CAM - MUNICIPALIDAD DE LA PLATA
DIRECCION GENERAL MESA DE ENTRADA
14 JUL 2025
ENTRADA

capbauno

La Plata, 14 de julio de 2025.-

Al Sr. Intendente Municipal – Dr. Julio César Alak
Al Sr. Administrador General de la Agencia Platense de Recaudación (APR)
A la Sra. Defensora Ciudadana de la Ciudad de La Plata

Ref.: Solicitud de revisión y adecuación del incremento de los Derechos de Construcción dispuesto en la última Ordenanza Fiscal

De nuestra consideración:

Me dirijo a Uds. en mi carácter de Presidente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires — Distrito 1 (CAPBAUNO), con el fin de manifestar nuestra profunda preocupación y a la vez acercar propuestas concretas, frente al significativo aumento aplicado a los Derechos de Construcción, establecido a partir de la última Ordenanza Fiscal aprobada por el Honorable Concejo Deliberante.

El Derecho de Construcción constituye una tasa que, más allá de contribuir al financiamiento de cuestiones varias relacionadas con la infraestructura pública y el desarrollo urbano y la afectación que las nuevas obras tienen sobre los mismos, **debería apuntalar fundamentalmente el servicio municipal de contralor y verificación de obras**, incluyendo análisis de planos, inspecciones durante la ejecución y control final. Sin embargo, en la práctica actual, sumado a evidentes deficiencias en cuanto a plazos y dificultades administrativas de las gestiones, los propietarios y desarrolladores afrontan por fuera del mismo múltiples costos adicionales (informes de dominio, certificados de libre deuda, revisiones específicas), lo que demuestra que la tasa no absorbe el verdadero costo de contralor municipal y se presenta en la práctica como un **gravamen de carácter recaudatorio general**.

Si bien la Tasa por Derechos de Construcción no es un recurso afectado en términos normativos y no tiene un destino específico obligatorio, consideramos fundamental que parte significativa de los fondos recaudados se destine a fortalecer áreas y procesos directamente vinculados a la actividad. Algunas propuestas en este sentido incluyen:

- **Mejorar los sistemas informáticos y plataformas digitales**, para agilizar permisos y finales de obra.
- **Modernizar y equipar adecuadamente el área de inspecciones**, con herramientas y tecnología que fortalezcan la fiscalización real y efectiva.
- **Capacitar y profesionalizar continuamente el personal técnico municipal**, clave para una gestión más eficiente y confiable.
- **Implementar sistemas de georreferenciación y control úrbano (GIS)**, que ayuden a detectar obras no declaradas y contribuyan al ordenamiento del crecimiento urbano.

Cabe señalar que el proceso para la obtención del permiso de obra implica múltiples tasas y contribuciones previas, durante y al finalizar el trámite. Estas cargas adicionales, sumadas al elevado valor del Derecho de Construcción, configuran un esquema fragmentado que incrementa de manera significativa el costo formal de construir en la ciudad.

El reciente aumento ha llevado el Derecho de Construcción a representar entre el **2 % y el 3 % del costo total de la obra**, generando un impacto desproporcionado que desalienta la inversión, paraliza proyectos y atenta contra el acceso a la vivienda.

Este escenario, además de resultar económicamente excesivo, fomenta indirectamente la proliferación de obras no declaradas o clandestinas, como ha sido advertido en diversos medios locales y reflejado en los reclamos recibidos por este Colegio. Por un lado, la falta de controles efectivos y la escasa fiscalización fortalecen un mercado informal. Por otro lado, los altos costos y, en muchos casos, la extensión de los tiempos de tramitación, desalientan la regularización y empujan a muchos propietarios a optar por vías informales. Esta situación no solo reduce la recaudación municipal, sino que también compromete la seguridad edilicia, el trabajo profesional y la calidad urbana.

Asimismo, el CAPBAUNO ha recibido numerosos reclamos de la matrícula, quienes señalan el efecto negativo del incremento en el desarrollo de nuevas iniciativas y en el mantenimiento de un mercado formal y seguro para la construcción.

En virtud de lo expuesto, solicitamos:

1. La **revisión urgente del incremento aplicado**, considerando criterios de razonabilidad y gradualidad, evaluando su impacto real en la economía del sector.
2. La **implementación de un esquema transparente de rendición de cuentas**, que explicite el uso de los fondos recaudados y promueva la afectación parcial a mejoras en los servicios directamente vinculados.
3. La **conformación de una mesa técnica de trabajo**, integrada por representantes del Municipio, APR y el CAPBAUNO, para discutir alternativas de actualización de la tasa, esquemas de incentivos y mejoras en el sistema de control urbano.

Finalmente, reiteramos nuestro compromiso con el desarrollo urbano planificado, el acceso a la vivienda, el fortalecimiento del ejercicio profesional y el acompañamiento al municipio en la mejora de sus procesos y servicios. Y para ello, ponemos a disposición nuestros equipos técnicos y toda nuestra experiencia en el campo normativo, para trabajar en conjunto en soluciones superadoras que garanticen previsibilidad, transparencia y un marco adecuado para la actividad constructiva.

Sin otro particular, saludamos atentamente.

Arq. GUSTAVO DANIEL CASCO
Presidente
Capbauno