

**LEY 6323 INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN  
MODIFICADA POR LEY 6450**

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 331 del Código Fiscal (T.O. 2020), por el siguiente:

“Momento de pago:

Artículo 331<sup>1</sup>.- El pago de este derecho es previo al otorgamiento del Permiso de Obra y ~~debe realizarse por declaración jurada el día de presentación de la documentación~~ deberá realizarse en un porcentaje del treinta por ciento (30%) al momento de la solicitud del Registro de Etapa Proyecto y el setenta por ciento (70%) restante, al momento de solicitarse el Permiso de Obra, sin perjuicio del cobro de las diferencias que puedan surgir con motivo de la liquidación de control que se efectúe al terminar las obras o durante su ejecución y como condición previa al otorgamiento del certificado de inspección final.”

Artículo 2°.- Sustitúyese el artículo 344 del Código Fiscal (T.O. 2020), por el siguiente:

“Pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable:

Artículo 344<sup>2</sup>.- El pago del **Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable** deberá efectuarse de la siguiente manera:

a) Al solicitarse un Permiso de Obra, el veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados debe abonarse junto con los Derechos de Delineación y Construcción que correspondan por la solicitud del Permiso de Obra. El ochenta por ciento (80%) restante de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados ~~deben liquidarse antes de los doce (12) meses contados a partir de la fecha del registro del Permiso de Obra~~ se liquidan de la siguiente forma:

1. ~~Tratándose de Micro Obras, se abonan al momento del Final de Obra.~~
2. ~~En el supuesto de Obras Menores, el cuarenta por ciento (40%) debe abonarse al momento de la verificación de la implantación de obra de Planta Baja en el terreno y el restante cuarenta por ciento (40%) se abona al momento de la verificación de la terminación de obra.~~
3. ~~En el caso de Obras Medias y Obras Mayores, el cuarenta por ciento (40%) debe abonarse al momento de la verificación de la implantación de obra de Planta Baja en el terreno y el restante cuarenta por ciento (40%) se abona al momento de la verificación de finalización de la losa de la Obra; y~~

b) En caso de solicitarse una ampliación de un expediente de Permiso de Obra que se encuentre en curso, deberá abonarse la totalidad del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable junto con los Derechos de Delineación y Construcción que correspondan por la solicitud ampliación.

A los efectos de la determinación del gravamen, se aplicará el valor de incidencia del suelo y la alícuota que establezca la Ley Tarifaria vigente al momento de la emisión de las correspondientes boletas de pago.”

Artículo 3°.- Sustitúyese el artículo 366 del Código Fiscal (T.O. 2020), por el siguiente:

“Momento de pago:

Artículo 366<sup>3</sup>.- El pago de este impuesto debe realizarse ~~en el mismo momento de abonar los derechos de delineación y construcción establecidos en el presente Código~~ previo al otorgamiento del Permiso de Obra.

Para los planos aprobados<sup>4</sup> con anterioridad a la vigencia de este impuesto, el pago del mismo se debe realizar con el perfeccionamiento del hecho imponible.”

<sup>1</sup> Según Decreto N° 69/2021 debe referirse al Art. 332 del pago de los Derechos de Delineación y Construcción

<sup>2</sup> Según Decreto N° 69/2021 debe referirse al Art. 345 del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable

<sup>3</sup> Según Decreto N° 69/2021 debe referirse al Art. 366 del Pago de los Residuos Áridos

<sup>4</sup> Debe referirse a planos registrados, desde 1977 no se aprueban planos

Artículo 5°.- Incorporarse como Cláusula Transitoria Tercera del Código Fiscal (T.O. 2020), el siguiente texto:

“Cláusula Transitoria Tercera: Quienes hayan iniciado y obtenido el Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 15 de septiembre de 2021, podrán diferir el pago del **gravamen por la Generación de Residuos Áridos** y afines no reutilizables por un plazo de hasta doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención del mencionado Permiso.

Se aplicará un descuento del veinte por ciento (20%) sobre el gravamen antes mencionado, por única vez, cuando se abone el monto total, previo al otorgamiento del Permiso de Obra.”

Artículo 6°.- Incorporarse como Cláusula Transitoria Cuarta del Código Fiscal (T.O. 2020), el siguiente texto:

“Cláusula Transitoria Cuarta: Quienes hayan iniciado y obtenido el Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 15 de septiembre de 2021, podrán diferir el pago del setenta por ciento (70%) de los **Derechos de Delineación y Construcción** correspondientes al Permiso de obra por un plazo de hasta doce (12) meses contados a partir de la fecha de obtención del mencionado permiso.

Se aplicará un descuento del veinte por ciento (20%) sobre el pago del setenta por ciento (70%) de los Derechos de Delineación y Construcción correspondientes al Permiso de Obra, por única vez, cuando se abone el monto total de este Derecho, junto con la solicitud del Permiso de Obra.”

Artículo 1º de la Ley 6450<sup>5</sup>.- Sustitúyase la Cláusula Transitoria Quinta del Anexo I del Código Fiscal (t.o. según Decreto N° 69/21), conforme el siguiente texto:

"Cláusula Transitoria Quinta: Quedan exentos del pago de los Derechos de Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, conforme los plazos y condiciones previstos en cada caso quienes hayan **iniciado el registro en etapa proyecto desde el 15 de septiembre de 2020 y antes del 31 de agosto de 2021, con inicio de ejecución hasta el 31 de marzo de 2022**, de acuerdo a las siguientes especificaciones:"

1. Las Micro Obras, Obras Menores y Obras Medias:

a) Del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes **hayan iniciado y cumplimentado** los requisitos de admisibilidad del **Permiso de Obra antes del 31 de diciembre de 2021**, con comienzo de ejecución de Obra hasta el 31 de marzo de 2022<sup>6</sup>.

b) Del cuarenta por ciento (40%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes **hayan iniciado la ejecución de la Obra hasta el 31 de marzo de 2022** y que desde la fecha de inicio hayan obtenido la verificación especial N° 1 correspondiente a la implantación de obra de Planta Baja en el caso de Obras Menores y Obras Medias, y el Final de obra en el caso de Micro Obras dentro de los siguientes plazos:

i) **150 días corridos** en Obras Menores; y

ii) **180 días corridos** en Obras Medias.

Sin perjuicio de haber sido beneficiarios de la exención mencionada en el inciso a) del apartado 1 de esta Cláusula;

Para las Micro Obras con comienzo de ejecución antes del 31 de marzo de 2022 y haber obtenido el **Conforme a Obra dentro de los 360 días corridos**.

c) Del cuarenta por ciento (40%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados restantes, quienes **hayan iniciado la ejecución de la Obra hasta el 31 de marzo de 2022** y que desde la fecha de inicio hayan obtenido la verificación especial N° 2 correspondiente a la finalización de la última losa en el caso de Obras Medias, la verificación especial **N° 4** correspondiente a la terminación de la obra en el caso de Obras Menores dentro de los siguientes plazos:

<sup>5</sup> Reemplaza al Art. 7º de la Ley 6323

<sup>6</sup> El inicio de obra es requisito general, no se entiende por qué lo reiteran en todos los casos

i) **420 días corridos** en Obras Menores; y

ii) **420 días corridos** en Obras Medias.

Sin perjuicio de haber sido beneficiarios de la exención mencionada en los incisos a) y b) del apartado 1 de esta Cláusula.

Para las Micro Obras con comienzo de ejecución antes del 31 de marzo de 2022 y haber obtenido el Conforme a Obra **dentro de los 360 días corridos**.

2. Las Obras Mayores hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m2):

a) Del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes **hayan iniciado y cumplimentado** los requisitos de admisibilidad del **Permiso de Obra antes del 31 de diciembre de 2021 con comienzo de ejecución de Obra hasta el 31 de marzo de 2022**.

b) Del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes **hayan iniciado la ejecución de la Obra hasta el 31 de marzo de 2022** y que desde la fecha de inicio hayan obtenido la verificación especial **N° 1** correspondiente a la implantación de obra de Planta Baja **dentro de los 360 días corridos**. Sin perjuicio de haber sido beneficiarios de la exención mencionada en el inciso a) del apartado 2 de esta Cláusula.

3. Las Obras Mayores de más de diez mil metros cuadrados (10.000 m2):

a) Del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes **hayan iniciado y cumplimentado** los requisitos de admisibilidad del **Permiso de Obra antes del 31 de diciembre de 2021 con comienzo de ejecución de Obra hasta el 31 de marzo de 2022**.

b) Del cinco por ciento (5%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes **hayan iniciado la ejecución de la Obra hasta el 31 de marzo de 2022** y que desde la fecha de inicio hayan obtenido la verificación especial **N° 1** correspondiente a la implantación de la obra de Planta Baja dentro de los **540 días corridos**. Sin perjuicio de haber sido beneficiarios de la exención mencionada en el inciso a) del apartado 3 de esta Cláusula.

Quedan exentos del cuarenta por ciento (40%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, los casos descritos en los apartados 2 y 3 de esta Cláusula Transitoria que **hayan iniciado y cumplimentado** los requisitos de admisibilidad del **Permiso de Obra entre el 1 de enero de 2020 y el 15 de septiembre de 2020<sup>7</sup>** y hayan tenido comienzo de ejecución de obra **antes del 31 de marzo de 2022** y que desde la fecha de inicio hayan obtenido la verificación especial **N° 1** correspondiente a la implantación de obra de Planta Baja dentro del plazo de 360 días corridos en el supuesto del apartado 2 y 540 días corridos en el supuesto del apartado 3.

4. En el caso de una obra con “Inicio de Obra” declarado ante el Organismo Competente y que solicitase una **ampliación** de la misma, el Permiso de Obra de la correspondiente ampliación quedará exento del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados cuando **hayan iniciado el Registro de obra en etapa de proyecto desde el 15 de septiembre del 2020 y hasta el 31 de agosto del 2021** y que **hayan iniciado y cumplimentado** los requisitos de admisibilidad del **Permiso de Obra hasta el 31 de diciembre de 2021 con inicio de ejecución hasta el 31 de marzo de 2022**.

Para los casos descritos en los apartados 2, 3 y 4 de esta Cláusula Transitoria que **hayan iniciado el trámite de Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021**, se aplicará un descuento del sesenta por ciento (60%) sobre el pago de este Derecho, **por única vez**, cuando se **abone el monto total** previo al otorgamiento del Permiso de Obra.

Las exenciones y descuentos previstos en esta Cláusula Transitoria no darán lugar a la devolución de los Derechos ya abonados.

En caso de incumplimiento de los requisitos, plazos y condiciones establecidos en la presente ley, no será aplicable ningún beneficio establecido en la misma.

---

<sup>7</sup> Debería estar aparte, ya que las fechas no coinciden con el enunciado de esta cláusula transitoria

Art. 2° de la Ley 6450<sup>8</sup>.-Incorpórase como Cláusula Transitoria Sexta del Anexo I del Código Fiscal (t.o. según Decreto N° 69/21 ), el siguiente texto:

"Cláusula Transitoria Sexta: Quienes hayan iniciado el Registro de obra en etapa de proyecto **desde el 15 de septiembre del 2020 y hasta el 31 de agosto del 2021** y que **hayan iniciado el Permiso de Obra** cumplimentando los requisitos de admisibilidad **antes del 31 de diciembre de 2021** podrán diferir el pago del gravamen por la Generación de Residuos Áridos y afines no reutilizables por un plazo de hasta doce (12) meses contados a partir de la fecha del hecho imponible, debiendo tener **comienzo de ejecución de obra antes del 31 de marzo de 2022.**"

Art. 3° de la Ley 6450<sup>9</sup>.-Incorpórase como Cláusula Transitoria Séptima del Anexo I del Código Fiscal (t.o. según Decreto N° 69/21 ), el siguiente texto:

"Cláusula Transitoria Séptima: Quienes hayan iniciado el registro de obra en etapa de Proyecto **desde el 15 de septiembre de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2021**, y que **hayan iniciado el Permiso de Obra** cumplimentando los requisitos de admisibilidad **antes del 31 de diciembre de 2021**, podrán diferir el pago del setenta por ciento (70%) de los Derechos de Delineación y Construcción correspondientes al Permiso de obra por un plazo de hasta doce (12) meses contados a partir de la fecha del hecho imponible, debiendo tener comienzo de ejecución de obra antes del 31 de marzo de 2022."

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.

FORMA DE PAGO PLUSVALÍA			
MICRO OBRA			
PORCENTAJE	AL INICIO	CON EL FINAL DE OBRA	
20%	X		
80%		X	
<b>100%</b>			
OBRA MENOR			
PORCENTAJE	AL INICIO	CON EL AVO 1	CON EL AVO 4
20%	X		
40%		X	
40%			X
<b>100%</b>			
OBRA MEDIA			
PORCENTAJE	AL INICIO	CON EL AVO 1	CON EL AVO 2
20%	X		
40%		X	
40%			X
<b>100%</b>			
OBRA MAYOR			
PORCENTAJE	AL INICIO	CON EL AVO 1	CON EL AVO 2
20%	X		
40%		X	
40%			X
<b>100%</b>			
FORMA DE PAGO DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN			
TODO TIPO DE OBRA			
PORCENTAJE	SOLICITUD ETAPA DE PROYECTO	SOLICITUD PERMISO DE OBRA	
30%	X		
70%		X	
<b>100%</b>			

8 No queda claro si reemplaza al Art. 5° de la Ley 6323 o se superponen ambos criterios

9 No queda claro si reemplaza al Art. 6° de la Ley 6323 o se superponen ambos criterios



## DESCUENTOS PLUSVALÍA

MICRO OBRA					
PORCENTAJE DE DESCUENTO	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	CONFORME A OBRA EN 360 DÍAS	OBSERVACIÓN
20%	X	X	X		ES LO MISMO, ES EL 80%
40%	XX		X	X	
40%	X		X	X	
100%					

OBRA MENOR					
PORCENTAJE DE DESCUENTO	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	AVO 1 EN 150 DÍAS	AVO 4 EN 420 DÍAS
20%	X	X	X		
40%	X		X	X	
40%	X		X		X
100%					

OBRA MEDIA					
PORCENTAJE DE DESCUENTO	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	AVO 1 EN 180 DÍAS	AVO 2 EN 420 DÍAS
20%	X	X	X		
40%	X		X	X	
40%	X		X		X
100%					

OBRA MAYOR ≤ 10.000 m <sup>2</sup>					
PORCENTAJE DE DESCUENTO	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	AVO 1 EN 360 DÍAS	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA entre 15/09/20 y 31/12/21
20%	X	X	X		60% DE DESCUENTO SI SE PAGA AL PRINCIPIO
20%	X		X	X	
40%					

OBRA MAYOR > 10.000 m <sup>2</sup>					
PORCENTAJE DE DESCUENTO	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	AVO 1 EN 540 DÍAS	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA entre 15/09/20 y 31/12/21
20%	X	X	X		60% DE DESCUENTO SI SE PAGA AL PRINCIPIO
5%			X	X	
25%					

OBRA MAYOR YA PRESENTADA						
PORCENTAJE DE DESCUENTO	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA entre el 01/01/20 y 15/09/20	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	AVO 1 EN 360 DÍAS	AVO 1 EN 540 DÍAS	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA entre 15/09/20 y 31/12/21
40%	X	X	X	≤ 10.000 m <sup>2</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>	60% DE DESCUENTO SI SE PAGA AL PRINCIPIO

AMPLIACIONES				
PORCENTAJE	INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA hasta el 31/12/21	COMIENZO de OBRA antes del 31/03/22	INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA entre 15/09/20 y 31/12/21
20%	X	X	X	60% DE DESCUENTO SI SE PAGA AL PRINCIPIO

## DESCUENTO DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

TODO TIPO DE OBRA				
INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21 e INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21				
FORMA DE PAGO		AL INICIO	SOLICITUD PERMISO DE OBRA	DIFERIR PAGO HASTA 12 MESES DESDE EL PERMISO REG.
30%		X		
70%				X

## DESCUENTO RESIDUOS ÁRIDOS

TODO TIPO DE OBRA			
INICIADO REG. ETAPA de PROYECTO entre 15/09/20 y 31/08/21 e INICIADO Y CUMPLIDO REG. PERMISO de OBRA antes del 31/12/21			
FORMA DE PAGO		AL INICIO	DIFERIR PAGO HASTA 12 MESES DESDE EL PERMISO REG.
100%			X