



MUNICIPALIDAD DE SALTA
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

SALTA, 02 JUL 2025

DECRETO N° **0382**
SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA

REFERENCIA: Expediente N° 036.766-SG-2025 y Nota SIGA N° 6.886/25.

VISTO el Código de Edificación de la ciudad de Salta aprobado por Ordenanza N° 13.778, el Código Tributario Municipal aprobado por Ordenanza N° 15.921, la Ordenanza N° 16.345 y la Ordenanza N° 16.411 de Régimen de Incentivo y Fomento de la Construcción, denominada "Renovación Urbana", y:

CONSIDERANDO:

QUE es una política prioritaria de esta gestión municipal la promoción activa del desarrollo urbano sostenible y la mejora continua de la calidad de vida de todos los habitantes de la ciudad de Salta.

QUE existe una imperiosa necesidad de impulsar acciones positivas que fomenten el crecimiento constructivo planificado y equitativo, sirviendo como motor para la revalorización de zonas urbanas que han quedado relegadas o subutilizadas.

QUE el Régimen de "Renovación Urbana" creado por la Ordenanza N° 16.411 constituye una herramienta fundamental para activar la actividad económica en áreas estratégicas de nuestra ciudad, generando un círculo virtuoso de inversión, empleo y progreso social.

QUE la implementación de este régimen no solo busca incentivar la inversión privada en construcción, sino también propiciar la modernización de la infraestructura urbana, la optimización del uso del suelo y la generación de espacios más funcionales y habitables para el beneficio directo de los vecinos.

QUE el Artículo 5° de la Ordenanza N° 16.411 establece que el Departamento Ejecutivo Municipal dictará su reglamentación y designará a la autoridad de aplicación.

QUE el compromiso de esta Administración es firme en la creación de un marco normativo claro y previsible que impulse programas concretos para el crecimiento sostenido, armónico y equitativo de la ciudad, garantizando que el desarrollo constructivo se traduzca en una mejora tangible para toda la comunidad.

QUE la presente reglamentación es un paso esencial para dotar de operatividad y transparencia a los beneficios establecidos por la Ordenanza N° 16.411 de Régimen de Incentivo y Fomento de la Construcción denominada "Renovación Urbana", asegurando su correcta aplicación y el cumplimiento de los objetivos de fomento a la inversión y reurbanización.

QUE, los llamados Reglamentos de Ejecución, han sido definidos por la C.S.J.N. como "normas de procedimiento para la adecuada aplicación de la ley por parte de la Administración Pública" (C.S.J.N. "Cocchia, Jorge Daniel c/ Estado Nacional y otro s/ acción de amparo.", 2 de Diciembre de 1993, Id SAIJ: FA93000519).

QUE en el ámbito doctrinario se ha señalado que: "Las normas reglamentarias, si bien subordinadas a la ley, la completan regulando los detalles indispensables para asegurar no sólo su cumplimiento, sino también los fines que se propuso el legislador." (cfr. Marienhoff, Miguel A.: "Tratado de Derecho Administrativo", T. I, pág. 240).

QUE obra en autos el Dictamen Legal correspondiente.

QUE por todo lo expuesto, en el marco de las atribuciones dispuestas por el Artículo 35 inciso a) de la Carta Municipal, procede la emisión del instrumento legal pertinente.

.../// CORRESPONDE A DECRETO N° **0382**

POR ELLO:

Y en uso de las atribuciones que le son propias;
EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SALTA
DECRETA:

ARTÍCULO 1°. **APROBAR** el **PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A LOS BENEFICIOS DEL RÉGIMEN DE INCENTIVO Y FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN "RENOVACIÓN URBANA"** instituido por la Ordenanza N° 16.411, el que como **ANEXO** forma parte integrante del presente. _____

ARTÍCULO 2°. **DESIGNAR** como **AUTORIDAD DE APLICACIÓN** del presente procedimiento a la **SUB-SECRETARÍA DE OBRAS PRIVADAS**, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas, o la dependencia que en un futuro la reemplace. _____

ARTÍCULO 3°. **ESTABLECER** que la Autoridad de Aplicación queda facultada para dictar las normas aclaratorias, complementarias y de aplicación de la presente reglamentación. _____

ARTÍCULO 4°. **DISPONER** que la vigencia de la presente será partir del día su publicación en el Boletín Oficial Municipal. _____

ARTÍCULO 5°. **TOMAR** razón las Secretarías, Entes y Agencias del Departamento Ejecutivo Municipal, con sus respectivas dependencias competentes. _____

ARTÍCULO 6°. **EL** presente Decreto será firmado por el Sr. Secretario Legal y Técnico. _____

ARTÍCULO 7°. **COMUNICAR**, publicar en el Boletín Oficial Municipal y archivar. _____

FMMN
Dr. FABIO MIGUEL NÚÑEZ NAJLE
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO
MUNICIPALIDAD DE SALTA

Dr. JORGE MAURO ESTEBAN DURAND
INTENDENTE
Municipalidad de Salta



MUNICIPALIDAD DE SALTA
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

.../// CORRESPONDE A DECRETO N° **0382**

ANEXO

"PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER A LOS BENEFICIOS DEL RÉGIMEN DE INCENTIVO Y FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN "RENOVACIÓN URBANA"

ARTÍCULO 1º. OBJETO: La presente reglamentación establece los criterios, objetivos y procedimiento para el acceso a las exenciones del pago de las contribuciones y permisos, previstas en el Artículo 4º de la Ordenanza N° 16.411, en el marco del Régimen de Fomento a la "Renovación Urbana".

ARTÍCULO 2º. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA GRADUACIÓN DE LA EXENCIÓN: A los fines de graduar el porcentaje de descuento a aplicar, la Autoridad de Aplicación considerará los siguientes factores objetivos:

- a) **Categorización de Uso de Suelo:** Se evaluará la compatibilidad del proyecto con la categorización de uso de suelo establecida en el Decreto N° 0173/25, priorizando aquellos usos que fomenten el desarrollo urbano sostenible y armónico.
- b) **Envergadura de la Inversión:** Se analizará el monto total de la inversión proyectada, otorgando mayores beneficios a las obras que representen un significativo aporte al desarrollo económico local.
- c) **Cantidad de Superficie a Construir:** Se tomará en cuenta la superficie total cubierta y semicubierta a construir, ponderando proyectos de mayor envergadura que generen impacto positivo en el stock edificado de la ciudad.
- d) **Impacto Socioeconómico:** Se evaluará el impacto potencial del proyecto en la generación de empleo directo e indirecto, el desarrollo de actividades económicas complementarias y la mejora de la calidad de vida de la comunidad.
- e) **Impacto Ambiental:** Se considerarán las medidas y tecnologías incorporadas en el proyecto para mitigar el impacto ambiental, tales como la eficiencia energética, el uso de energías renovables, la gestión de residuos y el aprovechamiento de recursos naturales. Se valorará especialmente la presentación de estudios de impacto ambiental que demuestren un compromiso con la sostenibilidad.

ARTÍCULO 3º. PROCEDIMIENTO PARA EL ACOGIMIENTO AL RÉGIMEN: A los fines de acceder a los beneficios tributarios instituidos en el Régimen Renovación Urbana, se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) **Solicitud de Adhesión:** El contribuyente, deberá presentar el formulario de solicitud de adhesión al "Régimen de Renovación Urbana" al momento de la presentación del plano para el visado de un proyecto de obra nueva o ampliación. Dicho formulario estará disponible en el sitio web de la Municipalidad de Salta y tendrá carácter de declaración jurada, debiendo contener toda la información y documentación requerida para la evaluación de los parámetros establecidos en el Artículo 2º.
- b) **Informe de la Autoridad de Aplicación:** Una vez recibida la solicitud y analizada la documentación, la Autoridad de Aplicación deberá emitir un informe técnico referido a la admisión o no en el Régimen. En caso de admisión, en dicho informe, se establecerá de manera fundada el porcentaje de exención que se concederá al contribuyente, de acuerdo con la valoración de los parámetros objetivos.
La Autoridad de Aplicación deberá emitir el informe dentro de los cinco (5) días hábiles desde que el contribuyente cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos para la adhesión al Régimen de "Renovación Urbana".
- c) **Intervención de la Dirección General de Rentas:** Emitido el informe técnico, la Autoridad de Aplicación remitirá las actuaciones directamente a la Dirección General de Rentas o al organismo que en el futuro la reemplace, quien verificará el cumplimiento de los requisitos legales y dispondrá mediante acto administrativo la aplicación de la exención correspondiente a las contribuciones y permisos previstas en el Artículo 4º de la Ordenanza N° 16.411, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles.

///...

ARTÍCULO 4°. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA: Los contribuyentes deberán presentar, junto con el formulario de adhesión al Régimen de "Renovación Urbana", toda la documentación exigida por la normativa vigente para la aprobación del proyecto constructivo. La falta de presentación de la totalidad de la documentación requerida se considerará un incumplimiento de los requisitos para la adhesión al régimen.

ARTÍCULO 5°. RÉGIMEN DE FOMENTO PARA MEJORAS: Respecto de mejoras de construcciones existentes, se deberá observar lo siguiente:

- a) **Construcciones Existentes Aprobadas:** Las solicitudes de exención para construcciones que impliquen mejoras de obras existentes serán aceptadas si las construcciones preexistentes se encuentran debidamente aprobadas y registradas conforme a la normativa vigente.
- b) **Incumplimiento de Normativa Construcciones Existentes:** En caso que no se acredite la aprobación de las construcciones existentes conforme a la normativa vigente, se rechazará el pedido de descuento, sin perjuicio de las sanciones y procedimientos que correspondan por las irregularidades detectadas.

ARTÍCULO 6°. INTERPRETACIÓN: Las cuestiones que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente reglamentación serán resueltas por la Autoridad de Aplicación, conforme a su competencia.

ARTÍCULO 7°. FORMA DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y PERMISOS.

En los casos comprendidos en el Régimen de Renovación Urbana, las liquidaciones de las contribuciones y permisos indicadas en el artículo 4° de la Ordenanza, previstas para proyectos de obra nueva, ampliación o relevamiento, quedarán prorrogadas hasta la graduación de la exención.

Una vez confirmada la procedencia de la exención, la Autoridad de Aplicación liquidará conforme el porcentaje otorgado.

En consecuencia, la liquidación se realizará de la siguiente forma:

- a) Determinar el monto de la contribución de acuerdo con la superficie declarada y demás parámetros aplicables.
- b) Aplicar sobre dicho monto el porcentaje de exención graduada que corresponda.
- c) El importe resultante, luego de aplicar la exención, se pagará conforme a lo dispuesto por la Ordenanza Tributaria Anual:

Treinta por ciento (30 %) al inicio del expediente.

Setenta por ciento (70 %) antes de la aprobación del legajo o plano.

En el caso de legajos de relevamiento, se abonará el cien por ciento (100 %) con el inicio del expediente.

En aquellos casos en que el contribuyente hubiera abonado el anticipo del treinta por ciento (30 %) de las contribuciones y permisos previstas en el Artículo 4° de la Ordenanza N° 16.411 conforme el procedimiento ordinario, podrá igualmente solicitar la adhesión al Régimen de Renovación Urbana para la aplicación de la exención graduada sobre el saldo restante del setenta por ciento (70 %)

SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA
D. FABIO MIGUEL MUÑOZ NAJLE
SECRETARIO LEGAL Y TÉCNICO
MUNICIPALIDAD DE SALTA

INTERFRENTE
D. JORGE MANUEL GONZALEZ DOPAND
INTERFRENTE
Municipalidad de Salta