

## CÁLCULO DEL DERECHO PARA EL DESARROLLO URBANO Y EL HÁBITAT SUSTENTABLE (PLUSVALÍA)

### SEGÚN LEY FISCAL 2020:

**Artículo 336.-** Quedarán obligados al pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable quienes soliciten un permiso de obra que comprenda **metros cuadrados adicionales** a los establecidos en el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449 y sus modificatorias), para una parcela, **conforme el factor de ocupación total (FOT) correspondiente al distrito** en que ésta se encuentre.

Para las parcelas que se encuentren en distritos que no tienen establecido un FOT, serán consideradas las normas específicas del Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449 y sus modificatorias).

Quedan excluidas las parcelas que se encuentran dentro del Distrito Urbanización Futura — UF, y aquellas que son objeto de un Convenio Urbanístico.

### Base Imponible:

**Artículo 337.-** La base imponible se calculará a través de la siguiente fórmula:

Base imponible = A x B

Siendo A, los metros cuadrados de edificabilidad adicionales a los establecidos por el entonces Código de Planeamiento Urbano aprobado por la Ley 449 (Texto consolidado por Ley 6017), solicitados para una parcela. Los metros adicionales deberán calcularse conforme lo establecido en la normativa urbanística vigente al momento de la presentación de la solicitud.

El valor A se calculará de la siguiente manera:

$A = A1 - A2$

Siendo A1, el ochenta por ciento (80%) de **la totalidad de los metros cuadrados sobre cota de parcela** solicitados para una parcela. En el cómputo de estos metros cuadrados **no se incluirán:**

Los metros cuadrados por los cuales ya se hubiera abonado el derecho establecido en este Título.

Las superficies adicionales adquiridas mediante "Equivalencias de Capacidad Constructiva Transferible (ECCT)" previstas en el Código Urbanístico.

Las superficies destinadas a **balcones** según lo definido en el Código Urbanístico<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Balcón: Extensión de un inmueble, voladizo, generalmente prolongación del entresuelo y limitado por un parapeto (Art. 1.4.3. CUr)

La **superficie a construir destinada a planta baja**, en el caso de parcelas que se localicen en las **Unidades de Sustentabilidad de Altura Media** (U.S.A.M.) y en las **Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja** (U.S.A.B.) definidas en el Código Urbanístico.

Siendo A2, los metros cuadrados establecidos por el Código de Planeamiento Urbano para dicha parcela, conforme el factor de ocupación total (FOT) correspondiente al distrito en que ésta se encuentre. Para las parcelas que se encuentren en distritos que no tienen establecido un FOT, serán consideradas las normas específicas del Código de Planeamiento Urbano.

En aquellas parcelas donde se soliciten **ampliaciones** de metros cuadrados a los previamente solicitados, **A2** será equivalente a los **metros cuadrados de factor de ocupación total** (FOT):

- Registrados en los permisos de obra anteriores;
- Registrados mediante la factibilidad otorgada vigente; o
- Registrados en virtud del trámite en curso, de acuerdo a lo establecido por las cláusulas transitorias del Código Urbanístico.

En el caso de las parcelas de aquellos distritos cuyo FOT dependa del ancho de calle, la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o el organismo que en un futuro lo reemplace, deberá determinar el máximo factor de ocupación total aplicable.

Siendo B, el valor de incidencia del suelo según su localización, definido por manzana y medido en unidades de valor adquisitivo (UVAs) por metro cuadrado. El valor de incidencia se establece en la Ley Tarifaria, será de uso exclusivo para este derecho y se actualiza anualmente.

*(Sustituido por Art. 35 de la Ley Nº 6.279, BOCBA Nº 5767 del 23/12/2019)*

#### **Alícuota:**

**Artículo 338.-** Se establecen zonas de acuerdo al nivel de desarrollo de los siguientes indicadores urbanos: proximidad al transporte público, espacios verdes y equipamientos de sustentabilidad; y el desarrollo de la edificación y calidad de la vivienda del entorno.

Las zonas y sus respectivas alícuotas son definidas en la Ley Tarifaria, y serán actualizadas anualmente. Dichas alícuotas serán aplicadas a la base imponible.

**Artículo 339.-** 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 restante ochenta por ciento **(80%)** 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.
- 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.

*(Sustituido por Art. N° 36 de la Ley N° 6.279, BOCBA N° 5767 del 23/12/2019)*

#### **Registro de documentación:**

**Artículo 339 bis.-** El pago de la totalidad del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable es condición previa **para solicitar el Registro de Documentación Conforme a Obra** y para la **presentación de planos mensura** ante el organismo competente.

*(Incorporado por Art. N° 37 de la Ley N° 6.279, BOCBA N° 5767 del 23/12/2019)*

#### **Descuentos:**

**Artículo 339 ter.-** Se aplicará un descuento del quince por ciento **(15%)** sobre el Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, por única vez, cuando se solicite un Permiso de Obra y **se abone el monto total de este Derecho junto con los Derechos de Delineación y Construcción.**

*(Incorporado por Art. N° 38 de la Ley N° 6.279, BOCBA N° 5767 del 23/12/2019)*