

Título IX

Obras Privadas. Obras Sanitarias domiciliarias - Derechos por Servicios Técnicos-Administrativos y Derecho Especial de Obras de Infraestructura.

Del Hecho Imponible

ARTÍCULO 247º: Se abonarán los derechos establecidos en el presente título por el estudio para la aprobación y/o empadronamiento de los planos civiles y/o planos de obras sanitarias domiciliarias, correspondientes a la presentación de Expedientes de Construcción en formato digital, y/o presencial, de obras nuevas, demoliciones, ampliaciones, modificaciones, empadronamientos de obras ejecutadas sin permisos municipal, como así también, los derechos especiales de Obras de Infraestructura, que correspondan a las mencionadas obras.

Cuando un servicio no estuviese involucrado en la tasa general, se podrá asignar una tarifa independiente al solo efecto de posibilitar su liquidación.

Se considerará que el expediente de construcción se encuentra formalmente ingresado, cuando estén cumplimentados los campos obligatorios solicitados por el sistema web de gestión integral de expedientes de Obras Privadas, junto con los comprobantes de pago de los derechos antes mencionados.

ARTÍCULO 248º: En casos de obras existentes construidas, o en construcción, sin plano de obra aprobado o empadronado, el hecho imponible se tiene por conformado desde el momento de la presentación de la Declaración Jurada por parte del propietario y/o profesional, o de la detección de la obra por parte de la autoridad de aplicación, la que fuese primero. TITULO XI – “Determinación de las Obligaciones Fiscales” – Sección primera de la presente ordenanza.

El cambio de propietario o titular del inmueble **exime** al nuevo contribuyente de la obligación de pago del presente título, siempre que se mantenga mismo proyecto.

De la Base Imponible

ARTÍCULO 249º: Los derechos a oblar estarán proporcionados por el valor de la obra, según se trate de:

- a) Demoliciones, obras nuevas, ampliaciones, refacciones, relevamientos y/o empadronamientos de obras existentes, servicios sanitarios, derecho especial por obras de infraestructura, y/o derecho por contribución al desarrollo urbanístico, el valor de la obra será el resultante de multiplicar la totalidad de las superficies a demoler, construir, modificar, ampliar, refaccionar, y/o relevar, por el valor de la unidad referencial establecida por la caja de previsión social para agrimensores, arquitectos, ingenieros y técnicos de la Pcia. Bs. As (CAAITBA) con módulo actualizado a la fecha de presentación del expediente de construcción, y a su vez multiplicado por el coeficiente de categorización según el tipo de obra. Al valor de obra obtenido anteriormente se lo deberá multiplicar por las alícuotas fijadas para la Zonificación del inmueble, según la Ordenanza 9949/19 (Código Urbano y Ambiental de San Nicolás) y de acuerdo a la modalidad de ejecución adoptada por el profesional en la presentación del Expediente de Construcción.
- b) El valor de obra para la instalación de estructuras que soportan antenas estará determinado de acuerdo al tipo de altura y porte de la estructura.

c) La definición del valor, también podrá darse en base a un porcentaje fijo sobre el valor de obra cuando la estructura denunciada no coincidiera con las descritas en la presente ordenanza ó, cuando el caso en estudio amerite ser sometido a un estudio particularizado; ya sea porque el tipo de estructura es desconocida o existen otros hechos de importancia que ameritan un estudio individual.

ARTÍCULO 250º: Para la determinación de los derechos se aplicarán las disposiciones fiscales y tarifarias vigentes al momento en que fuesen solicitadas las prestaciones pertinentes, según el tipo de ejecución, o regularización de la obra. Se confeccionará la liquidación como Declaración Jurada de los Derechos por Servicios Técnicos - Administrativos de Obras Privadas, Obras Sanitarias, Derecho Especial por Obras de Infraestructura, y/o Tributo a la Contribución Urbanística.

Dicho cobro estará sujeto a las diferencias que pudieran surgir al practicarse el estudio definitivo del plano, conformes a obra, y/o la inspección final de obra.

En los casos de obras a ejecutar, la Declaración Jurada será de carácter provisorio, y en las obras existentes a empadronar la misma será de carácter definitivo.

ARTÍCULO 251º: En los casos de obras nuevas, la liquidación final se verificará al momento de terminar la obra, y será condición previa al otorgamiento del Certificado Final de Obra. De existir diferencias, éstas serán liquidadas a los valores que establezcan la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente a la fecha de su constatación.

Cuando un trámite, o actuación, haya sido paralizado por causa imputable al particular y/o al profesional actuante, el mismo podrá reanudarse a pedido de parte hasta un plazo máximo de 6 meses transcurrido de su última notificación. A tal efecto los Derechos deberán liquidarse conforme a las disposiciones vigentes al momento de la solicitud.

Transcurridos seis (6) meses desde que las actuaciones promovidas por un profesional se hayan paralizado por causa imputable al mismo, se podrá disponer sin más trámite de la caducidad del expediente, procediéndose al archivo definitivo de las actuaciones, previa notificación a las partes interesadas sobre dicha resolución y la aplicación de las sanciones que le fueran pasibles.

Operada la misma, el interesado podrá reiniciar el trámite en un nuevo expediente de construcción donde deberá dar cumplimiento a los requerimientos enumerados en las disposiciones vigentes para su presentación. A tal efecto, los derechos deberán liquidarse conforme a disposiciones vigentes al momento de la solicitud.

A petición de partes, si el propietario es el mismo, se podrá considerar como parte de pago, el monto del derecho abonado en el expediente al cual se le otorgó la caducidad.

De los Contribuyentes y Responsables

ARTÍCULO 252º: Son contribuyentes de los derechos enunciados:

- a) Los Titulares de dominio de los inmuebles, a excepción de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios.
- c) Los poseedores a título de dueño o que posean el inmueble en virtud de una concesión gratuita u onerosa.

Del Pago

ARTÍCULO 253º: Los derechos enunciados en el presente Título, como requisito excluyente, serán de aplicación y liquidación en el momento de la presentación del Expediente Municipal de Construcción por parte del responsable.

El pago del derecho será condición para la aprobación y/o empadronamiento del Expediente de Construcción.

En el caso de expedientes de construcción en proceso de corrección donde existieran diferencias a abonar, la liquidación deberá realizarse de acuerdo a los valores vigentes al momento del pago.

Para el caso de cambio de profesionales en un expediente de construcción, el contribuyente deberá abonar las diferencias de superficie que pudieran surgir entre el plano previamente presentado y abonado, y el nuevo plano a presentar, si es que existiesen. Estas diferencias se abonarán de acuerdo a los valores vigentes al momento del pago, sin perjuicio de nuevas disposiciones tributarias vigentes que pudiera existir al momento de la presentación.

En los casos de desligamiento profesional en un expediente de construcción, dentro de los 12 meses de su otorgamiento, donde el proyecto aprobado se mantuviera en su totalidad y a la actualidad cumpla con las normativas reglamentarias de acuerdo a las Ordenanzas vigentes, se consideran los derechos por Servicios Técnicos y Administrativos abonados.

El pago de los derechos se realizará en concepto de declaración jurada por parte del profesional y propietario, por lo que una mala liquidación de los mismos con pagos en exceso, no dará derecho al contribuyente de solicitar la devolución por las diferencias que pudieran surgir de dicho pago.

ARTÍCULO 254º: Cuando la documentación referida al expediente en trámite resulte observada, y el responsable no la subsane dentro de los 6 (seis) meses de su última notificación, se podrá proceder a aplicar lo dispuesto en el artículo 251º y concordantes de la presente ordenanza. Si las observaciones no fuesen subsanadas será responsabilidad exclusiva del propietario y del profesional interviniente y podrán ser pasibles de las sanciones pertinentes.

ARTÍCULO 255º: Cuando se compruebe en obra que la superficie construida no concuerde con la documentación presentada previamente ante la autoridad de aplicación, se reajustarán los derechos de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente al momento de la regularización de los mismos. Esto dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el Título XIII "Infracciones" de las Disposiciones Generales de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 256º: Las construcciones efectuadas en contravención a la presente Ordenanza y/o Reglamento de Edificación, Código Urbano Ambiental, y concordantes, abonarán, además de los derechos que le correspondan, los recargos e intereses establecidos en el Título XIII "Infracciones" de las Disposiciones Generales de la presente Ordenanza y las sanciones que fijen las Ordenanzas especiales.

ARTÍCULO 257º: Cuando se realice la construcción de cercos y veredas por administración o licitación pública y el pago sea directo del beneficiario a la empresa contratista o a la Municipalidad, se cobrará el porcentaje que establezca la Ordenanza Tarifaria en concepto de Gastos de Administración e Inspección de Obra.

Disposiciones Complementarias

ARTÍCULO 258º: Las reparticiones públicas nacionales o provinciales, abonen o no los presentes derechos, tendrán la obligación de presentar, previa a la iniciación de la obra y de acuerdo a las normativas vigentes, ante las oficinas técnicas municipales los respectivos planos para su aprobación y posterior incorporación al archivo municipal.

ARTÍCULO 259º: Cuando se soliciten algunos de los servicios comprendidos en este capítulo, se deberá constatar previamente que el o los inmuebles no registren deudas por tasas y/o derechos municipales hasta el momento de la solicitud.

Exenciones

ARTÍCULO 260º: Podrá eximirse el pago de los derechos referidos en el presente título, los inmuebles de:

- a) Propiedad, usufructo o uso gratuito de veinte (20) años de los Estados Nacional y Provinciales, cuando las construcciones estén destinadas a escuelas e instituciones educacionales, organismos sanitarios oficiales o a fuerzas de seguridad.
- b) Propiedad, usufructo o uso mayor de veinte (20) años de comisiones vecinales legalmente constituidas, destinadas a sus fines específicos.
- c) Planes de vivienda económica conforme a la Ordenanza Nº 5994.
- d) Personas indigentes, en tanto se haya comprobado (previo análisis de su situación socio- económica) su real imposibilidad de atender al pago del derecho.

ARTÍCULO 261º: A petición de parte, podrán abonar el cincuenta por ciento (50%) de los derechos establecidos en el presente Título los inmuebles destinados a la construcción de planes oficiales de viviendas financiados por entes oficiales.

TÍTULO XXI

Tributo por Contribución al Desarrollo Urbanístico

Hecho Imponible

ARTÍCULO 314º: Por las actuaciones administrativas que dispongan una modificación en las normas que regulan el ordenamiento territorial y la utilización del suelo en nuestro partido y/o por las inversiones municipales en obras de infraestructura, por las decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable y produzcan una valorización de los inmuebles beneficiados por las mismas, se tributará el tributo del presente título.

ARTÍCULO 315º: Serán consideradas dentro de esta categoría de actuaciones las acciones administrativas de otros niveles de gobierno, las inversiones privadas autorizadas, regularizadas, y/o promovidas por el Municipio en infraestructura y equipamiento, como las siguientes:

- a) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes (Ley 8912 y ordenanzas reglamentarias), bien sea elevando el factor de ocupación del suelo, el factor de ocupación total o la densidad, en conjunto o individualmente.
- b) Modificación del régimen o zonificación de usos del suelo.
- c) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso.
- d) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).
- e) Autorizaciones que permitan realizar emprendimientos de cementerios privados.
- f) Autorizaciones que permitan realizar emprendimientos de grandes superficies comerciales, así como establecimientos comerciales que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley Nº 12573/00 con sus reglamentaciones y modificatorias, que ocupen predios de más de 5.000 m2 de superficie sin importar el área o zona del Partido en la que se instalen.
- g) Autorizaciones y/o regularizaciones que permitan realizar el desarrollo de grandes proyectos urbanos, hoteles, edificios, centros de esparcimiento y demás proyectos de desarrollo y construcción, no comprendidos en d, e y f.
- h) La ejecución de obras públicas de infraestructura de servicios y mejora y/o puesta en valor del espacio público, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras, tales como: obras en espacios verdes, áreas centrales, frente costero, agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica, pavimentación, cordón cuneta.
- i) La afectación a proyectos urbanísticos promovidos por el municipio como la institución de distritos económicos específicos, la apertura de nuevas trazas viales, la desafectación de restricciones al dominio por electroductos de alta tensión, la transformación de antiguas trazas ferroviarias, la intervención o mejoras de asentamientos irregulares de población.

El listado precedente es taxativo. Cualquier tipo de actuación del Municipio que requiera ser incorporado al mismo, deberá serlo por Ordenanza.

ARTÍCULO 316º: Los inmuebles en desuso o destinados a actividades de baja productividad que se encuentren incluidos en alguno de los supuestos del artículo precedente, abonarán un monto anual en concepto de contribución al desarrollo urbanístico de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Tarifaria.

Cuando se produzca la transferencia de su dominio o el otorgamiento de autorizaciones de construcción u otro tipo por parte del Municipio, los pagos mensuales de la contribución se computarán a cuenta de la liquidación correspondiente de tales ítems.

A los efectos de la presente ordenanza se entiende por inmuebles en desuso aquellos baldíos o edificados que han dejado de emplearse en el uso específico para el que fueran producidos y se encuentran en estado de abandono y/o desuso, incluyendo lotes vacantes.

A los efectos de la presente ordenanza se entiende por inmuebles destinados a actividades de baja productividad a las parcelas que desarrollen actividades económicas con escasa inversión e infraestructura y puedan ser afectadas a usos más intensivos por su zonificación o ubicación.

ARTÍCULO 316º BIS: Facúltese al Departamento Ejecutivo a elaborar un registro de los inmuebles en desuso o destinados a actividades de baja productividad a los efectos de garantizar la correcta liquidación del presente tributo. Dicho registro deberá mantenerse actualizado en todo momento.

Contribuyentes

ARTÍCULO 317º: La obligación de pago de Tributo por Contribución al Desarrollo Urbanístico estará a cargo de:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios de los inmuebles.
- c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- d) Los concesionarios del Estado Nacional o Provincial que ocupen inmuebles ubicados en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.
- e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.
- f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.

Exenciones

ARTÍCULO 318º: Estarán eximidas del pago de este tributo:

- a) El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
- b) Las fundaciones, instituciones y entidades de bien público, deportivas, culturales, gremiales y

religiosas que desarrollen actividades beneficiosas para la comunidad y que acrediten reconocimiento oficial e inscripción en los registros municipales, cuando los hubiera. Esta exención sólo se aplicará a aquellos inmuebles afectados a las actividades descriptas, en el marco de los objetivos propios de cada institución.

c) Las entidades educativas estatales y otras instituciones estatales dedicadas a la salud y al desarrollo humano, cuando acrediten la prestación de estos servicios en forma libre y gratuita.

Las exenciones enumeradas precedentemente no alcanzan a los inmuebles del artículo 316º.

ARTÍCULO 319º: Estarán eximidos, para el hecho imponible establecido en el artículo 315º inciso h) de la Ordenanza Fiscal vigente (Contribución al Desarrollo Urbanístico):

- a) las personas de escasos recursos previa realización de encuesta socio-ambiental que acredite la imposibilidad de afrontar los pagos que se liquiden, según la reglamentación que al efecto se dicte. Otorgado este beneficio, será soportado por el Municipio, sin trasladarlo a los restantes contribuyentes.
- b) Los contribuyentes que hubieran realizado convenio con el municipio para el pago de las obras motivo de la valorización a la que refiere el presente título por el régimen de contribución de mejoras u otro, habiéndose establecido la compensación acordada.

Título VIII

Obras Privadas –Obras Sanitarias domiciliarias - Derechos por Servicios Técnicos-Administrativos

ARTICULO 29º En el presente título se establecen los derechos que percibirá la Municipalidad de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 247º y siguientes de la ordenanza Fiscal, correspondiendo aplicar sobre el valor total de la obra resultante, de acuerdo al Artículo 249 de la ordenanza fiscal, y artículo 30 de la tarifaria, multiplicado por las siguientes alícuotas según corresponda:

- 1) Para obras nuevas, modificación, ampliación y/o demolición, el monto de la obra se calculará según lo dispuesto en el Art. 30 y las alícuotas del Cuadro 1 del presente artículo.

CUADRO 1

OBRAS NUEVAS / DEMOLICIONES

ZONAS					ALÍCUOTAS
U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	0.55%
U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	
U/CSec2	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	U/RAD1	
U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	U/RMD1	U/RP1	
U/RP2	C/IPO	C/I1	U/IPE	U/PP1	
U/PP2a	U/PP2b	U/PP3	U/PP4	C/CS1	
C/PP5	C/PP6	C/RE	U/IM	R/CS2	
R/CS3	R/CI	C/RP3	R/PP7	R/PP8	
R/PP9	R/I2	R/CC	U/CP2a		
U/CSec1a					
U/UE1	U/UE2	C/UE3	U/EC1	U/ECP	0.52%
R/UE8	R/UE9	R/UE10			
U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	U/RBD	U/RSCU	0.50%
U/RI1	U/RI2	U/RI3	U/RI4	U/RI5	
U/RI6	U/RI7	U/RIU	C/REU	R/EC2	
R/A	R/UE4	R/UE5	R/UE6	R/UE7	
				U/RMD3a	
R/ReA13	R/I3				0.28%

- 2) Para los empadronamientos de obras ejecutadas sin permiso municipal, el monto de obra se calculará sobre la totalidad de las superficies a declarar, según lo dispuesto en el art. 30, y cuadro 2 del presente:

CUADRO 2**RELEVAMIENTO**

ZONAS					ALÍCUOTA
U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	1.64%
U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	
U/CSec2	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	U/RAD1	
U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	U/RMD1	U/RP1	
U/RP2	C/IPO	C/I1	U/IPE U/PP4	U/PP1	
U/PP2a	U/PP2b	U/PP3	U/IM R/PP7	C/CS1	
C/PP5	C/PP6	C/RE	U/CP2a	R/CS2	
R/CS3	R/CI	C/RP3		R/PP8	
R/PP9	R/I2	R/CC			
U/CSec1a					
U/UE1	U/UE2	C/UE3	U/EC1	U/ECP	1.30%
R/UE8	R/UE9	R/UE10			
U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	U/RBD	U/RSC	1.00%
U/RI1	U/RI2	U/RI3	U/RI4	UU/RI5	
U/RI6	U/RI7	U/RIU	C/REU	R/EC2	
R/A	R/UE4	R/UE5	R/UE6	R/UE7	
				U/RMD3a	
R/ReAI3	R/I3				

- 3) Para demoliciones realizadas sin la debida autorización municipal, el análisis se efectuará comparando el plano a presentar con el antecedente correspondiente. El monto de obra se calculará a partir del producto de la totalidad de las superficies demolidas por la alícuota indicada en el cuadro 3 del artículo nº 30, por el valor de la unidad referencial establecido por la Caja de Previsión Social (CAAITBA), con el módulo actualizado a la fecha de presentación del expediente de construcción. A su vez, este monto será multiplicado por el coeficiente de categorización de la construcción y por el coeficiente de depreciación regular de 0,45.

CUADRO 3**DEMOLICIONES SIN PERMISOS**

ZONAS					ALÍCUOTA
U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	1.00%
U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	
U/CSec2	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	U/RAD1	
U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	U/RMD1	U/RP1	
U/RP2	C/IPO	C/I1	U/IPE U/PP4	U/PP1	
U/PP2a	U/PP2b	U/PP3	U/IM R/PP7	C/CS1	
C/PP5	C/PP6	C/RE	U/CP2a	R/CS2	
R/CS3	R/CI	C/RP3		R/PP8	
R/PP9	R/I2	R/CC			
U/CSec1a					
U/UE1	U/UE2	C/UE3	U/EC1	U/ECP	1.00%
R/UE8	R/UE9	R/UE10			
U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	U/RBD	U/RSC	1.00%
U/RI1	U/RI2	U/RI3	U/RI4	UU/RI5	
U/RI6	U/RI7	U/RIU	C/REU	R/EC2	
R/A	R/UE4	R/UE5	R/UE6	R/UE7	
				U/RMD3a	
R/ReAI	R/I3				

- 4) Para expedientes de Obra Nueva por Instalaciones Sanitarias Domiciliarias, cuya parcela posea un plano antecedente por Obra nueva aprobado sin final de obra y sin antecedente sanitario, la alícuota será del 0,14% del Monto de Obra por la totalidad de las superficies, liquidado según lo especificado en el art. 30 de la presente Ordenanza, y Cuadro 4.

CUADRO 4**PLANO OBRAS SANITARIAS NUEVO CON PLANO CIVIL APROBADO SIN FINAL DE OBRA**

ZONAS					ALÍCUOTA
U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	0,14%
U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	
U/CSec2	U/RAD1	U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	
U/RMD1	U/RP1	U/RP2	C/IPO	C/I1	
U/IPE	U/PP1	U/PP2a	U/PP2b	U/PP3	
U/PP4	C/CS1	C/PP5	C/PP6	C/RE	
C/IM	R/CS2	R/CS3	R/CI	C/RP3	
R/PP7	R/PP8	R/PP9	R/I2	R/CC	
U/UE1	U/UE2	C/UE3	U/EC1	U/ECP	
R/UE8	R/UE9	U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	
U/RBD	U/RSCU	U/RI1	U/RI2	U/RI3	
U/RI4	U/RI5	U/RI6	U/RI7	U/RIU	
C/REU	R/EC2	R/A	R/UE4	R/UE5	
R/UE6	R/UE7	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	
R/ReAI	R/I3	U/CP2a			
U/CSec1a		R/UE10			
		U/RMD3a			

5) Para expedientes de empadronamiento de Planos de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias, **con** Antecedente de plano civil aprobado o empadronado y sin antecedente de plano de Instalaciones Sanitarias, el monto de obra se calculará sobre la totalidad de las superficies, es decir la superficie total del plano civil, según lo dispuesto en el artículo 30 de la presente Ordenanza Tarifaria, y las alícuotas del cuadro 5.

Aclaración: En los casos que existan antecedentes civiles y sanitarios y ambos concuerden en superficies, se abonará los derechos utilizando las alícuotas del cuadro 1 y/o 2, según la modalidad de la presentación del plano.

CUADRO 5**PLANO DE EMPADRONAMIENTO DE OBRAS SANITARIAS**

ZONAS					ALÍCUOTA
U/C1	U/C2	U/C3	U/C4	U/C5	0,34%
U/CCe1	U/CCe2	U/CP1	U/CP2	U/CSec1	
U/CSec2	U/CPa1	U/CPa2	U/CPa3	U/RAD1	
U/RAD2	U/RAD3	U/RAD4	U/RMD1	U/RP1	
U/RP2	C/IPO	C/I1	U/IPE	U/PP1	
U/PP2a	U/PP2b	U/PP3	U/PP4	C/CS1	
C/PP5	C/PP6	C/RE	C/IM	R/CS2	
R/CS3	R/CI	C/RP3	R/PP7	R/PP8	
R/PP9	R/I2	R/CC			
U/CP2a					
U/CSec1a					
U/UE1	U/UE2	C/UE3	U/EC1	U/ECP	0.20%
R/UE8	R/UE9				
R/UE10					
U/RMD2	U/RMD3	U/RMD4	U/RBD	U/RSCU	0.15%
U/RI1	U/RI2	U/RI3	U/RI4	U/RI5	
U/RI6	U/RI7	U/RIU	C/REU	R/EC2	
R/A	R/UE4	R/UE5	R/UE6	R/UE7	
R/ReAI	R/I3				
	U/RMD3a				

ARTICULO 30º: Para demoliciones, obras nuevas, ampliaciones, refacciones, empadronamientos de obras existentes, servicios sanitarios, derecho especial por obras de infraestructura, y/o derecho por contribución al desarrollo urbanístico, el valor de la obra será el resultante de multiplicar la totalidad de las superficies a demoler, construir, modificar, ampliar, refaccionar, y/o relevar, por el valor de la unidad referencial establecida por la caja de previsión social para agrimensores, arquitectos, ingenieros y técnicos de la pcia. Bs. As (CAAITBA) actualizada a la fecha de presentación del expediente de construcción, y a su vez multiplicado por el coeficiente de categorización según el tipo de obra establecido en el siguiente cuadro:

COEFICIENTE	TIPO DE OBRA	
	1	VIVIENDA
0,50	1.1	DE INTERES SOCIAL (Ley de acceso justo al habitat)
0,075	1.1.1.	Prefabricadas económicas de madera
Art.25 Dto.6964/65	1.1.2	Menores de 70 m2 (individuales)
	1.2	UNIFAMILIARES – Categorización (El sólo cumplimiento del punto de ubicación anula la posibilidad de encuadrar como Categoría A o B)
0,70	1.2.1.1	De categoría A (No cumple con ningún ítem)
0,80	1.2.1.2	De categoría B (Cumple con 1 ítem)
1,00	1.2.2.1	De categoría C (Cumple con 2 ítems)
1,20	1.2.2.2	De categoría D (Cumple con 3 ítems)
1,40	1.2.3.1	De categoría E (Cumple con 4 o más ítems)
	1.3	MULTIFAMILIAR
0,90	1.3.1.1	Hasta 4 Niveles o Plantas
1,00	1.3.3.1	Más de 4 Niveles o Plantas
1,10	1.3.4	Las anteriores (Ubicadas en country, barrio cerrado, club de campo u otras urbanizaciones privadas)
S/cómp. y presup.	1.4	Mantenimiento de Edificios.
0,50	1.5	Industrializadas
	1.6	PISCINAS EN VIVIENDAS (Espejo de Agua).
0,50	1.6.1	Construidas en Hº Aº, revestidas, con equipo de bombeo
0,25	1.6.2	Las no comprendidas en el ítem 1.6.1
	2	INDUSTRIALES Y ALMACENAJE
0,30	2.1	Depósitos e Industrias de baja complejidad -Estructuras de hasta 12 m de luz - de hasta 6 m de alto- Con dependencias de hasta 10% de la superficie total
0,45	2.2	Depósitos que superen los parámetros del 2.1
0,60	2.3	Industrias que superen los parámetros del 2.1
1,00	2.4	Alta complejidad, laboratorios industriales
0,10	2.5	Invernáculos, locales para cría de animales
0,20	2.6	Cubierta sin cerramientos laterales (Cub.=S/Cub.)
	2.6	ALMACENAMIENTO silos en m3.
0,10	2.6.1	Silos de Hormigón Armado.
0,08	2.6.2	Silos de Mampostería.
0,07	2.6.3	Silos de Chapas.
	3	COMERCIO

0,50	3.1	Minorista individual h/50 m2
0,70	3.4	Minorista/Mayorista de 50 a 300 m2
0,80	3.4.1	Minorista/Mayorista mayor de 300 m2
1,40	3.6	Shopping
	4	CULTURA,ESPECTACULOS Y ESPARCIMIENTO
1,00	4.1	Bibliotecas públicas
1,00	4.2	Salones de fiesta, locales bailables
1,00	4.3	Cafés concert o auditorios
1,00	4.4	Cines
1,00	4.5	Teatros
1,40	4.6	Casinos/Salas de juego
0,375	4.7	Autocines
0,875	4.8	Anfiteatros
	5	EDUCACION
0,50	5.1	EGB,JI, EM, EMA y T hasta 200 m2
1,00	5.2	EGB, JI, EM, EMA Y T, mayores de 200m2
1,40	5.3	Facultades - Universidades
	6	SALUD
0,70	6.1	Dispensarios, Salas de primeros auxilios
0,80	6.2	Consultorios, Laborat. de Análisis clínicos
1,00	6.3	Clínicas, sanatorios e Institutos geriátricos
1,40	6.4	Hospitales y/o alta complejidad
	7	BANCOS Y FINANZAS
1,25	7.1	Bancos, financieras, créditos y seguros.
	8	HOTELERIA
0,80	8.1	Hosterías, hospedajes y pensiones
1,00	8.2	Hoteles 2 y 3 estrellas
1,20	8.3	Albergues transitorios

2,00	8.4	Hoteles 4 y 5 estrellas
	9	GASTRONOMIA
0,70	9.1	Parrillas, casas de comida.
0,80	9.2	Restaurantes, bares, confiterías, pizzerías
1,20	9.3	Restaurantes de categoría
	10	CULTO, ARQUITECTURA FUNERARIA
0,70	10.1	Capillas o equivalentes en otros cultos
1,00	10.2	Iglesias o equivalentes en otros cultos
1,00	10.3	Velatorios
	10.4	CEMENTERIOS
0,025	10.4.1	Parquizaciones espacios exteriores
0,300	10.4.2	Nichos (por Unidad)
2,40	10.4.3	Bóvedas o panteones
	12	ADMINISTRACION
1,00	12.1	Edificios privados
S/cómp.y presup.	12.2	Edificios públicos
1,50	12.3	Complejos Penitenciarios
	13	DEPORTES Y RECREACION
0,70	13.1	Club Social
	13.2	CLUB DEPORTIVO
0,70	13.2.1	Sin tribuna con estructura de luces menores de 15m.
1,00	13.2.2	Ídem mayores de 15m. Especiales
1,00	13.2.3	Con tribuna, con estructuras de luces mayores 15m.
	13.3	NATATORIOS
0,50	13.3.1	Descubiertos (espejos de agua)
0,20	13.3.2	Cubiertos (adicionar a sup. cubiertas deportivas)
0,50	13.4	Gimnasio
	13.5	CANCHAS.
0,025	13.5.1	Descubiertas sobre césped o similar
0,05	13.5.2	Descubiertas con tratamiento de pisos
	14	COCHERAS
0,30	14.1	Planta única con cubierta liviana
0,40	14.2	Planta única con cubierta H ² A ^o o estructuras especiales
0,70	14.3	Más de una planta sin elevadores mecánicos

1,00	14.4	Más de una planta con elevadores mecánicos
	15	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO Y ESTACIONES DE SERVICIO
0,08	15.1	Playas de Estacionamiento y/o Maniobras
	15.2	ESTACIONES DE SERVICIOS
0,60	15.2.1	Playas de expendio cubiertas y semicubiertas
0,20	15.2.2	Playas de expendio descubiertas
		Comercios y servicios anexos a estación de servicios- liquidar según categoría 3 – COMERCIO
	16	TRANSPORTE
1,20	16.1	Estaciones de Ómnibus, Ferroviarias.
1,40	16.2	Aeropuertos

Aclaraciones:

CATEGORÍAS DE VIVIENDAS.

Pautas generales a tener en cuenta para encuadrar la obra dentro de la categoría de vivienda correspondiente.

En los casos de ampliaciones y/o refacciones para cualquier tarea profesional y para cualquier categoría de obra, corresponde considerar la sumatoria de superficies: aprobadas, existentes, a construir, a ampliar, etc. a los efectos de encuadrar en la categoría correspondiente.

- 1) Con dependencias de servicio (se interpreta con el habitat correspondiente al personal de servicio)
- 2) Dos o más cocheras cubiertas o semicubiertas
- 3) Aire acondicionado central u otras instalaciones especiales
- 4) Cuatro o más baños o toilette
- 5) Sauna y/o piscina con espejo de agua mayor de 30,00m²
- 6) Construcción de más de 150 m² totales de superficie (cubierta y semicubierta)
- 7) Ubicada en country, barrio cerrado, club de campo u otras urbanizaciones privadas
- 8) Más de tres niveles o plantas

NOTA: Si la construcción cumple con el ítem de ubicación solamente, en ese caso el ítem se considera doble, encuadrando en categoría C.

Se define como “superficie semi cubierta” a aquellas cuyo polígono presente el 50% o más de su perímetro libre de muros y/o cerramientos, siendo estos contiguos o no. Dichas superficies, para el pago de los derechos inherentes al presente título, computaran al 50% de su superficie real.

DEMOLICIONES

El monto de obra por demolición se obtendrá de la resultante de multiplicar la totalidad de las superficies a demoler, por la alícuota del cuadro 1 establecido en el artículo nº 31, por el valor de la unidad referencial establecida por la caja de previsión social (CAAITBA) con módulo actualizado a la fecha de presentación del expediente de construcción, multiplicado por el coeficiente de categorización de dicha construcción, y a su vez, multiplicado por el coeficiente de depreciación para demoliciones, según corresponda:

- 1) BUENO 0,30.
- 2) REGULAR 0,45.
- 3) MALO 0,60.

Observación: La autoridad de aplicación verificará que el tipo de superficie cubierta y/o semicubierta declarada por el responsable, sean correctas. En caso de corresponder, efectuará las rectificaciones necesarias aplicando los valores vigentes al momento de su revisión.

ARTÍCULO 33º: En expedientes de construcción de cualquier modalidad, donde hubiese agrupados 9 (nueve) o más locales húmedos (baños, cocinas, lavaderos, u otro que la autoridad de aplicación considere necesario), abonarán en concepto de “DERECHO ESPECIAL DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA” una liquidación adicional cuya alícuota será del 0,48 % del monto de obra, según lo establecido en el artículo 30 de la presente. De existir un antecedente de obra sanitaria que coincidiera en sus instalaciones aprobado o empadronado, el mencionado derecho solo se liquidará por la diferencia entre lo nuevo a construir y/o relevar, y dicho antecedente.

Quedan exceptuados de este Derecho Especial de Infraestructura:

- a) Las parcelas que estén fuera del radio servicio de agua y cloaca (de contar con alguno de los servicios mencionados, abonarán el 50 % de la liquidación referida).
- b) Los edificios destinados a salud o educación.

Para los casos de Expedientes de Construcción no incluidos taxativamente en los ítems anteriores, la autoridad de aplicación tendrá la potestad de evaluarlos y resolver si corresponde la aplicación de este derecho.

ARTICULO 34º: Para las obras que se enumeran a continuación, se fijan los siguientes derechos:

- a) Para la construcción de nichos, bóvedas y/o panteones en los cementerios, se liquidarán los derechos según lo establecido en los artículos 29º y 30º de esta Ordenanza.
- b) Por construcciones e instalaciones de cualquier naturaleza no especificadas a los fines impositivos en el presente artículo y siempre que estén sujetas al permiso o contralor municipal, sobre el monto de las mismas 0.48%.
- c) Por la construcción e instalación de estructuras de soporte de antenas destinadas a la transmisión de comunicaciones en general, abonarán conforme a la siguiente escala:

1) Pedestal	Por cada unidad	\$ 2.585.000,00
2) Mástil de estructura reticulada arriostrada liviana o similar	Hasta los 15 m de altura	\$ 4.957.000,00
	Por cada metro o fracción adicional superior a los 15 metros	\$ 43.100,00
3) de estructura reticulada arriostrada pesada o similar	Hasta los 15 m de altura	\$ 6.100.000,00
	Por cada metro o fracción adicional hasta los 40 metros	\$ 43.100,00
	Por cada metro o fracción adicional superior a los 40 metros	\$ 86.200,00
4) Torre autosoportada o similar	Hasta los 20 m de altura	\$ 9.956.000,00
	Por cada metro o fracción adicional superior a los 20 metros	\$ 86.200,00
5) Monoposte o similar	Hasta los 20 m de altura	\$ 12.542.000,00
	Por cada metro o fracción adicional superior a los 20 metros	\$ 86.200,00
6) Instalación de contenedores	Por cada unidad	\$ 302.000,00
7) Por cada instalación de micro-transceptores de señal para la prestación de servicios de actividad inalámbricos denominados "wicap" o similares, instalados sobre postes propios y/o ajenos, interconectados o no, por fibra óptica		\$ 2.371.000,00
8) Por construcciones e instalaciones de estructuras no especificadas anteriormente y, siempre que las mismas estén sujetas al permiso o contralor municipal, teniendo como destino final el de soportar una antena de comunicaciones, deberán abonar sobre el monto de obra una alícuota fija equivalente al 6,88%.		

La denominación pesada y liviana está dada en razón del porte de la estructura y peso que sostiene la misma.

Todas las construcciones anexas que involucren una obra civil se registrarán por lo establecido en los artículos 29º y 30º de esta Ordenanza.

Toda presentación por relevamiento de una estructura que soporta antena, sufrirá un incremento del 10% sobre el valor final que corresponda abonar. Para el relevamiento de lo edilicio se registrará por los artículos 29º y 30º de esta Ordenanza.

ARTICULO 33º: Las demoliciones de edificaciones en la ciudad se registrarán por el siguiente cuadro:

DEMOLICIONES	CON PERMISO MUNICIPAL	SIN PERMISO MUNICIPAL
BIENES SIN PROTECCION PATRIMONIAL ESPECIAL	Según Art. 29º y 30º de esta ordenanza.	Según Art. 29º y 30º de esta ordenanza.
BIENES CON PROTECCION PATRIMONIAL ESPECIAL	Según Art. 29º y 30º de esta ordenanza.	Según Art. 29º y 30º de esta ordenanza multiplicado x 10 (diez).

ARTICULO 34º: Por construcción de piletas de natación, cualquiera sea su materialidad, se liquidarán los derechos según lo establecido en los artículos 29º y 30º de esta Ordenanza.

ARTICULO 35º: Por las construcciones que avancen sobre la línea municipal, se liquidarán los derechos según lo establecido en los artículos 29º y 30º de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 36º: Cuando por una nueva medición de superficie existente, resulte una diferencia mayor o igual a diez (10) metros cuadrados a la declarada en el archivo municipal, se abonarán los derechos de construcción de la diferencia detectada.

ARTÍCULO 37º: Dentro de los quince (15) días de terminada la obra cuyo permiso se haya otorgado oportunamente, el contribuyente deberá solicitar el final de obra de la misma.

ARTÍCULO 38º: No se podrá otorgar ningún Certificado de Final de Obra sin haber cumplido los requisitos mencionados en la Ordenanza 7016/07 Sección 2 Art 2.1.5.2., y sus posteriores reformas que amplíen o modifiquen su articulado.

ARTÍCULO 39º: La autoridad de aplicación verificará que la categoría, superficie cubierta y/o semicubierta y valor de la obra declarado por el contribuyente sean correctas y efectuará en caso de resultar necesario las correcciones pertinentes.

TÍTULO XVIII

Tributo por Contribución al Desarrollo Urbanístico

Base Imponible

ARTÍCULO 59º: Las alícuotas correspondientes al Tributo por Contribución al Desarrollo Urbanístico, aplicables a los supuestos contemplados en el artículo 314º y concordantes de la Ordenanza Fiscal, se determinarán de la siguiente manera:

1) En los casos previstos en el inciso a) y g) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, el valor del tributo se calculará considerando la diferencia en metros cuadrados entre la superficie total a construir y/o empadronar, y la superficie total permitida bajo la ordenanza anterior (Ord.2590 y concordantes), incluyendo los beneficios y premios aplicables. Sobre dicha diferencia de superficie se aplicará una alícuota del 16,5% del valor total de obra en exceso, multiplicado por uno de los siguientes factores, según corresponda:

- a. Obra nueva, o ampliación autorizada: 1,00.
- b. Empadronamientos de obras realizadas de forma clandestina hasta la cantidad de niveles permitidos en las normativas vigentes: 1,50.
- c. Superficies de niveles en exceso (según la normativa vigente), ya sea, por empadronamientos de obras existentes y/o ampliaciones de obra nueva sin autorización: 2,00.

Quedan exceptuados de la aplicación del artículo anterior, hasta 2 viviendas unifamiliares, con o sin un local comercial de hasta 50 m2.

2) En los casos que se autorice el cambio de usos del inmueble por modificación del régimen o zonificación de usos del suelo, previstos en el apartado b) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, la contribución será de un 27,5% de su valuación fiscal.

3) En los casos de subdivisiones originadas en un cambio de zonificación, el tributo será del 13,75% de la superficie de los lotes originados por el nuevo fraccionamiento, extra a cesiones de Art. 56º Ley 8.912.

4) En los casos previstos en los apartados d), e), y f) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, se deberá aportar el 13,75% de la superficie total del predio, extra a cesiones de Art. 56º Ley 8.912 que pudieran corresponder.

5) Cuando se tratare de obras públicas que mejoren la infraestructura, indicadas en el apartado h) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, la base imponible la constituirá el valor total de la obra, el cual se prorrateará entre todas las propiedades beneficiadas, de acuerdo y en proporción a la valuación fiscal de cada inmueble.

6) Para las acciones urbanísticas previstas en el punto i) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, se tomará como base imponible la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles (integrado por el valor de la tierra más el valor de las construcciones y/o mejoras que contenga) antes de la acción estatal y el valor

que estos mismos inmuebles adquieran debido al efecto de la acción o acciones urbanísticas contempladas en el hecho imponible. A esa diferencia se le aplicará el tributo, que será determinado por el Departamento Ejecutivo, con un máximo del 16,5 % y un mínimo del 13,75% del valor del total a precio de mercado del inmueble o de las nuevas parcelas generadas, importe al que deberá restarse idéntico porcentaje del valor a precio de mercado que tuviera el inmueble con anterioridad a las acciones urbanísticas contempladas en el apartado i).

7) La contribución anual para los inmuebles incluidos en el Artículo 316º de la Ordenanza Fiscal será del 22% de su valuación fiscal vigente de acuerdo a lo establecido por la ARBA.

Vigencia y Exigibilidad del Tributo

ARTÍCULO 60º: La Contribución establecida en este Título adquirirá vigencia desde la fecha de promulgación de la presente ordenanza.

a) Para los inmuebles beneficiados por los hechos descriptos en los apartados a), b), c) artículo 315º de la Ordenanza Tarifaria, el tributo será exigible a partir de la efectiva utilización de la normativa mediante la presentación de los planos o la solicitud de los permisos pertinentes o la realización de cualquier otro acto o actuación administrativa que ponga de manifiesto el acogimiento a los beneficios contemplados en la nueva legislación. -

b) Para los hechos contemplados en los apartados d), e) y f) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, el tributo será exigible a partir de que sea otorgada la autorización administrativa que conceda el permiso allí contemplado.

c) Para el supuesto de obras públicas indicado en el apartado h) del Artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, el tributo será exigible a partir de la fecha de culminación de las obras.

d) Para las acciones descriptas en los apartados g) e i) del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal, el tributo será exigible a partir de la fecha de aprobación del proyecto o de la sanción de una ordenanza específica, generadora de valorización inmobiliaria en el marco de las definiciones del artículo 315º de la Ordenanza Fiscal.

e) Comprobación de haberse alterado sin permiso la edificación o el uso preexistente, con posterioridad al acto administrativo que generó el mayor valor.

f) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble con el tributo devengado, en forma total ó parcial, con excepción de aquellos resultantes de herencias y donaciones sin cargo.

g) Para los inmuebles incluidos en el Artículo 315º de la Ordenanza Fiscal el tributo será exigible mientras se mantenga el estado de desuso o destino a actividades de baja productividad.

Dispuesta la liquidación del monto del Tributo por Contribución Urbanística el Departamento Ejecutivo emitirá el mimo y fijará las fechas de pago.

Hasta tanto no se fije en forma exacta el monto del Tributo a abonar, en los Certificados de Deuda que deban ser emitidos por la Municipalidad y correspondientes a los inmuebles afectados, deberá constar una nota que haga mención a dicha afectación. A los fines de la exigibilidad del Tributo y en los casos de actos que impliquen transferencia del dominio, una vez firme el acto administrativo de liquidación, se ordenará su inscripción en los

registros municipales. Asimismo, deberá figurar en los Certificados de Deuda.

Para que puedan asentarse actos de transferencia del dominio, será requisito esencial el recibo del Municipio en el que se haga constar que se ha pagado el Tributo por la Contribución Urbanística.

Del pago

ARTÍCULO 61º: el Tributo por la Contribución Urbanística previsto en este Título podrá ser abonada por el obligado al pago, mediante cualquiera de los medios que se indican a continuación, pudiendo los mismos ser de aplicación en forma alternativa o combinada y excluyendo el caso fijado en el Artículo 316º:

- a) En dinero efectivo.
- b) Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.
- c) Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana y/o complementaria, mediando conformidad del Municipio, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos.
- d) Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de viviendas de población de bajos recursos, previo acuerdo con el Departamento Ejecutivo municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

A los fines de la determinación de los valores para efectuar las compensaciones establecidas en los apartados b) y c) precedentes, la Municipalidad procederá a realizar la tasación oficial que corresponda.

A los fines de la determinación de los valores para efectuar las compensaciones establecidas en el apartado d) precedente, la Municipalidad procederá a realizar la evaluación económica de las obras propuestas y la exigibilidad de los plazos previstos para su ejecución.

En todos los casos de pago del tributo mediante cesión de tierras, la misma podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, accesible desde la vía pública y acordada con la Municipalidad. Para su aprobación el Departamento Ejecutivo seguirá los criterios de localización adecuada establecidos en el Artículo 9º, apartado a) de la Ley Provincial Nº 14.449 y para determinar la superficie efectiva a ceder, elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística que se aplicare.

ARTÍCULO 62º: La contribución anual establecida en el Artículo 316º se liquidará en la boleta de la Tasa de Desarrollo Urbano y/o Red Vial segmentada en períodos mensuales y a los efectos de optimizar los recursos municipales.