



EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE CHACABUCO, EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES ACUERDA Y SANCIONA: la siguiente

ORDENANZA N° 10.868/26.

ARTÍCULO 1º: Modifíquese e Incorpórase a la Ordenanza Fiscal N° 9576/22, los artículos 161 a 165 que quedarán redactados de la siguiente forma:

"TITULO NOVENO: DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 161º: *El hecho imponible a los efectos de la aplicación de la tasa que se refiere el presente Titulo, está constituido por el estudio y aprobación de los planos, permisos de delineación, desnivel, inspecciones y habilitaciones de obras, como así también los demás servicios administrativos, técnicos o especiales que conciernen a la construcción y a las demoliciones como ser: certificados catastrales, tramitaciones, estudios técnicos sobre instalaciones complementarias, ocupación provisoria de espacios veredas y similares, aunque a algunos se les asignen tarifas independientes.*

ARTICULO 162º: *La base imponible se configura por los metros cuadrados (m²) de las construcciones que se declaren ante la Municipalidad, siempre que la documentación presentada no resulte con objeciones. Para los casos en que no sea posible determinar el valor de las obras o servicios, se podrá optar por otra base imponible que determinará el D.E.*

El producto del m² por el Valor Fijo, según corresponda a la tabla del art. 21 de la Ordenanza Impositiva 2026, dará como resultado el importe a abonarse.

Se toma como valor fijo (VF) actualizable de obra, el importe que surge del valor calculado conforme la O.I 2025 por el coeficiente de 0.9%, dejándose sin efecto a partir del periodo fiscal 2026 los precios mínimos (U.R) indicados para determinar valores de las tareas profesionales de Ingeniería que emite periódicamente el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 163º: Al propietario que inicie cualquier obra de construcción y sea nueva, ampliación o modificación, sin el permiso correspondiente y abonados los derechos respectivos, le serán aplicadas las penalidades establecidas en la presente Ordenanza. El pago del importe correspondiente a penalidades se hará conjuntamente con el de los derechos referidos.

En tales casos, los pagos se realizarán sin perjuicio de la demolición de todo o parte de lo desaprobado.

El director de obra y constructor que haya intervenido en la misma serán responsables solidariamente con el propietario por el pago de las penalidades.

Sin perjuicio de la aplicación de las penalidades establecidas toda obra comenzada sin el permiso correspondiente podrá ser paralizada por la Inspección Municipal.

ARTÍCULO 163 BIS: Establécese a partir de enero de 2026 un régimen diferenciado, resultando exclusivo y excluyente de toda otra normativa local que se contradiga con el presente, estipulando obras no declaradas reglamentarias y no reglamentarias. Denomíñese O.N.D.R. aquellas que se ajustan a indicadores urbanísticos y O.N.D.N.R. aquellas que no se ajustan a indicadores urbanísticos (excesos de FOS, FOT, densidad), resultando aplicable, en cuanto corresponda, lo establecido en el art. 168 de la presente.

ARTICULO 163 TER: Establécese a partir enero 2026 una tasa diferencial por obras no declaradas aplicándose a la tasa de servicios urbanos según zona, siendo:

- por cerco de obra no declarado o de tipo antireglamentario 10% sobre la tasa mencionada.
- por construcción, refacción y/o ampliación de vivienda 25 % sobre la tasa mencionada.
- por construcción, refacción y/o ampliación de local comercial, industrial o de servicios 50% sobre la tasa mencionada.

la tasa diferencial deberá abonarse hasta la regularización total de la obra.

ARTICULO 163 QUATER: MULTAS.



1. *Establécese a partir enero 2026 una multa por demolición no declarada (clandestina) equivalente a dos veces la tasa que se abonaría por obra nueva de demolición según Art. 23Bis de ordenanza Impositiva 2026.*
2. *Establécese a partir de enero 2026 una multa por exceso en indicador urbanístico FOS de 3 (tres) veces de lo que corresponde por obra nueva en concepto de derecho de construcción por cantidad de metros cuadrados (m²) excedidos.*
3. *Establécese a partir de enero 2026 una multa por exceso en indicador urbanístico FOT de 3 (tres) veces lo que corresponde por obra nueva en concepto de derecho de construcción por cantidad de metros cuadrados (m²) excedidos. No resultaran alcanzadas por esta multa las viviendas únicas familiares.*
4. *Establécese a partir de enero 2026 una multa por exceso de Densidad equivalente a lo que corresponde por obra nueva en concepto de derecho de construcción, considerando una base obtenida del producto de la cantidad de habitantes excedidos por 12m² por cada uno. No resultaran alcanzadas por esta multa las viviendas únicas familiares.*

ARTICULO 164°: A los efectos de obtener el permiso de construcción, los contribuyentes deberán haber abonado el derecho que establece este título, sobre el valor de las construcciones, ampliaciones o refacciones.

ARTICULO 165°: No obstante, el pago de la tasa correspondiente, la Municipalidad podrá reajustar la liquidación si al practicar la inspección final comprobase discordancia entre lo proyectado y lo construido.

En caso de desistirse de la ejecución de la obra, la Municipalidad reintegrará el 50% de lo pagado por Derecho de Construcción.

ARTÍCULO 2°: Modifíquese el artículo 182 de la Ordenanza Fiscal N° 9576/22, que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 182°: Los vehículos radicados en el Partido de Chacabuco, consistentes en: moto cabinas, motocicletas y motonetas, con sidecar o no, moto furgones o triciclos accionados a motor, acoplados rurales, tractores, cosechadoras y rodados en general, cuyo propietarios tengan registrado domicilio en la jurisdicción de aquel y que utilicen la vía pública, no alcanzado por el impuesto provincial a los automotores o el vigente en otras jurisdicciones, requieren para poder circular en el Partido el pago de la patente municipal respectiva.

Se tomara como base imponible el porcentaje que determine la Ordenanza Impositiva sobre el valor de los rodados publicados por la Dirección Nacional del Registro de la Propiedad Automotor y/o la Asociación de Concesionarios de Automotores de la República Argentina. Sobre la referida base se aplicarán alícuotas por estamentos definidos por rangos de valores."

ARTÍCULO 3°: Modifíquese el artículo 137 de la Ordenanza Fiscal N° 9576/22, que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 137°: La base imponible de las actividades que se detallan, estarán constituidas:

1- Por la diferencia entre los precios de compra y venta:

-Comercialización de billetes de lotería y juegos de azar autorizados, cuando los valores de compra y de venta sean fijados por el Estado.

-Comercialización de productos agrícolas – ganaderos, efectuada por cuenta propia por los acopiadores de esos productos.

-La actividad constante en la compra venta de divisas desarrolladas por responsables autorizados por el Banco Central de la República Argentina.

-Por la diferencia que resulte entre el total de la suma del haber de la cuenta de resultado y los intereses y actualizaciones pasivas ajustadas en función de su exigibilidad en el periodo fiscal de que se trate para las actividades de las entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526 y sus modificatorias. Se considerarán los importes devengados con relación al tiempo en cada periodo transcurrido.



-Asimismo se computarán como intereses acreedores y deudores respectivamente, las compensaciones establecidas en el Art. 3º de la Ley Nacional Nº 21.172 y los recargos determinados de acuerdo con el artículo 2º, inciso a) del citado texto legal.

-Por las remuneraciones de los servicios o beneficios que obtengan las Compañías de Seguros y Reaseguros y de Capitalización y de ahorro. Se computará especialmente en tal carácter:

-La parte que sobre las primas, cuotas o aportes se afecte a gastos generales, de administración, pago de dividendos, distribución de utilidades y otras obligaciones a cargo de la institución.

-Las sumas ingresadas por locación de bienes inmuebles y la venta de valores mobiliarios no exenta de gravamen, así como las provenientes de cualquier otra inversión de sus reservas.

-Por la diferencia entre los ingresos del periodo fiscal y los importes que les transfieren en el mismo a sus comitentes para las operaciones efectuadas por Comisionistas, Consignatarios, Mandatarios, Corredores, Representantes y/o cualquier otro tipo de intermediarios en operaciones de naturaleza análoga, con excepción de las operaciones de compraventa que por su cuenta efectúen tales intermediarios y las operaciones que realicen los concesionarios o agentes oficiales de venta.

-Por el monto de los intereses y ajustes por desvalorización monetaria , para las operaciones de préstamos de dinero realizadas por personas físicas o jurídicas que no sean las contempladas en la Ley Nº 21.526 y sus modificatorias.- Cuando en los documentos referidos a dichas operaciones no se mencione el tipo de interés, o se fije uno inferior al establecido por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para similares operaciones, se computará este último a los fines de la determinación de la base imponible.

-Por las diferencias entre el precio de venta y el monto que se le hubiera atribuido en oportunidad de su recepción, para las operaciones de comercialización de bienes usados recibidos como parte de pago de unidad es nuevas.

Por la valuación de la casa entregada, la locación, el interés o el servicio prestado aplicando los precios, la tasa de interés, el valor locativo, etc., oficiales corrientes en plaza a la fecha de generarse el devengamiento para las operaciones en que el precio se haya pactado en especias.

-Por la suma total de las cuotas o pagos que vencieran en cada período en las operaciones de venta de inmuebles en cuotas por plazos superiores a doce meses.

-Por los ingresos brutos percibidos en el período para las actividades de los contribuyentes que no tengan obligación legal de llevar libros y formular balances en forma comercial.

-Por lo que establezcan las normas del Convenio Multilateral vigentes, para aquellos contribuyentes que desarrollan actividades en dos o más jurisdicciones.

2. -La comercialización de combustibles derivados del petróleo, con precio oficial de venta, excepto productores, sobre el bruto devengado."

ARTÍCULO 4º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal e inscríbase.

DADO: EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE CHACABUCO, SITO EN CALLE SAN JUAN Nº 167, EN
EL MARCO DE LA ASAMBLEA DE CONCEJALES Y MAYORES
CONTRIBUYENTES, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.-

Expediente N° 21.875/25


SECRETARIA
ASAMBLEA DELIBERANTE
MUNICIPAL DE CHACABUCO

