el desarrollo, implementación y utilización de aplicaciones y plataformas digitales destinadas a

vincular a propietarios, administradores o explotadores de garajes con conductores que requieran espacios temporales o permanentes de estacionamiento, y para la ampliación del horario en caso de corresponder.
Artículo 6°.- El presente Decreto es refrendado por el Jefe de Gabinete de Ministros.
Artículo 7°.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Comunicar a la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros. Cumplido, archivar. **MACRI - Sánchez Zinny**