

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ARQUITECTURA Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES

**CAPITULO VIII – ORDENANZA TARIFARIA AÑO 2018**  
**DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

ARTICULO 46°: Obras Privadas

- A) De acuerdo a lo que establece el Artículo 153° de la Ordenanza Fiscal la alícuota a aplicar al valor resultante en cada caso, será:

Viviendas unifamiliares en zona Residencial Mixta hasta 70 m <sup>2</sup>	0.30%
Viviendas unifamiliares en zona Residencial Mixta de 71 m <sup>2</sup> en adelante	0.80%
Viviendas unifamiliares en zona Residencial Media y Residencial Máxima	1.00%
Viviendas unifamiliares en C, Mi y Ma	1.00%
Viviendas mancomunadas hasta dos unidades	0.90%
Viviendas mancomunadas hasta tres unidades	1.00%
Viviendas mancomunadas hasta cuatro unidades	1.10%
Viviendas mancomunadas hasta cinco unidades	1.20%
Viviendas mancomunadas hasta seis unidades	1.30%
Viviendas mancomunadas hasta siete unidades	1.40%
Viviendas mancomunadas con ocho unidades o más	1.50%
Viviendas multifamiliares en conjuntos habitacionales , clubes de campo, barrios cerrados, countries y edificios de viviendas en altura	1.50%
Demolición	1.00%
Educación	0.75%
Salud	1.00%
Culto	1.00%
Comercios	1.50%
Oficinas	1.50%
Industrias	1.50%
Depósitos	1.50%
Piletas de natación (se computa el espejo de agua como superficie semicubierta)	1.50%
Modificaciones internas o cambio de techo – Cambio de destino salvo Art. 49°	1.00%
Infraestructura interna de barrios cerrados (UCP) o (energía eléctrica, gas, agua corriente, cloacas, telefonía, etc.)	1.00%
Bóvedas o nichos en cementerio	1.00%

- B) Fíjese un recargo del 30% sobre la tasa de derechos de construcción establecida en el inciso A) del presente artículo, para las construcciones iniciadas sin permiso previo que no infringes el código de zonificación ni el reglamento de construcción.
- C) Fíjese un recargo del 50% sobre la tasa de derechos de construcción establecida en el inciso A) del presente artículo, para las construcciones iniciadas sin permiso previo que infringen el reglamento de construcción.
- D) Independientemente de los recargos que surgen de B) y C), cuando la construcción infringe en código de zonificación, se aplicaran los siguientes recargos adicionales:

**I. Unifamiliares:** se fija un recargo del 70% sobre la tasa de derechos de construcción establecida en el inciso A) del presente artículo.

**II. Multifamiliares, oficinas, barrios cerrados, club de campo, PH, y edificios en altura:** Se define como “valor referencial unitario” (VRU) al establecido por el CAAITBA (Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires) a través de sus resoluciones y al cual se someten los colegios de Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos, vigente al momento de efectivizar el pago o realizar el convenio.

El recargo se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Recargo} = \text{VRU} \times E \times Z$$

Dónde:

Z: es un coeficiente cuyo valor es 0,5

VRU: es el valor referencial unitario definido anteriormente

E:  $E_{\text{fos}} + E_{\text{fot}} + E_{\text{retiros}}$

Con:

$E_{\text{fos}}$ : excedente FOS, que se define como la superficie que efectivamente excede a la máxima ocupación del suelo permitida (determinada por el indicador urbanístico FOS), que se calcula como el producto entre la superficie total del terreno y el indicador FOS.

$E_{\text{fot}}$ : excedente FOT, que es la superficie que efectivamente excede a la máxima edificable permitida (determinada por el indicador urbanístico FOT), que se calcula como el producto entre la superficie total del terreno y el indicador FOT.

$E_{\text{retiros}}$ : excedente según retiros obligatorios, que es la suma de todas las superficies que superen estos límites, multiplicada por el número de plantas en contravención construidas.

Si además, la construcción supera el número máximo de unidades funcionales permitidas por la legislación vigente, se aplica adicionalmente a lo anterior, un recargo de \$47.250 (pesos cuarenta y siete mil doscientos cincuenta) por cada unidad excedente.

**III. Locales, comercios, depósitos e industrias:** el recargo se calcula de la misma forma y con las mismas definiciones que en el inciso II) según la fórmula.

$$\text{Recargo} = \text{VRU} \times E \times Z$$

Con la salvedad que el coeficiente Z varía en función de la ubicación en la que se encuentra la construcción en cuestión, según el artículo 15° de la presente Ordenanza que define cuatro zonas en el partido (A, B, C y D) en función de su valor comercial. A continuación, se detallan los valores que toma el coeficiente Z según la zona:

Zona	Coeficiente
A	0,5
B	0,35
C	0,15
D	0,05

E) En los casos en que las construcciones irregulares sean detectadas por el municipio en lugar de ser presentadas espontáneamente por el particular, todos los recargos establecidos en la presente deberán ser incrementados en un 80%.