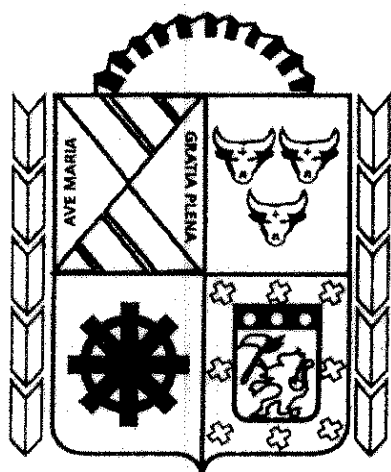


Derechos de Construcción

• Año 2016 •



Municipalidad de
La Matanza

Impreso en:

Distribuidora Germán

Ploteos - AutoCAD - Copias de planos
Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Derechos de Construcción

Municipalidad de La Matanza

- 2016 -

DERECHOS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 9: Se establecen los siguientes valores unitarios por m2 de superficie, conforme lo establece el artículo 197° de la Ordenanza Fiscal:

<u>ITEM</u>	<u>DESCRIPCION</u>	
1	<u>VIVIENDA UNIFAMILIAR</u>	
1.1.	PREFABRICADAS ECONOMICAS DE MADERA	\$199,00
1.2.	PREFABRICADAS ECONOMICAS DE OTROS MATERIALES HASTA 150 M2	\$299,00
1.3.	PREFABRICADAS ECONOMICAS DE OTROS MATERIALES MAYORES M2	\$536,00
1.4.	DE ALBAÑILERIA DE LADRILLOS COMUNES Y/O HUECOS, ESTÁNDAR EN UNA SOLA PLANTA BAJA HASTA 90 M2, DE CATEGORIA "C" O "D" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIOS	\$874,00
1.5.	DE ALBAÑILERIA DE LADRILLO COMUNES Y/O HUECOS, ESTÁNDAR, MAYOR DE 90 M2 Y/O MAS DE UNA PLANTA DE CATEGORIA TIPO "C" O "D" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIOS	\$1612,00
1.6.	DE CATEGORIA SUPERIOR TIPO "A" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIO	\$3221,00
1.7.	DE CATEGORIA TIPO "B" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIO	\$2515,00
2	<u>VIVIENDAS MULTIFAMILIARES</u>	

Distribuidora Germán

Ploteos - AutoCAD - Copias de planos - Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Mail: distribuidoragerman@gmail.com

Tel.: 15-5841-0745

Dir.: Entre Ríos 3087 - San Justo

2.1	PLANTA BAJA Y UN PISO ALTO TIPO "C", "D" Y DEPENDENCIA SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIO	\$1.911,00
2.2	DE MAS DE UNA PLANTA ALTA TIPO "C", "D" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIO	\$2.686,00
2.3	DE CATEGORIA SUPERIOR TIPO "A" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIO.	\$3.437,00
2.4	DE CATEGORIA SUPERIOR TIPO "B" SEGÚN PLANILLA DE CLASIFICACION DE EDIFICIO	\$3.003,00
3	<u>COMERCIOS Y/O DEPOSITOS COMERCIALES</u>	
3.1.1	OFICINAS, LOCALES DE NEGOCIOS, CONSULTORIOS, HOTELES, CONFITERIAS, LOCALES BAILABLES, BANCOS, TEATROS, CINES, RESTAURANTES, GIMNASIOS, EDIFICIOS PARA GUARDA COCHES, VELATORIOS, CLUBES, SALONES DE EXPOSICION Y VENTAS, HOSPITALES, SANATORIOS Y ESCUELAS, CUBIERTO DE CHAPAS. HASTA 100 M2.	\$1.573,00
3.1.2	IDEM 3.1.1 DE 100 A 500 M2	\$2058,00
3.1.3	IDEM 3.1.1. MAYOR A 500 M2	\$3275,00
3.2.1	OFICINAS, LOCALES DE NEGOCIOS, CONSULTORIOS, HOTELES, CONFITERIAS, LOCALES BAILABLES, BANCOS, TEATROS, CINES, RESTAURANTES, GIMNASIOS, EDIFICIOS PARA GUARDA COCHES, VELATORIOS, CLUBES, SALONES DE EXPOSICION Y VENTAS, HOSPITALES, SANATORIOS Y ESCUELAS, CUBIERTA DE Ho. Ao., TEJAS O SIMILAR HASTA 100 M2	\$1.748,00
3.2.2	IDEM 3.2.1 DE 100 A 500 M2	\$2.879,00
3.2.3	IDEM 3.2.1 MAYOR A 500 M2	\$4.005,00
3.3	SHOPPING, SALAS DE JUEGOS	\$5.097,00
3.4	SUPERFICIES COMERCIALES CUALQUIER DESTINO MAYORES A 3000 M2	\$5.097,00
4	<u>INDUSTRIAS Y/O DEPOSITOS</u>	
4.1	ESTE RUBRO COMPRENDE LOCALES DE TRABAJO CON SANITARIOS Y VESTUARIOS Y/O OFICINAS CON CUBIERTA DE CHAPA. HASTA 500 M2	\$1.312,00
4.1.1	IDEM 4.1 DESDE 500 M2 HASTA 3000 M2	\$1.748,00
4.1.2	IDEM 4.1. MAYOR A 3000 M2	\$2.185,00
4.2	LOCALES DE TRABAJO CON SANITARIOS Y VESTUARIOS, Y/O OFICINAS CON CUBIERTA DE Ho. Ao., CERAMICA O SIMILAR. HASTA 500 M2	\$1.489,00
4.2.1	IDEM 4.2 DE 500 M2 A 3000 M2	\$2.372,00

Distribuidora Germán

Ploteos - AutoCAD - Copias de planos - Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Mail: distribuidoragerman@gmail.com

Tel.: 15-5841-0745

Dir.: Entre Ríos 3087 - San Justo

4.2.2	IDEM 4.2 MAYOR A 3000 M2	\$3.275,00
5		
<u>LOCALES PARA OTROS DESTINOS</u>		
5.1	BOXES PARA CABALLERIZAS, CRIADEROS DE AVE, INVERNACULOS CUBIERTOS DE CHAPAS HASTA 300 M2	\$525,00
5.2	BOXES PARA CABALLERIZAS, CRIADEROS DE AVE, INVERNACULOS CUBIERTOS DE CHAPAS PARA MAS DE 300 M2	\$959,00
5.3	BOXES PARA CABALLERIZAS, CRIADEROS DE AVE, INVERNACULOS CUBIERTAS DE Ho. Ao	\$1.397,00
6		
<u>OTROS DESTINOS E INSTALACIONES</u>		
6.1	IGLESIAS, LUGARES DE CULTO INSCRIPTAS COMO ENTIDADES DE BIEN PUBLICO, EXENTAS DEL PAGO DE DERECHO DE DE CONSTRUCCION, SEGÚN ORDENANZA EN VIGENCIA. NO INSCRIPTA: SUJETAS A PRESENTACION DE COMPUTOS A VERIFICACION Y ACEPTACION DEL MISMO, SUJETAS A VERIFICACION DE LIQUIDACION, CONFORME A INSPECCION FINAL.	Idem ITEM 3
6.2	NICHOS, BOVEDAS, TUMBAS. POR COMPUTO Y PRESUPUESTO, SUJETO A INSPECCION FINAL.	
6.3	CEMENTERIOS	
6.4	a) CANCHAS DESCUBIERTAS SOBRE CESPED Y/O SIMILAR	\$181,00
	a1) CANCHAS DESCUBIERTAS CON TRATAMIENTOS DE PISOS	\$365,00
	b) CANCHAS CUBIERTAS	\$2.058,00
	DEBIENDOSE TOMAR SIEMPRE EL VALOR MAS ALTO PRESENTADO, PARA SU LIQUIDACION FINAL.	
6.5	PAVIMENTOS (OBRAS CIVILES, COMERCIALES, INDUSTRIALES, ANEXOS, DEPOSITOS, PLAYAS, Y OTROS INHERENTES A LAS ACTIVIDADES PROPIAS)	
6.6	CAMARAS FRIGORIFICAS POR COMPUTO Y PRESUPUESTO, SUJETO A LAS INSPECCIONES PARCIALES CONSTRUCTIVAS Y/O FINAL.	
6.7	INSTALACIONES ELECTROMECAICAS, ETC. POR COMPUTO Y PRESUPUESTO SUJETO A INSPECCION FINAL. EN LOS CASOS QUE SE REQUIERAN SUJETO A INSPECCIONES PARCIALES Y/O FINALES, SE DEBERA AGREGAR ESTA LEYENDA EN LA CARATULA MUNICIPAL, EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A OBSERVACIONES.	
7		
<u>CUERPOS SALIENTES CERRADOS</u>		

Distribuidora Germán

Ploteos - AutoCAD - Copias de planos - Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Mail: distribuidoragerman@gmail.com

Tel.: 15-5841-0745

Dir.: Entre Ríos 3087 - San Justo

	LOS DERECHOS DE CONSTRUCCION REFERIDOS A SUPERFICIES DE CUERPOS SALIENTES CERRADOS FUERA DE LA LINEA MUNICIPAL, DEBERA ABONARSE EN FORMA PROPORCIONAL AL VALOR DE LA CONSTRUCCION, CON UNA ALICUOTA DEL 1% DE DICHA VALUACION, MAS UN RECARGO POR OCUPACION DE ESPACIO AEREO DE VIA PUBLICA QUE A CONTINUACION SE DETALLA:	
7.1	PARA VIVIENDA	300%
7.2	OTROS DESTINOS	500%
8		
	<u>PILETAS DE NATACION</u>	
8.1	CONSTRUIDAS EN Ho. Ao REVESTIDAS EN AZULEJOS O SIMILAR, EQUIPO DE BOMBEO Y/O PURIFICADOR, TRAMPOLIN	\$1.184,00
8.2	LA NO COMPRENDIDA EN EL ITEM 8.1	\$593,00
9		
	<u>OBRAS EN LA VIA PUBLICA</u>	
	POR LOS TRABAJOS AUTORIZADOS Y DE ACUERDO AL PLAN DE TRABAJO APROBADOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE SE ABONARA:	
9.1	HASTA UN VALOR DE OBRA \$ 50.000.-	3%
9.2	POR VALORES DE OBRA QUE EXCEDAN LOS \$50.000-	\$6.426 MAS EL 1,5 % DEL EXCEDENTE.
9.3	POR CADA DIA DE ATRASO EN EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJOS APROBADO Y HASTA LA RECEPCION PROVISORIA DE LA OBRA	3% SOBRE EL VALOR DE LA OBRA
10		
	<u>COCHERAS</u>	
10.1	PLANTA UNICA CON CUBIERTA LIVIANA	\$1.092,00
10.2	PLANTA UNICA CON CUBIERTA Ho Y Ao O ESTRUCTURAS ESPECIALES	\$1.455,00
10.3	MAS DE UNA PLANTA SIN ELEVADORES MECANICOS	\$2.548,00
11		
	<u>ESTACIONES DE SERVICIO</u>	
11.1	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y/O MANIOBRAS	\$2.913,00
11.2	ESTACIONES DE SERVICIO	
11.2.1	PLAYA CON EXPENDIO CUBIERTA	\$2.187,00
12		
	<u>OTROS USOS</u>	

Distribuidora Germán

12.1	<p>TODOS AQUELLOS RUBROS NO CONTEMPLADOS EN EL PRESENTE SE LIQUIDARAN POR COMPUTO Y PRESUPUESTO AL 1%, EXCEPTO ANTENAS DE TELEFONIA Y CARTELES PUBLICITARIOS CUYA ALICUOTA SERA DEL 2%</p>	
------	--	--

PORCENTAJES DE RECARGO CONFORME ART. 205 INC a) DE LA ORDENANZA FISCAL

	DESTINO	RECARGO
	VIVIENDA UNIFAMILIAR HASTA 90 M2	25%
	OTRAS VIVIENDAS	100%
	COMERCIO E INDUSTRIAS O PRESTACION DE SERVICIOS HASTA 100 MS2	200%
	COMERCIO E INDUSTRIAS O PRESTACION DE SERVICIOS DE 101 MS2 HASTA 500 MS2	250%
	COMERCIO E INDUSTRIAS O PRESTACION DE SERVICIOS DE 501 MS2 EN ADELANTE	300%

Distribuidora Germán

Ploteas - AutoCAD - Copias de planos - Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Mail: distribuidoragerman@gmail.com

Tel.: 15-5841-0745

Dir.: Entre Ríos 3087 - San Justo

DERECHOS DE CONSTRUCCION

HECHO IMPONIBLE

Artículo 195.- Los derechos de que trata este capítulo corresponde a la presentación de los servicios de estudio y aprobación de planos, permisos, delineación, nivel, inspecciones y habilitación de obras como así también los demás servicios administrativos, técnicos, especiales, que conciernen a la construcción y a las demoliciones como así también estructuras para publicidad.-

CONTRIBUYENTES Y RESPONSABLES

Artículo 196.- Los derechos de que trata este capítulo, serán abonados por los propietarios de los inmuebles.-

El responsable técnico de la obra será responsable solidario salvo que informe fehacientemente a la Municipalidad, Dirección de Rentas, del inicio de la obra, en los formularios que establezca el Departamento Ejecutivo, que tendrán el carácter de Declaración Jurada.-

BASE IMPONIBLE

Artículo 197.- Los derechos deberán obrarse en forma proporcional al valor de la construcción para cualquier tipo y destino de la misma, ya sean edificios nuevos, refacción, ampliación de los ya existentes y/o cambios de superficies. Se entiende como valor de construcción el que resulte de aplicar a las superficies los valores unitarios que fije la Ordenanza Tarifaria para las distintas categorías y destinos. Cuando dicho valor no pueda ser obtenido en función a lo mencionado precedentemente por tratarse de modificaciones, refacciones que no alteren superficies, el valor se determinara según presupuesto o declaración de valor de obra. En los casos de presentación de planos por modificación de proyecto aprobado en los cuales no se produzcan aumentos de superficie, la base imponible estará constituida por el monto del valor total de obra vigente a la fecha de pago de los derechos con la alícuota que determina el Artículo 198º.

TASA

Artículo 198.- La alícuota a aplicar es del 1% del valor de la construcción excepto para los siguientes casos:

- a) Para construcciones destinadas a vivienda hasta dos unidades funcionales la alícuota a aplicar es del 0,5%.-
- b) Por derechos de demolición el 0,30%.-
- c) La construcción en s tributara el 10%.-
- d) Por mejoras edilicias, se abonara el 1%, con un mínimo del 20% del valor unitario de superficie que le corresponde según su destino.-
- e) Por estudio de planos debido a modificación del proyecto aprobado, sin alteración de superficie, se abonara el 1‰ (uno por mil) del valor de obra.

Distribuidora Germán

Ploteos - AutoCAD - Copias de planos - Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Mail: distribuidoragerman@gmail.com

Tel.: 15-5841-0745

Dir.: Entre Ríos 3087 - San Justo

f) Superficies semicubiertas con 50% de tasa.

Artículo 199.- Las liquidaciones practicadas al momento de tramitarse el servicio, tendrán siempre el carácter de definitivas, salvo las que estén sujetas a inspección y/o verificación según corresponda.-

OPORTUNIDAD DEL PAGO

Artículo 200.- Los derechos establecidos por el presente capítulo deberán ser abonados al momento de solicitar los servicios y/o previamente a la iniciación de los trabajos, procediéndose a reajustar al final de la obra.-

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 201.- Con anterioridad a la iniciación de cualquier actividad alcanzada por este Capítulo, deberá solicitarse la autorización y permiso municipal, cuya vigencia estará condicionada al correcto cumplimiento de las obligaciones fiscales, legales y/o reglamentarias, que alcancen a los contribuyentes.-

Artículo 202.- No autorizarán en ningún caso los trámites necesarios para la conexión de energía eléctrica, sin el previo cumplimiento de todas las obligaciones fiscales, legales y reglamentarias vigentes en la materia de este capítulo.-

Artículo 203.- No se dará curso a ningún trámite administrativo relacionado con lo dispuesto en este capítulo, sin la previa intervención de la oficina competente.-

Artículo 204.- Los profesionales habilitados para el ejercicio de la construcción que inicien sus actividades en tareas catastrales, deberán inscribirse en los Registros de la Municipalidad. Deberán presentar mensualmente y en la fecha que establezca el calendario impositivo en detalle de las obras iniciadas en el partido y del pago de los derechos o información de no pago. Esta obligación deberá cumplimentarse hayan o no realizado actividades.-

Artículo 205.- Cuando se detecten incumplimientos de las disposiciones del presente Capítulo o del trámite reglamentario previsto, se tendrán en consideración las siguientes circunstancias:

a) Las construcciones clandestinas que, pese al incumplimiento, encuadraren en las normativas vigentes en materia de planeamiento y construcción, deberán abonar los derechos de construcción con más los recargos establecidos en la Ordenanza Tarifaria anual.

b) Las construcciones clandestinas que excedieran los límites establecidos en la normativa vigente en materia de Código de Planeamiento y Edificación, deberán abonar los derechos de construcción con más los recargos establecidos en la Ordenanza Tarifaria anual; más una multa que será graduada por la Autoridad de Aplicación entre un mínimo de \$2405 y un máximo de \$7800 por m² de construcción excedente, teniendo en cuenta a los fines de la graduación los antecedentes del infractor en dicha obra, la magnitud del excedente y el destino de la obra.

El pago de la multa prevista en el inciso b) precedente habilitará por única vez a que los planos correspondientes al inmueble en cuestión sean sellados con la leyenda: —

Distribuidora Germán

REGISTRADO AL SOLO EFECTO DE SU INCORPORACION AL PADRON DE CONTRIBUYENTES

La multa prevista en el inciso b) precedente no será de aplicación en los siguientes casos:

1. Cuando la construcción no excediera las tres (3) viviendas por parcela, y la superficie total no supere los trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m2), esté o no afectado a la ley 13512.-
2. Cuando la construcción no excediera de las cinco (5) viviendas por parcela y los interesados acrediten que es vivienda única y permanente del núcleo familiar. En caso de encontrarse afectada a la ley 13512, también deberán presentar actuación notarial por la cual el escribano público interviniente dé fe que el Reglamento de Copropiedad no prohíbe dicha ampliación, que todos los copropietarios han dado su autorización y que han tomado conocimiento de lo dispuesto en la Ordenanza N° 17792, artículo 6º, y sus modificatorias.
3. Cuando se trate de viviendas unifamiliares

Artículo 206.- En aquellos casos que a juicio del Departamento Ejecutivo se trate de viviendas precarias, el Municipio arbitrará los medios a través de sus oficinas técnicas para la confección de los respectivos planos previo estudio socio económico.-

Artículo 207.- Para la fijación de la línea municipal, se abonara los derechos que fije la Ordenanza Tarifaria, solamente en los casos en que la construcción forme parte de la obra para la cual se presente documentación pertinente. Cuando exista denuncia de un tercero, de cuyo tratamiento surja que se debe fijar la línea Municipal respectiva, y para el caso en que el Municipio ejecute la tarea de oficio, se deberá intimar por la vía que corresponda al propietario de la parcela en cuestión para que abone los derechos correspondientes.-

Artículo 208.- Las subdivisiones de tierra con o sin trazado de calles, mensuras englobamientos, así como la revisión de planos y control de amojonamiento, abonarán por cada m2., o fracción, lo que fije la Ordenanza Tarifaria.-

Artículo 209.- La aprobación de planos de mensura de lotes existentes o/a crear, o englobamiento se abonara por lote lo que fije la Ordenanza Tarifaria.-

Artículo 210.- La aprobación de planos de propiedad sujeta al régimen de la Ley N° 13.512 (Propiedad Horizontal) y Decreto Reglamentario de la Provincia de Buenos Aires N° 16.440/50, abonara por cada unidad funcional lo que fije la Ordenanza Tarifaria.-

Distribuidora Germán

Ploteos - AutoCAD - Copias de planos - Copias Heliográficas - Fotocopias - Anillados

Mail: distribuidoragerman@gmail.com

Tel.: 15-5841-0745

Dir.: Entre Ríos 3087 - San Justo