

CAPÍTULO IV

DERECHO PARA EL DESARROLLO URBANO Y EL HÁBITAT SUSTENTABLE

SECCIÓN I

HECHO IMPONIBLE, BASE IMPONIBLE Y PAGO

Hecho Imponible:

Artículo 509.- 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 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 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 510.- La base imponible se calculará a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Base imponible} = A \times B$$

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:

- a) Los metros cuadrados por los cuales ya se hubiera abonado el derecho establecido en este Capítulo.
- b) Las superficies adicionales adquiridas mediante "Equivalencias de Capacidad Constructiva Transferible (ECCT)" previstas en el Código Urbanístico.

c) Las superficies **destinadas a balcones** según lo definido en el Código Urbanístico.

d) 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):

a) Registrados en los permisos de obra anteriores;

b) Registrados mediante la factibilidad otorgada vigente; o

c) 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 Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, 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.

Alícuota:

Artículo 511.- 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.

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

Artículo 512.- Los contribuyentes y demás responsables deben abonar este derecho en la forma, lugar y tiempo que determine el Ministerio de Hacienda y Finanzas.

Registro de documentación:

Artículo 513.- 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.

SECCIÓN II BENEFICIOS

Descuentos:

Artículo 514.- 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 abone el **monto total en el momento del Permiso de Obra**.

Exenciones:

Artículo 515.- Las exenciones generales establecidas en el artículo 188 del Código Fiscal no serán aplicables al Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable. Sólo quedarán exceptuadas:

1. Las solicitudes del Estado Nacional presentadas a través de la Administración Central y sus organismos descentralizados.
2. Las solicitudes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presentadas a través de la Administración Central y sus organismos descentralizados.

Inmuebles pertenecientes al dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

Artículo 516.- Están exentos del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable quienes soliciten permisos de obra sobre parcelas que hayan pertenecido al dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respecto de la totalidad de los metros cuadrados que permitiera construir la normativa vigente al momento de la enajenación por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y exclusivamente en los casos en los que dicha enajenación haya ocurrido con posterioridad al 1° de enero del año 2020.

Del producido de la disposición de cada inmueble alcanzado por la exención del párrafo precedente, y a prorrata de su percepción, el Poder Ejecutivo, a través de los mecanismos presupuestarios correspondientes, deberá transferir al Fondo Público 'Hábitat Sustentable' creado por Ley 6062 el monto que hubiera correspondido que se abone en concepto del Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable. Dicho monto deberá ser equivalente a aquel que abonaría en tal concepto un permiso de obra sobre la parcela dispuesta que agote los metros cuadrados de edificabilidad adicionales a los establecidos por el Código de Planeamiento Urbano (Ley 449 y sus modificatorias).

De producirse cambios normativos con posterioridad a la enajenación por parte de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, será de aplicación el pago del Derecho para el "Fondo para el Desarrollo Urbano Sostenible -Ley 6466", respecto de los metros cuadrados adicionales que la nueva norma incorporare en relación a la normativa vigente al momento de dicha enajenación.