

## LEY s/nº INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 331<sup>1</sup> del Código Fiscal (T.O. 2020), por el siguiente:

“Momento de pago:

Artículo 331.- 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 2º.- 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 3º.- 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 el Decreto 207/20, para la Ley Fiscal publicada por el CEDOM corresponde al Art. 328 del pago de los Derechos de Delineación y Construcción

<sup>2</sup> Según el Decreto 207/20, para la Ley Fiscal publicada por el CEDOM corresponde al Art. 339

<sup>3</sup> Según el Decreto 207/20, para la Ley Fiscal publicada por el CEDOM corresponde al Art. 358

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

Artículo 4°.- Exceptúese del pago de las cuotas N° 5/2020, y N° 6/2020 de los contribuyentes y/o responsables inscriptos en la categoría Régimen Simplificado del Impuesto sobre los Ingresos Brutos– Titulo II Capitulo XIV del Código Fiscal (T.O. 2020) – que realicen las actividades especificadas “PLANILLA ADJUNTA DE ACTIVIDADES N°4-CODIFICACIÓN NAES”<sup>5</sup> de la Ley Tarifaria vigente.

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

“Cláusula Transitoria Tercera: Quienes hayan iniciado y<sup>6</sup> obtenido<sup>7</sup> 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°.- Incorpórase 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<sup>8</sup> 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 7°.- Incorpórase como Cláusula Transitoria Quinta del Código Fiscal (T.O. 2020), 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:

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 obtenido el Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y<sup>9</sup> el 15 de septiembre de 2021, con comienzo de ejecución de Obra hasta el 31 de diciembre 2021;

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 diciembre de 2021 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<sup>10</sup> en el caso de Micro Obras dentro de los siguientes plazos:

i) 360 días corridos en Micro Obras;

ii) 150 días corridos en Obras Menores; y

iii) 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<sup>11</sup>;

5 Ver listado en <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/anexos/al6067p4.html>

6 Debería ser y/o, de otra manera van a dilatar los registros con el fin de no incluirlos en esta excepción

7 Según el Art. 358 de la Ley Fiscal vigente, “El pago de este impuesto debe realizarse en el mismo momento de abonar los derechos de delineación y construcción establecidos en el presente Código.” O modifican ese artículo o realizamos futurología.

8 Ibíd.

9 Ibíd.

10 Obtener el Final de Obra depende de los tiempos municipales, sería un imposible

11 Se desconoce si es acumulativo

- 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 diciembre de 2021 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 y Mayores<sup>12</sup>, la verificación especial N° 4 correspondiente a la terminación de la obra en el caso de Obras Menores y el Final de Obra<sup>13</sup> en el caso de Micro Obras dentro de los siguientes plazos:
- i) 360 días corridos en Micro Obras;
  - ii) 420 días corridos en Obras Menores; y
  - iii) 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.
2. Las Obras Mayores hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>):
- a) Del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes hayan iniciado y obtenido Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 15 de septiembre de 2021, con comienzo de ejecución de Obra hasta el 31 de diciembre 2021; y
  - 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 diciembre de 2021 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 m<sup>2</sup>):
- a) Del veinte por ciento (20%) de los metros cuadrados de edificabilidad adicionales declarados, quienes hayan iniciado y obtenido Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 15 de septiembre de 2021, con comienzo de ejecución de Obra hasta el 31 de diciembre 2021; y
  - 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 diciembre de 2021 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 el Permiso de Obra entre el 1° de enero de 2020<sup>14</sup> y el 15 de septiembre de 2020, hayan iniciado la ejecución de la Obra hasta el 31 de diciembre de 2021 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.

Para los casos descritos en los apartados 2 y 3 de esta Cláusula Transitoria que hayan iniciado el trámite de Permiso de Obra entre el 15 de septiembre de 2020 y el 15 de septiembre 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.”

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.

---

<sup>12</sup> Las Obras Mayores no están incluidas en el punto 1, y de hecho después no se establece plazo

<sup>13</sup> El AVO 4 se solicita junto al Final de Obra, por lo que no se comprende la diferencia

<sup>14</sup> Es inaudito no contemplar los permisos presentados antes de esa fecha que siguen dando vueltas con observaciones de dudoso valor, y que por tanto aún no pudieron comenzar las obras



DESCUENTOS PLUSVALÍA				
MICRO OBRA				
PORCENTAJE DE DESCUENTO	PRESENTADO DESPUÉS DE 14/09/20	COMIENZO DE OBRA ANTES DEL 31/12/21	CONFORME A OBRA EN 360 DÍAS	OBSERVACIÓN
20%	X	X		
40%		X	X	ES LO MISMO, ES EL 80%
40%		X	X	
<b>100%</b>				
OBRA MENOR				
PORCENTAJE DE DESCUENTO	PRESENTADO DESPUÉS DE 14/09/20	COMIENZO DE OBRA ANTES DEL 31/12/21	AVO 1 EN 150 DÍAS	AVO 4 EN 420 DÍAS
20%	X	X		
40%		X	X	
40%		X		X
<b>100%</b>				
OBRA MEDIA				
PORCENTAJE DE DESCUENTO	PRESENTADO DESPUÉS DE 14/09/20	COMIENZO DE OBRA ANTES DEL 31/12/21	AVO 1 EN 180 DÍAS	AVO 2 EN 420 DÍAS
20%	X	X		
40%		X	X	
40%		X		X
<b>100%</b>				
OBRA MAYOR ≤ 10.000 m <sup>2</sup>				
PORCENTAJE DE DESCUENTO	PRESENTADO DESPUÉS DE 14/09/20	COMIENZO DE OBRA ANTES DEL 31/12/21	AVO 1 EN 360 DÍAS	OBSERVACIÓN
20%	X	X		60% DE DESCUENTO SI SE PAGA AL PRINCIPIO
20%		X	X	
<b>40%</b>				
OBRA MAYOR > 10.000 m <sup>2</sup>				
PORCENTAJE DE DESCUENTO	PRESENTADO DESPUÉS DE 14/09/20	COMIENZO DE OBRA ANTES DEL 31/12/21	AVO 1 EN 540 DÍAS	OBSERVACIÓN
20%	X	X		60% DE DESCUENTO SI SE PAGA AL PRINCIPIO
5%		X	X	
<b>25%</b>				
OBRA MAYOR YA PRESENTADA				
PORCENTAJE DE DESCUENTO	PRESENTADO DESPUÉS DE 01/01/20	COMIENZO DE OBRA ANTES DEL 31/12/21	AVO 1 EN 360 DÍAS	AVO 1 EN 540 DÍAS
<b>40%</b>	X	X	≤ 10.000 m <sup>2</sup>	> 10.000 m <sup>2</sup>

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>			
AMPLIACIONES			
PORCENTAJE	AL INICIO		
<b>100%</b>	X		

DESCUENTO DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN			
TODO TIPO DE OBRA			
PRESENTADOS DESPUÉS DE 14/09/20			
FORMA DE PAGO	AL INICIO	SOLICITUD PERMISO DE OBRA	12 CUOTAS DESDE EL PERMISO REG.
30%	X		
70%			X
20% DEL 70%		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>			

DESCUENTO RESIDUOS ÁRIDOS		
TODO TIPO DE OBRA		
PRESENTADOS DESPUÉS DE 14/09/20		
FORMA DE PAGO	AL INICIO	12 CUOTAS DESDE EL PERMISO REG.
100%		X
20% DEL 100%	X	
<b>100%</b>		