

ANEXO I

Derecho de Construcción Sustentable

El Derecho de Construcción Sustentable estipulado por el Art. 498 del Código Fiscal aprobado por Ley N° 6.592 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 de las Consultas Obligatorias, Certificados Urbanísticos y/o Factibilidades Urbanísticas (como adelanto de los Derechos de Construcción Sustentable), en caso de corresponder; al momento del inicio del Registro en Etapa de Proyecto y, luego, la totalidad restante previo al otorgamiento del Permiso de Ejecución de Obra Civil.

Las UT abonadas 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 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, cuyo saldo deberá ser abonado en su totalidad como condición para el otorgamiento del pertinente Permiso.

I- Consulta Especial de Factibilidad Urbanística por interpretación en áreas de sustentabilidad y corredores y en áreas especiales individualizadas (adelanto de los Derechos de Construcción Sustentable).

a) Cantidad de UT que deberán autoliquidarse, de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación, según el tamaño de la obra.

Clasificación de la obra	Cantidad de UT
Obras 0 a 50 m ²	30
Obras 51 a 300 m ²	150
Obras 301 a 1.000 m ²	750

Obras 1.001 a 2.500 m2	3.000
Obras 2.501 a 5.000 m2	7.500
Obras 5.001 a 10.000 m2	12.000
Obras mayores a 10.001 m2	16.000

En el caso que se trate de un proyecto ubicado 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- Consultas obligatorias de morfología en Áreas Especiales Individualizadas, Urbanizaciones Determinadas (U), Áreas de Arquitectura Especial (AE), Equipamientos Especiales (EE), Áreas de Protección Histórica (APH) o inmuebles catalogados (adelanto de los Derechos de Construcción Sustentable): 150 UT, las cuales deberán autoliquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

En el caso que se trate de un proyecto ubicado en el Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS), corresponderá se abone el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del monto asignado en UT.

III - Certificado Urbanístico (adelanto de los Derechos de Construcción Sustentable): 150 UT, las cuales deberán autoliquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

En el caso que se trate de un proyecto ubicado en el Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS), corresponderá se abone el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del monto asignado en UT.

IV - Registro en Etapa Proyecto:

a) Montos en UT que deberán autoliquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación, según el tamaño de las obras:

Tamaño de la obra	Cantidad de UT
-------------------	----------------

Obras 0 a 50 m2	40
Obras 51 a 300 m2	200
Obras 301 a 1.000 m2	1.000
Obras 1.001 a 2.500 m2	4.000
Obras 2.501 a 5.000 m2	10.000
Obras 5.001 a 10.000 m2	25.000
Obras mayores a 10.001 m2	40.000

b) Ampliaciones (adelanto de los Derechos de Construcción Sustentable): al momento de iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a UT, la cual debe autoliquidarse según el valor de la UT al día de la caratulación, conforme los metros cuadrados (m2) a ampliar, según el encuadre en las categorías previamente señaladas.

c) 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, el cual deberá autoliquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

d) Micro obra bajo responsabilidad profesional: Al iniciar el trámite se deberá abonar el equivalente a la totalidad del derecho, la cual deberá autoliquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

e) 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.

V - Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil: Se debe abonar la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable al momento del inicio de la actuación, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

El solicitante podrá presentar pagos abonados correspondientes al Registro en Etapa de Proyecto, siempre cuando se trate de la misma parcela, no haya aún obtenido su registro y/o se encuentre vencido. En dicho supuesto, los metros cuadrados (m²) autoliquidados serán descontados, según el valor actualizado de la UT por metro cuadrado (m²) al momento de la caratulación del Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil.

VI - Permiso de Ejecución de Obra Civil por demolición: Al iniciar el trámite, el solicitante deberá autoliquidarse la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable, de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

VII - 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 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.

En el caso que el Permiso de Ejecución de Obra Civil se encuentre vencido, pero el Registro en Etapa Proyecto correspondiente aún se encuentre vigente, la Gerencia Operativa de Liquidaciones Programación Verificación y Control actualizará el Derecho de Construcción Sustentable, conforme el procedimiento descrito en el párrafo anterior.

Si ambos se encuentran vencidos se perderán los Derechos de Construcción Sustentable.

VIII- Cláusulas transitorias:

Los derechos de estudio, análisis y/o localizaciones referidas al Código Urbanístico, de la Dirección General de Interpretación Urbanística, previstos en el artículo 128 del Anexo I de la Ley N° 6.643, que sean sin cargo a partir su entrada en vigencia y que hayan sido abonados con anterioridad a ello, no serán objeto de repetición, devolución, compensación ni podrán ser tomados como pagos a cuenta de otros gravámenes, de conformidad con lo estipulado por el Artículo 3° de la citada Ley.

En los casos de tramitaciones de Derechos de Delineación y Construcción y del Impuesto a la Generación de los Residuos Áridos que se hayan abonado de acuerdo a Leyes Tarifarias y Códigos Fiscales anteriores al ejercicio fiscal 2023, para su liquidación se procederá de la siguiente manera:

En caso de tramitaciones de 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 deberá abonarse de la siguiente manera:

I - 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 de acuerdo a la clasificación que establece el Código de Edificación, 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 referido Derecho se liquidará 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.

II - 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.

III - 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.

En el caso que el Permiso de Ejecución de Obra Civil se encuentre vencido, pero el Registro en Etapa Proyecto aún se encuentre vigente, la Gerencia Operativa de Liquidaciones Programación Verificación y Control actualizará el Derecho de Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, conforme la cotización de la UVA al momento de la liquidación.

IV - 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 normativa vigente en ese momento

V - 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.

No se admitirán comprobantes de pago por derechos autoliquidados que tengan un plazo mayor a seis (6) meses entre la fecha de su pago y la del día de la caratulación. Vencido dicho plazo se perderán los derechos, para lo cual el solicitante deberá autoliquidarlos nuevamente y proceder a su pago.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO I

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.