

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

"2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – Decreto Nro. 949/26

Expediente	12.283/26
Ordenanza	3.794/26
Sesión	2ª Ordinaria
Fecha	11/03/2026

ORDENANZA Nro. 3.794:

VISTO:

La Ordenanza Nro. 3.785/25 la que establece las Obligaciones Fiscales e Impositivas en nuestro Distrito, y;

CONSIDERANDO:

Que, en la parte FISCAL en el LIBRO SEGUNDO – PARTE ESPECIAL – TITULO VIII se establecen los "DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN" los cuales son descriptos como "el derecho que se abona por el estudio y aprobación de los planos, permisos, delineación, nivel, inspección y habilitación de obras, como así también los demás servicios administrativos, técnicos o especiales que conciernen a la construcción y a las demoliciones".

Que, en la parte IMPOSITIVA de la mencionada Ordenanza en el Artículo 17º se fijan los montos que el contribuyente debe pagar por dicho concepto los cuales están segmentados por la cantidad de metros cuadrados que posee una vivienda, un comercio minorista, depósitos, etc. sobre el valor de la obra.

Que, por otro lado en el Artículo 17º apartado 7) se establece: "Por el relevamiento de obra el dos y medio por ciento (2,5%) sobre el valor de la obra", lo cual en todos los casos supera ampliamente el porcentaje a pagar si dichos Derechos fueron abonados en tiempo y forma.

Que, el artículo 132 la porción fiscal de la Ordenanza mencionada el VISTO establece que: *"En los casos de obras sin permiso, a empadronar, serán de aplicación los derechos vigentes al momento de la presentación del responsable, siempre que los valores urbanísticos no excedan los permitidos.*

- *Cuando se trate de obras a empadronar que superen los valores fijados en los indicadores urbanísticos se cobrará: CINCO POR CIENTO (5 %) del valor de la obra, si aún no se le ha practicado la infracción.*
- *Cuando se trate de obras a empadronar que superen los valores fijados en los indicadores urbanísticos y además se hubiere notificado u infraccionado al propietario se cobrará: SIETE POR CIENTO (7 %) del valor de la obra."*

Que, por diversas razones, principalmente de índole económica, al momento de la construcción de su vivienda, comercio, etc., los contribuyentes no han podido afrontar el pago del mencionado derecho por lo que les generó una situación irregular ante el Municipio.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

“2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar.” – Decreto Nro. 949/26

Que, resulta oportuno implementar un Plan Especial de Regularización voluntaria de Construcciones sin declarar o en situación irregular en el ámbito del Partido de Arrecifes establecido por la Ordenanza Nro. 3.671/24.-

Que, dicho Plan tiene por finalidad principal que los vecinos puedan regularizar su situación, como así también que el Municipio no solo tenga una herramienta recaudatoria más sino también un debido control sobre las propiedades existentes en nuestro Distrito.

Por lo expuesto:

El Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes, aprueba por unanimidad, en general y en particular la siguiente:

ORDENANZA :

Artículo 1°: Créase el Plan Especial de Regularización voluntaria de Construcciones sin declarar o en situación irregular en el ámbito del Partido de Arrecifes hasta el 30/06/2026, prorrogables por (60) días más previa notificación fehaciente al Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 2°: Las alícuotas a aplicar durante el periodo de vigencia del plan serán las establecidas por el Art. 17 de la Ordenanza Nro. 3.785/25 (Parte Impositiva) acrecentadas en forma progresiva a los metros cuadrados construidos:

- a) Propiedades de hasta 100 mts2.: 0,75 %
- b) Propiedades de más de 100 mts2. y hasta 150 mts2.: 0,75 % sobre los primeros 100mts2, y un 1,50% sobre los metros que exceden los 100 mts2.
- c) Propiedades mayores a 150 mts2. : 0,75 % por los primeros 100 mts2., 1,50% sobre los mts2. construidos entre los 100mts2. y los 150mts2. y un 2,25% del excedente de 150mts2.

En **Anexo I**, se detalla la forma de cálculo de los metros cuadrados de obra, del valor de obra y de la aplicación de las tasas mencionadas en cada inciso.

Las mismas reducciones se aplicarán proporcionalmente a las situaciones previstas por el art. 132 de la porción fiscal de la referida Ordenanza 3.785/25.

Artículo 3°: El Contribuyente que se acoja al presente plan tendrá la posibilidad de financiar el importe resultante en doce (12) cuotas con un interés equivalente a un 2% mensual.

Artículo 4°: El contribuyente como requisito indispensable deberá presentar toda la documentación inherente a la obra propiamente dicha. La autoridad de aplicación será la Secretaría de Obras Públicas.

Artículo 5°: En caso de que el acogimiento al plan refiera a viviendas de carácter social, financiadas a través de organismos Nacionales, Provinciales o Municipales, se establece como exento del pago de los derechos de construcción en lo que corresponde a la superficie original de obra, no entendiéndose del mismo modo las ampliaciones realizadas por el propietario.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

"2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – Decreto Nro. 949/26

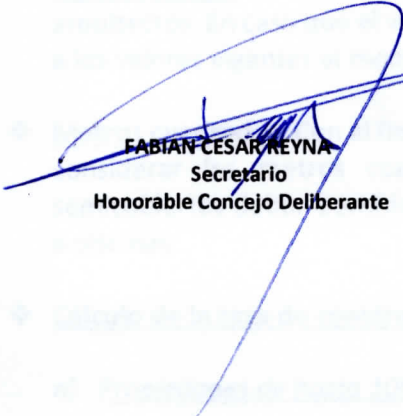
Artículo 6º: Incorpórese a la presente disposición el **ANEXO I**.

Artículo 7º: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.

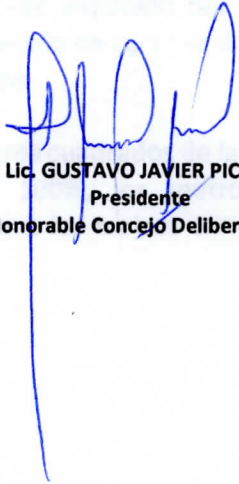
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES EN LA 2º SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA ONCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.-

Arrecifes, 12 de marzo de 2026.-

A SUS EFECTOS SE SUSCRIBEN EN EL LUGAR Y FECHA ANTES INDICADO, TRES EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR.-


FABIAN CESAR REYNA
Secretario
Honorable Concejo Deliberante




Lic. GUSTAVO JAVIER PICOY
Presidente
Honorable Concejo Deliberante



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

"2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – Decreto Nro. 949/26

(Expediente Nro. 12.283/26 – Ordenanza Nro. 3.794/26):

ANEXO I :

CALCULO DE LA TASA POR CONSTRUCCIÓN - PLAN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN:

Definición de conceptos, cálculo de metro cuadrado y cálculo de la tasa de construcción:

- ❖ **Valor de obra:** El que surja del certificado de visado expedido por el colegio de arquitectos. En caso que el visado no corresponda al año en curso se debe actualizar a los valores vigentes al momento de la presentación.
- ❖ **Metros cuadrados:** Con el fin de establecer los metros cuadrados de la obra se debe considerar los metros cuadrados cubiertos al 100%, los metros cuadrados semicubiertos deben considerarse al 50% al igual que los metros correspondientes a piscinas.
- ❖ **Cálculo de la tasa de construcción:**

a) Propiedades de hasta 100 mts2:

Valor de obra x alícuota de 0,75%

b) Propiedades de más de 100 mts2 y hasta 150 mts2:

Valor de obra/metros cuadrados = Valor del metro cuadrado de obra

Primeros 100 mts2: Valor del mts2 de obra x 100 x alícuota 0,75%= Tasa 1

Metros que exceden a 100 mts2:

(Mts2 totales de obra – 100 mts2) x Valor del mts2 de obra x alícuota 1,50%= Tasa 2

Tasa total a abonar= Tasa 1 + Tasa 2

c) Propiedades de más de 150 mts2:

Valor de obra/metros cuadrados = Valor del metro cuadrado de obra

Primeros 100 mts2: Valor del mts2 de obra x 100 x alícuota 0,75%= Tasa 1



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

"2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – Decreto Nro. 949/26

Metros entre 100 y 150 mts2: Valor del mts2 de obra x 50 x alícuota 1,50%= Tasa 2

Metros que exceden a 150 mts2:

(Mts2 totales de obra – 150 mts2) x Valor del mts2 de obra x alícuota 2,25%= Tasa 3

Tasa total a abonar= Tasa 1 + Tasa 2 + Tasa 3

Las mismas reducciones se aplicarán proporcionalmente a las situaciones previstas por el art. 132 de la porción fiscal de la referida Ordenanza 3.785/25.