



## 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:

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 de superficie cubierta y semicubierta 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 por fuera del área edificable.

d) La superficie a construir destinada a planta baja, en el caso de parcelas que se localicen en Pasajes de la Ciudad - AE26, asimilables a los distritos de sustentabilidad, 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.

e) La superficie que corresponda a lo previsto en el artículo 6.3.1 "Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites" del Código Urbanístico.

Para las parcelas que se encuentren en distritos que tienen establecido un factor de ocupación total (FOT), A1 será equivalente a los metros cuadrados solicitados conforme el factor de ocupación total (FOT) correspondiente al distrito en que éstas se encuentren.

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, se computará el ochenta por ciento (80 %) de la capacidad constructiva establecida por la Dirección General de Interpretación Urbanística o el organismo que en un futuro la reemplace conforme 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.

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 aquellas parcelas donde se soliciten ampliaciones de metros cuadrados a los previamente registrados que no se han regido por FOT conforme el Código de Planeamiento Urbano, A2 será equivalente al ochenta por ciento (80%) de los metros cuadrados semicubiertos y cubiertos sobre cota de parcela y hasta plano límite, excluyendo las superficies destinadas a balcones por fuera del área edificable, que hayan sido registrados en dicho plano.

Para el caso de parcelas cuyo FOT sea variable dependiendo de la tipología edilicia, se adoptará el FOT que corresponda según la tipología relativa al proyecto presentado.

Para los casos donde una parcela se vea afectada por dos o más coeficientes de FOT se deberá calcular dicho factor ponderado según lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano.

Para los casos donde una parcela se vea afectada por el coeficiente FOT como así también por normativa morfológica, se considerará para el cálculo de la capacidad constructiva la última ficha parcelaria vigente al momento de la entrada en vigencia del Código Urbanístico para determinar incidencia de cada parámetro. En el caso de no contar con dichos antecedentes se dividirá la parcela en superficies iguales, calculando la constructividad proporcionalmente. Dicha instrumentación estará a cargo de la Dirección General de Interpretación Urbanística o el organismo que en el futuro la reemplace. Respecto a las dimensiones de la parcela, se tomará la información oficial establecida en la ficha parcelaria vigente.

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.

Las dimensiones de la parcela serán las indicadas por la Dirección General Registro de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana o el organismo que en un futuro la reemplace.

Los datos vertidos por el/los peticionante/s en la declaración jurada de liquidación de derechos en relación con las parcelas (la superficie de la parcela, anchos de calles y otros), cuando correspondiera, serán validados por la Dirección General Registro de Obras y Catastro o el organismo que en un futuro la reemplace.

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.

"La verificación de la liquidación y de la percepción del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable se halla a cargo de la Dirección General Registro de Obras y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace".

**Registro de documentación:**

Artículo 513.- Es condición previa para el registro de documentación Conforme a Obra, planos de mensura y subdivisión ante el organismo competente, el pago de la totalidad del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable".

## 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**

1. **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 para el Desarrollo Urbano Sostenible" creado por Ley 6466, 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 Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, respecto de los metros cuadrados adicionales que la nueva norma incorporare en relación con la normativa vigente al momento de dicha enajenación.**

2. **Las construcciones que se realicen, en el marco de una concesión, en inmuebles y/o predios cuyo titular de dominio fuese el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya modalidad prevea un régimen de explotación durante plazo determinado y no se realice un cambio de dominio".**



## G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

### Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO I

---

### ANEXO I

#### Derecho de Construcción Sustentable:

El Derecho de Construcción Sustentable estipulado por el Art. 498 del Código Fiscal aprobado por Ley N° 6592 debe abonarse, según las tramitaciones, en los siguientes momentos:

Deberá abonarse un monto equivalente en UT, el cual se determinará según el tamaño de la obra, al momento del inicio del Registro en Etapa de Proyecto, y la totalidad restante previo al otorgamiento del Permiso de Ejecución de Obra Civil.

I - Montos en UT según clasificación de las obras:

- a) Cuando se trate de Micro Obras (**0 a 50 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **40 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.
- b) Cuando se trate de Obras Menores “tipo 1” (**51 a 300 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa Proyecto debe abonar el equivalente a **200 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.
- c) Cuando se trate de Obras Menores “tipo 2” (**301 a 1.000 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa Proyecto debe abonar el equivalente a **1.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.
- d) Cuando se trate de Obras Medias “tipo 1” (**1.001 a 2.500 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite el Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **4.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al el valor de la UT al momento de la caratulación.
- e) Cuando se trate de Obras Medias “tipo 2” (**2.501 a 5.000 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite el Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **10.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al el valor de la UT al momento de la caratulación.
- f) Cuando se trate de Obras Mayores “tipo 1” (**5.001 a 10.000 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **25.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al el valor de la UT al momento de la caratulación.

g) Cuando se trate de Obras Mayores “tipo 2” (**mayores a 10.001 m<sup>2</sup>**), al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a **40.000 UT**, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

h) En caso de iniciar el Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil debe abonar la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable al momento del inicio de la actuación donde se solicita, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

i) Cuando se trate de ampliaciones, al iniciar el trámite del Registro en Etapa de Proyecto, debe abonar el equivalente a UT, según el valor de la UT al día de la caratulación, de acuerdo al encuadre en las categorías previamente señaladas, conforme los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) a ampliar.

j) Al iniciar el trámite de Micro-obra bajo responsabilidad profesional debe abonar el equivalente a la totalidad del derecho, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

k) Cuando se trate de modificaciones de obra sin aumento de superficie, debe abonarse la totalidad del derecho, de acuerdo al porcentaje estipulado en la Ley Tarifaria, al solicitarse el Registro en Etapa de Proyecto, la cual deberá liquidarse de acuerdo al valor de la UT al momento de la caratulación.

Las UT abonadas al momento de la caratulación del Registro en Etapa de Proyecto serán descontadas de la liquidación total del derecho que efectúe la Gerencia Operativa de Liquidaciones Programación Verificación y Control, dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, cuyo pago total será requisito para la obtención del Permiso de Ejecución de Obra Civil.

En el caso que se trate de obras a realizarse en el Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS), corresponderá se abone el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del monto asignado en UT, conforme el tamaño de la obra, previamente señalado.

## II - Normativa aplicable según las etapas de las tramitaciones:

Al inicio de la tramitación del Registro en Etapa de Proyecto, el valor de la UT surgirá de la Ley Tarifaria vigente al inicio de la actuación, en caso de surgir diferencias en los importes autoliquidados, los mismos serán actualizados por la Gerencia Operativa de Liquidaciones Programación Verificación y Control en el momento de solicitar el Permiso de Ejecución de Obra Civil.

Previo a obtener el Permiso de Ejecución de Obra Civil, se verificará el derecho abonado y se liquidará la totalidad de las UT restantes, teniendo en cuenta el valor de la UT según la Ley Tarifaria vigente al momento del inicio de la caratulación del Permiso de Ejecución de Obra Civil y/o cuando el trámite de registro en etapa de proyecto cumplimente los requisitos de admisibilidad para la etapa de Permiso de Ejecución de Obra Civil.

## III - Cláusulas transitorias.

En los casos de tramitaciones que se hayan abonado de acuerdo a Leyes Tarifarias y Códigos Fiscales anteriores al ejercicio fiscal 2023, se procederá para la liquidación de los pertinentes derechos conforme tal normativa de la siguiente manera:

En caso de tramitaciones del registro en etapa de proyecto en la cual se hayan abonado los Derechos de Delineación y Construcción con anterioridad al 1° de enero de 2023, al momento de la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil se liquidará la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable, sobre lo cual de la fórmula expresada en el Artículo 116 de la Ley Tarifaria N° 6.593 se descontará de la “Superficie a construir (m<sup>2</sup>)” que multiplica a “ $\alpha$ ” los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) que se hayan pagado correctamente por dicho concepto. En caso de detectarse diferencias, se procederá a su nueva liquidación por parte de la Gerencia Operativa de Liquidaciones, Programación, Verificación y Control, dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

En caso que en la misma actuación se hayan abonado importes en concepto del Impuesto a la Generación de los Residuos Áridos con anterioridad al 1° de enero de 2023 y antes de iniciar el Permiso de Ejecución de Obra Civil, se liquidarán la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable, sobre lo cual de la fórmula expresada en el Artículo 116 de la Ley Tarifaria N° 6.593, se descontará de la “Superficie a construir (m2)” que multiplica a “β” que se hayan pagado correctamente por dicho concepto. En caso de detectarse diferencias, se procederá a su nueva liquidación por parte de la Gerencia Operativa de Liquidaciones, Programación, Verificación y Control, dependiente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

### **Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable:**

El Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable debe abonarse de la siguiente manera:

#### Obras nuevas:

- a) En el supuesto de Micro Obras, se debe abonar la totalidad del Derecho determinado al solicitarse el Permiso de Ejecución de Obra Civil o al momento en que el contribuyente y/o responsable cumpla efectivamente con los requisitos de admisibilidad para la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil en el expediente de Registro en Etapa de Proyecto.
- b) Cuando se trate de Obras Menores, Medias y Mayores, al solicitarse un Permiso de Ejecución de Obra Civil o al momento en que el contribuyente y/o responsable cumpla efectivamente con los requisitos de admisibilidad para la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil en el expediente de Registro en Etapa de Proyecto, el veinte por ciento (20%) del Derecho determinado debe abonarse conjuntamente con lo que reste abonar de la totalidad del Derecho de Construcción Sustentable que corresponda por la solicitud del Permiso de Obra.

El ochenta por ciento (80%) restante del Derecho se liquida de la siguiente forma:

1. En el supuesto de Obras Menores, el ochenta por ciento (80%) debe abonarse al momento del Certificado de Verificación Especial CUATRO - AVO 4 o previo al inicio del trámite del plano de mensura particular, ya sea de unificación o subdivisión parcelaria, lo que ocurra primero.
2. En el caso de Obras Medias y Obras Mayores, el cuarenta por ciento (40%) debe abonarse al momento de la verificación especial obligatoria al finalizar la última losa (Certificado de Verificación Especial DOS – AVO 2), y el restante cuarenta por ciento (40%) se abona al momento de la verificación especial obligatoria de finalización de la mampostería y montantes de las instalaciones complementarias (Certificado de Verificación Especial TRES – AVO 3).
3. En los casos de solicitarse un Permiso Temprano de Ejecución de Obra Civil no corresponde el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable, sin perjuicio de lo cual en la instancia del Permiso de Ejecución de Obra Civil, corresponderá según el tipo de obra, su pago y momentos de pago.

#### Ampliaciones:

En caso de solicitarse una ampliación de un expediente de Permiso de Ejecución Obra Civil que se encuentre en curso, el Derecho se liquida de la siguiente forma:

- I. Cuando se hubiere declarado el inicio de obra ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, se abona la totalidad del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable correspondiente a la ampliación, conjuntamente con lo que reste abonar de la totalidad de Derecho de Construcción Sustentable que corresponda por la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil.
- II. Cuando no se hubiere declarado el inicio de obra ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, se abonará el Derecho conforme lo establecido en los incisos a) y b) respecto de las obras nuevas.

#### IV - Determinación del Derecho:

A los efectos de la determinación del Derecho se aplica el “Valor de incidencia del suelo UVAs” y las “alícuotas para cada zona” fijada por la Ley Tarifaria vigente al momento del inicio del Expediente de Permiso de Ejecución de Obra Civil o cuando el solicitante cumpla efectivamente con los requisitos de admisibilidad para la solicitud del Permiso de Ejecución de Obra Civil en el expediente de Registro en Etapa de Proyecto.

#### V - Tramitaciones en curso:

Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable. Actuaciones en trámite:

Las solicitudes de Permiso de Ejecución de Obra Civil en curso, ya sea que se hallen tramitando en forma independiente o en expedientes de Registro de Etapa Proyecto, en las cuales no se hubiere registrado el Permiso de Ejecución de Obra Civil ni realizado pago alguno en concepto de Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, deberán abonar el gravamen conforme los términos de la Resolución N° 1386-MHFGC-2021 o la N° 2308-MHFGC-2022, según corresponda.

Cuando los solicitantes hubieren abonado parcialmente el Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, las obligaciones liquidadas pendientes de pago deberán abonarse conforme los términos de la Resolución N° 1386-MHFGC-2021 o la N° 2308-MHFGC-2022, según corresponda.

#### VI - De los plazos de pago:

Vencimiento del plazo para el pago de los derechos:

Las boletas de pago tendrán un plazo de vigencia de cuarenta y cinco (45) días corridos, vencido dicho plazo el Expediente se remitirá al archivo, con trámite finalizado, debiendo el solicitante iniciar un nuevo Expediente de Permiso de Ejecución de Obra Civil.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2022.12.30 16:00:38 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2022.12.30 16:00:39 -03'00'