



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO I

ANEXO I

Derecho de Construcción Sustentable:

El Derecho de Construcción Sustentable estipulado por el Art. 498 del Código Fiscal aprobado por Ley N° 6592 debe abonarse, según las tramitaciones, en los siguientes momentos:

Deberá abonarse un monto equivalente en UT, el cual se determinará según el tamaño de la obra, al momento del inicio del Registro en Etapa de Proyecto, y la totalidad restante previo al otorgamiento del Permiso de Ejecución de Obra Civil.

I - Montos en UT según clasificación de las obras:

- a) Cuando se trate de Micro Obras (**0 a 50 m²**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **40 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.
- b) Cuando se trate de Obras Menores “tipo 1” (**51 a 300 m²**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa Proyecto debe abonar el equivalente a **200 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.
- c) Cuando se trate de Obras Menores “tipo 2” (**301 a 1.000 m²**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa Proyecto debe abonar el equivalente a **1.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.
- d) Cuando se trate de Obras Medias “tipo 1” (**1.001 a 2.500 m²**), al iniciar el trámite el Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **4.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al el valor de la UT al momento de la caratulación.
- e) Cuando se trate de Obras Medias “tipo 2” (**2.501 a 5.000 m²**), al iniciar el trámite el Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **10.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al el valor de la UT al momento de la caratulación.
- f) Cuando se trate de Obras Mayores “tipo 1” (**5.001 a 10.000 m²**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **25.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al el valor de la UT al momento de la caratulación.

g) Cuando se trate de Obras Mayores “tipo 2” (**mayores a 10.001 m²**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **40.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

h) En caso de iniciar el Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil debe abonar la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable al momento del inicio de la actuación donde se solicita, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

i) Cuando se trate de ampliaciones, al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a UT, según el valor de la UT al día de la caratulación, de acuerdo al encuadre en las categorías previamente señaladas, conforme los metros cuadrados (m²) a ampliar.

j) Al iniciar el trámite de Micro-obra bajo responsabilidad profesional debe abonar el equivalente a la totalidad del derecho, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

k) Cuando se trate de modificaciones de obra sin aumento de superficie, debe abonarse la totalidad del derecho, de acuerdo al porcentaje estipulado en la Ley Tarifaria, al solicitarse el Registro en Etapa de Proyecto, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

Las UT abonadas al momento de la caratulación del Registro en Etapa de Proyecto serán descontadas de la liquidación total del derecho que efectúe la Gerencia Operativa de Liquidaciones Programación Verificación y Control, dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, cuyo pago total será requisito para la obtención del Permiso de Ejecución de Obra Civil.

En el caso que se trate de obras a realizarse en el Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS), corresponderá se abone el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del monto asignado en UT, conforme el tamaño de la obra, previamente señalado.

II - Normativa aplicable según las etapas de las tramitaciones:

Al inicio de la tramitación del Registro en Etapa de Proyecto, el valor de la UT surgirá de la Ley Tarifaria vigente al inicio de la actuación, en caso de surgir diferencias en los importes autoliquidados, los mismos serán actualizados por la Gerencia Operativa de Liquidaciones Programación Verificación y Control en el momento de solicitar el Permiso de Ejecución de Obra Civil.

Previo a obtener el Permiso de Ejecución de Obra Civil, se verificará el derecho abonado y se liquidará la totalidad de las UT restantes, teniendo en cuenta el valor de la UT según la Ley Tarifaria vigente al momento del inicio de la caratulación del Permiso de Ejecución de Obra Civil y/o cuando el trámite de registro en etapa de proyecto cumplimente los requisitos de admisibilidad para la etapa de Permiso de Ejecución de Obra Civil.

III - Cláusulas transitorias.

En los casos de tramitaciones que se hayan abonado de acuerdo a Leyes Tarifarias y Códigos Fiscales anteriores al ejercicio fiscal 2023, se procederá para la liquidación de los pertinentes derechos conforme tal normativa de la siguiente manera:

En caso de tramitaciones del registro en etapa de proyecto en la cual se hayan abonado los Derechos de Delineación y Construcción con anterioridad al 1° de enero de 2023, al momento de la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil se liquidará la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable, sobre lo cual de la fórmula expresada en el Artículo 116 de la Ley Tarifaria N° 6.593 se descontará de la “Superficie a construir (m²)” que multiplica a “ α ” los metros cuadrados (m²) que se hayan pagado correctamente por dicho concepto. En caso de detectarse diferencias, se procederá a su nueva liquidación por parte de la Gerencia Operativa de Liquidaciones, Programación, Verificación y Control, dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

En caso que en la misma actuación se hayan abonado importes en concepto del Impuesto a la Generación de los Residuos Áridos con anterioridad al 1° de enero de 2023 y antes de iniciar el Permiso de Ejecución de Obra Civil, se liquidarán la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable, sobre lo cual de la fórmula expresada en el Artículo 116 de la Ley Tarifaria N° 6.593, se descontará de la “Superficie a construir (m2)” que multiplica a “β” que se hayan pagado correctamente por dicho concepto. En caso de detectarse diferencias, se procederá a su nueva liquidación por parte de la Gerencia Operativa de Liquidaciones, Programación, Verificación y Control, dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable:

El Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable debe abonarse de la siguiente manera:

Obras nuevas:

- a) En el supuesto de Micro Obras, se debe abonar la totalidad del Derecho determinado al solicitarse el Permiso de Ejecución de Obra Civil o al momento en que el contribuyente y/o responsable cumpla efectivamente con los requisitos de admisibilidad para la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil en el expediente de Registro en Etapa de Proyecto.
- b) Cuando se trate de Obras Menores, Medias y Mayores, al solicitarse un Permiso de Ejecución de Obra Civil o al momento en que el contribuyente y/o responsable cumpla efectivamente con los requisitos de admisibilidad para la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil en el expediente de Registro en Etapa de Proyecto, el veinte por ciento (20%) del Derecho determinado debe abonarse conjuntamente con lo que reste abonar de la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable que corresponda por la solicitud del Permiso de Obra.

El ochenta por ciento (80%) restante del Derecho se liquida de la siguiente forma:

1. En el supuesto de Obras Menores, el ochenta por ciento (80%) debe abonarse al momento del Certificado de Verificación Especial CUATRO - AVO 4 o previo al inicio del trámite del plano de mensura particular, ya sea de unificación o subdivisión parcelaria, lo que ocurra primero.
2. En el caso de Obras Medias y Obras Mayores, el cuarenta por ciento (40%) debe abonarse al momento de la verificación especial obligatoria al finalizar la última losa (Certificado de Verificación Especial DOS – AVO 2), y el restante cuarenta por ciento (40%) se abona al momento de la verificación especial obligatoria de finalización de la mampostería y montantes de las instalaciones complementarias (Certificado de Verificación Especial TRES – AVO 3).
3. En los casos de solicitarse un Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil no corresponde el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, sin perjuicio de lo cual en la instancia del Permiso de Ejecución de Obra Civil, corresponderá según el tipo de obra, su pago y momentos de pago.

Ampliaciones:

En caso de solicitarse una ampliación de un expediente de Permiso de Ejecución Obra Civil que se encuentre en curso, el Derecho se liquida de la siguiente forma:

- I. Cuando se hubiere declarado el inicio de obra ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, se abona la totalidad del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable correspondiente a la ampliación, conjuntamente con lo que reste abonar de la totalidad de Derecho de Construcción Sustentable que corresponda por la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil.
- II. Cuando no se hubiere declarado el inicio de obra ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, se abonará el Derecho conforme lo establecido en los incisos a) y b) respecto de las obras nuevas.

IV - Determinación del Derecho:

A los efectos de la determinación del Derecho se aplica el “Valor de incidencia del suelo UVAs” y las “alícuotas para cada zona” fijada por la Ley Tarifaria vigente al momento del inicio del Expediente de Permiso de Ejecución de Obra Civil o cuando el solicitante cumpla efectivamente con los requisitos de admisibilidad para la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil en el expediente de Registro en Etapa de Proyecto.

V - Tramitaciones en curso:

Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable. Actuaciones en trámite:

Las solicitudes de Permiso de Ejecución de Obra Civil en curso, ya sea que se hallen tramitando en forma independiente o en expedientes de Registro de Etapa Proyecto, en las cuales no se hubiere registrado el Permiso de Ejecución de Obra Civil ni realizado pago alguno en concepto de Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, deberán abonar el gravamen conforme los términos de la Resolución N° 1386-MHFGC-2021 o la N° 2308-MHFGC-2022, según corresponda.

Cuando los solicitantes hubieren abonado parcialmente el Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, las obligaciones liquidadas pendientes de pago deberán abonarse conforme los términos de la Resolución N° 1386-MHFGC-2021 o la N° 2308-MHFGC-2022, según corresponda.

VI - De los plazos de pago:

Vencimiento del plazo para el pago de los derechos:

Las boletas de pago tendrán un plazo de vigencia de cuarenta y cinco (45) días corridos, vencido dicho plazo el Expediente se remitirá al archivo, con trámite finalizado, debiendo el solicitante iniciar un nuevo Expediente de Permiso de Ejecución de Obra Civil.