

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 6.821 · 1964

LEY 6821

Boletín Oficial, 8 de octubre de 1964 · 23 artículos

Texto actualizado al 18 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 6821

LEY 6821

Realización de obras públicas con financiación privada.

El SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

ARTÍCULO 1°. El régimen que prevé la presente ley tiende a promover e impulsar la realización de obras públicas con financiación privada, con vistas a crear ocupación de mano de obra y facilitar la reactivación industrial.

ARTÍCULO 2°. La obra pública que se realiza por este sistema será de pago obligatorio por los propietarios directamente beneficiarios y comprenderá: pavimentación, repavimentación, urbanización, obras sanitarias, iluminación, y toda obra de interés general.

ARTÍCULO 3°. Autorízase al Poder Ejecutivo, municipalidades y entes autárquicos provinciales o municipales a promover la realización de obras en los términos de la presente ley.

ARTÍCULO 4°. El Poder Ejecutivo arbitrará los medios necesarios para que las instituciones de crédito oficial concedan atención preferente a las solicitudes de préstamos para obras públicas, proyectadas por el régimen de esta ley y avalará, en su caso, las obligaciones que conforme a la misma contraigan los vecinos frentistas con las empresas adjudicatarias o entes de financiación privada

ARTÍCULO 5°. El Poder Ejecutivo, por el Ministerio de Obras Públicas, dispondrá de una oficina técnica, integrada por empleados y funcionarios del mismo, la que tendrá a su cargo:

a) La divulgación del sistema y objetivos perseguidos

b) La recepción y evacuación de consultas a todos los interesados

c) La realización de encuestas entre los propietarios frentistas para establecer las posibilidades y forma de realización

d) El estudio y proyecto de las obras y la fijación de normas técnicas para cada una de ellas.

e) La gestión de préstamos a los propietarios linderos ante el Banco de la Provincia de Buenos Aires, u otras instituciones de crédito

f) El llamado licitación y la contratación definitiva

g) El contralor de las obras

h) La recepción provisoria y definitiva de los trabajos.

i) Cualquier otra tarea que surja del mecanismo de aplicación de esta ley

j) La celebración con las municipalidades y demás entes autárquicos de convenios que otorguen a éstos, todas o parte de las tareas que por esta ley se le encomiendan.

DE LA FINANCIACION

ARTÍCULO 6°. Las obras podrán ser financiadas por los siguientes sistemas:

1.- Al contado, en tres cuotas iguales, una dentro de los treinta días de la iniciación de los trabajos, otra al promediar los mismos y la última treinta días después de la finalización de la obra, según estimación de la oficina técnica, en caso de atenderse con recursos propios o financiación adecuada

2.- Cincuenta por ciento al contado, con las mismas características del apartado anterior y el saldo pagadero en seis cuotas de igual valor a los 4, 8, 12, 16, 20 y 24 meses de finalizada la obra, con el tipo de interés fijado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en caso de atenderse el pago con recursos propios y parte con financiación.

3.- En las condiciones que establezca la institución de crédito privada o estatal que financie la obligación contraída por vecinos, en caso de atenderse al pago con financiación exclusivamente.

ARTÍCULO 7°. La opción de acogimiento a los distintos tipos de pago deberá hacerla el propietario al firmar la planilla de la encuesta a que se refiere el inciso c) del artículo 5°. Los propietarios que dentro de los diez (10) días no formulen acogimiento a alguno de los tipos de pago o de quienes no se pueda obtener expresa conformidad, se los considerará acogidos al tipo de pago a mayor plazo.

ARTÍCULO 8°. En cualquier tiempo el propietario acogido al segundo o tercer tipo de pago, podrá optar por el primero. La empresa adjudicataria o la entidad financiera en su caso deberá reajustar los saldos pendientes con deducción de los intereses que corresponda.

FINANCIACION ESPECIAL

ARTÍCULO 9°. Podrán realizarse las obras, siempre que medie la voluntad expresa de más del 60% de los frentistas interesados y lo disponga la autoridad de aplicación, por el sistema especial de financiación de cobro por cuotas

ARTÍCULO 10. Establecido que la obra se financiará por el sistema de cobro de cuotas, deberá fijarse la cantidad de cuotas en que los propietarios liquidarán su obligación, las que deberán hacer efectivas a partir de los treinta días de la adjudicación de la obra.

ARTÍCULO 11. Si algún propietario no efectuara los pagos en los plazos establecidos, podrá serle exigido su cumplimiento, previa aplicación de los recargos e intereses que corresponda. Las cuotas podrán ser fijadas en importes provisorios, sujetos a reajuste final.

ARTÍCULO 12. Las cantidades adelantadas por los propietarios, ganarán un interés no inferior al que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en Caja de Ahorro, hasta el momento en que, de acuerdo con el desarrollo de la obra, sean exigibles para cumplir los pagos parciales o totales correspondientes a su propiedad. Igualmente se cargará a los propietarios los intereses que se fije por los saldos que queden adeudando hasta finalizar el pago total de las cuotas que les corresponda.

ARTÍCULO 13. Los fondos provenientes del pago de las cuotas, serán depositados en una cuenta especial en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, de donde la autoridad de aplicación irá tomando los importes necesarios para hacer efectivos los certificados de la obra en construcción.

ARTÍCULO 14. A los efectos de poder extender los plazos acordados a los propietarios para el pago de sus cuentas disminuyendo el monto de las cuotas, podrá convenirse la concurrencia de crédito bancario o de las propias empresas constructoras a efectos de financiar las diferencias

ARTÍCULO 15. En ningún caso podrá suspenderse la ejecución de la obra hasta su total terminación en los plazos convenidos, por atraso parcial de pagos por los propietarios obligados a excepción del supuesto de que ese atraso involucre más del 60% del total de los frentistas obligados. La autoridad contratante será responsable ante los propietarios por los adelantos que los mismos efectúen en cumplimiento del pago de sus cuotas.

NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 16. El importe que corresponda pagar a cada propietario se determinará de la siguiente forma:

a) El valor establecido para la obra en cada cuadra se dividirá a prorrata entre los vecinos frentistas a la obra de acuerdo con la extensión lineal de los frentes.

b) Cuando la obra afecte inmuebles que estén comprendidos en el régimen de la ley de propiedad horizontal, el importe que como frentistas corresponde a ellos, se prorrateará entre todos los propietarios en la forma que establece dicha ley para los gastos comunes al condominio.

c) En los casos de pavimentación o repavimentación el importe total de las bocacalles se dividirá a prorrata entre los propietarios frentistas a las calles transversales comprendidos dentro de la media cuadra adyacente, no pudiendo esta distancia ser mayor de sesenta metros; exceptúase de esta obligación los lotes de esquina, los que se considerarán disminuidos en un 25% de su frente.

d) En las demás obras públicas se incluirá en la extensión de la cuadra el costo de la mitad del ancho total de las calles transversales, incluyendo las veredas correspondientes.

e) El Estado nacional, provincial y las municipalidades serán considerados a los efectos de esta ley como propietarios frentistas de los inmuebles de su propiedad y con las mismas obligaciones establecidas para los particulares.

ARTÍCULO 17. Las cuentas individuales para cada uno de los propietarios frentistas serán proyectadas por la empresa adjudicataria dentro de los treinta días de adjudicada la obra y aprobada por la oficina técnica en un plazo no mayor de cinco (5) días la empresa deberá publicarlas por tres días en un diario local para que los propietarios las conozcan y las observen si considerasen que existió error en el cómputo o el prorrateo. En caso de observación éstas se elevarán en un plazo no mayor de treinta (30) días a contar de la última

publicación, ante la empresa y la oficina técnica. Si las observaciones fueren aceptadas por la oficina técnica ésta lo comunicará a la empresa intimándosele el reajuste respectivo y no mediando observación las cuentas se entenderán aprobadas y se mandará registrarla a todos sus efectos legales.

ARTÍCULO 18. La empresa adjudicataria o el ente financiero, en su caso, se encargarán directamente de la percepción de los pagos a que se obliguen los vecinos frentistas. A este efecto las "cuentas individuales" que registre la oficina técnica, constituirán título ejecutivo en los términos del artículo 478 del Código de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 19. La mora en el pago se producirá por el simple vencimiento del plazo y comenzará a correr sin notificación previa, recargando la obligación con un interés del dos por ciento (2%) mensual. Producida la mora queda expedita la vía ejecutiva por el total de los créditos a opción de la empresa o la entidad financiera en su caso. En las obligaciones avaladas por el Estado, éste inexorablemente gozará del beneficio de excusión.

ARTÍCULO 20. Hasta el pago total de la obra no podrán ser otorgadas escrituras y transferencias de dominio, constitución de derechos reales, transmisión por herencia y en general cualquier modificación o limitación del derecho de la propiedad, sin previa certificación de la oficina técnica, con intervención de la empresa adjudicataria o entidad financiera, en la que conste que el bien se encuentra exento de deuda, debiendo el profesional interviniente retener el saldo si lo hubiere. La violación de esta disposición hará responsable a quien incurra en ella, de las sumas adeudadas a la fecha de la realización del acto y una multa de hasta diez mil pesos moneda nacional ($ 10.000 m/n), que impondrá la oficina técnica.

ARTÍCULO 21. La recepción definitiva de las obras se efectuará después de transcurrido el plazo que fije la oficina técnica y durante ese período la conservación de las mismas estará a cargo de la empresa adjudicataria, debiendo ésta repararlas en caso de deterioro en el plazo que fije la oficina técnica. En caso de incumplimiento la oficina técnica podrá encarar las reparaciones directamente o licitarlas a cargo de la empresa. Esta o toda falta de cumplimiento a la responsabilidad de las empresas que ejecuten obras en los términos de esta ley, será sancionada con multa, que impondrá la oficina técnica, hasta un máximo igual a la mitad del valor de la obra que se ejecute.

ARTÍCULO 22. El uno por ciento (1%) del total de la obra, que se deducirá del depósito de garantía de propuesta, será abonado por la empresa adjudicataria a la oficina técnica en concepto de pago por los gastos que ocasione el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 5°.

ARTÍCULO 23. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



VEREDICTA LEYES

Ley 6821. Texto actualizado al 18 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).