

General Lagos, 28 de mayo de 2026

ORDENANZA N°26 /2026

“Régimen de incentivo a la construcción – exención de la tasa de permiso de edificación para obras nuevas”

VISTO:

La necesidad de promover el desarrollo urbano, la actividad económica local y el acceso a la vivienda en la Comuna de General Lagos; y

CONSIDERANDO:

Que en el contexto económico actual se ha verificado una **disminución sostenida en la actividad de la construcción**, evidenciada en la menor cantidad de solicitudes de permisos de edificación y presentaciones de planos ante la administración comunal;

Que dicha situación impacta negativamente en la **economía local**, afectando no sólo al sector de la construcción sino también a actividades conexas tales como corralones, proveedores de materiales, servicios profesionales y mano de obra;

Que la construcción constituye un sector estratégico por su **alta capacidad de generación de empleo directo e indirecto**, resultando fundamental para la dinamización del entramado productivo local;

Que es facultad y responsabilidad del Estado comunal promover políticas que favorezcan el desarrollo urbano y económico, mediante la implementación de **medidas concretas que incentiven la inversión privada y faciliten el acceso a la vivienda**;

Que en ese marco, la reducción o eliminación transitoria de tributos vinculados a la actividad constructiva constituye una **herramienta eficaz de política pública**, orientada a revertir la retracción del sector;

Que conforme a la normativa tributaria vigente, los permisos de edificación se encuentran alcanzados por alícuotas específicas aplicadas sobre el monto de obra, lo que implica una carga económica inicial significativa para quienes proyectan construir;

Que la Comuna de General Lagos ha impulsado instancias de articulación institucional, solicitando al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe – Distrito 2 la posibilidad de instrumentar mecanismos de reducción o adecuación de costos vinculados a la presentación de expedientes de obra nueva;

Que, mediante Nota N° 18952 de fecha 8 de abril de 2026, dicha institución manifestó que, conforme a su normativa interna (Resolución DSP-CAPSF N° 560/17), los convenios con

aranceles diferenciales se encuentran limitados exclusivamente a procesos de normalización y regularización de obra existente, no resultando aplicables a obras nuevas;

Que asimismo se señala que los aportes profesionales para obra nueva deben encuadrarse en el **régimen general vigente**, no contemplándose excepciones o reducciones en ese ámbito, lo que impide la implementación de medidas conjuntas en los términos solicitados;

Que, en consecuencia, y ante la imposibilidad de instrumentar una reducción integral de costos mediante acuerdos interinstitucionales, resulta necesario que el Estado comunal adopte **medidas dentro de su propia esfera de competencia**, a fin de generar un incentivo concreto a la construcción;

Que la presente iniciativa constituye una **decisión política orientada a reactivar la economía local**, promover el desarrollo urbano ordenado y acompañar a vecinos e inversores en un contexto económico adverso;

Que, razones de buena administración y buen gobierno justifican el dictado de la presente;

Por ello, **LA COMISION COMUNAL DE GENERAL LAGOS**, en uso de facultades conferidas por ley, sanciona y promulga la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°: Establécese un **Régimen Excepcional y Transitorio de Incentivo a la Construcción**, consistente en la exención del cien por ciento (100%) del tributo correspondiente al Permiso de Edificación para obras nuevas.

A los efectos de la presente ordenanza, se entenderá por **obra nueva** toda construcción a ejecutarse sobre terreno baldío o sobre parcela libre de superficie cubierta declarada, así como aquellas edificaciones que constituyan una unidad constructiva independiente y autónoma, conforme la normativa urbanística vigente.

No serán consideradas obras nuevas:

- a) Las ampliaciones de construcciones existentes.
- b) Las reformas y/o remodelaciones.
- c) Las regularizaciones de obras ejecutadas sin permiso previo.
- d) Las modificaciones parciales sobre edificaciones ya declaradas.

Artículo 2°: El beneficio dispuesto en el artículo precedente será de aplicación a:

- a) Obras nuevas destinadas a vivienda unifamiliar o multifamiliar.
- b) Obras nuevas destinadas a actividades comerciales, industriales y/o de servicios.

Siempre que las mismas se ajusten a la normativa vigente en materia de edificación, uso del suelo y planificación urbana.

Artículo 3°: El presente régimen tendrá vigencia desde el 1° de junio del 2026 hasta el 31 de diciembre de 2026, pudiendo ser prorrogado por la Comisión Comunal mediante acto administrativo fundado, en función de la evolución de la actividad del sector.

Artículo 4°: Quedan excluidos del presente régimen:

- a) Las obras en infracción o iniciadas sin la correspondiente autorización previa.
- b) Las regularizaciones de construcciones existentes.
- c) Las ampliaciones y/o reformas de obras ya declaradas.
- d) Los proyectos que no cumplan con la normativa vigente.

Artículo 5°: Establécese que el Régimen de Incentivo a la Construcción dispuesto por la presente ordenanza tiene carácter exclusivamente tributario, no implicando en ningún caso la modificación, alteración o flexibilización de las condiciones urbanísticas, técnicas, administrativas ni de planificación territorial vigentes en la Comuna.

En consecuencia, el otorgamiento de permisos de edificación deberá ajustarse a:

- a) La normativa urbanística y de uso del suelo vigente.
- b) Los requisitos técnicos y administrativos establecidos por las áreas competentes.
- c) Los convenios urbanísticos, acuerdos con desarrolladores y/o condiciones particulares aplicables a loteos, urbanizaciones o desarrollos inmobiliarios.

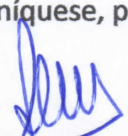
En aquellos loteos donde existan **limitaciones, cupos o condicionamientos en el otorgamiento de permisos de edificación**, los mismos deberán respetarse en todos sus términos, quedando supeditado el otorgamiento de nuevos permisos al cumplimiento de las obras de infraestructura comprometidas y demás obligaciones asumidas por los loteadores.

Artículo 6°: Facúltase a la Comisión Comunal a dictar las normas reglamentarias, interpretativas y complementarias necesarias para la implementación del presente régimen, así como a establecer mecanismos de control y seguimiento.

Artículo 7°: La Comisión Comunal implementará una **campaña de difusión y promoción pública del presente régimen**, a través de medios oficiales, redes sociales, página web institucional y demás canales de comunicación, con el objetivo de:

- a) Informar a la comunidad sobre los beneficios establecidos.
- b) Incentivar la presentación de proyectos de obra nueva.
- c) Promover el cumplimiento de la normativa vigente en materia de edificación.

Artículo 8°: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.


BETIANA V. FERRI
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA
COMUNA DE GRAL LAGOS




LIC. ESTEBAN O. FERRI
PRESIDENTE COMUNA
GENERAL LAGOS