



CIUDAD

**San Miguel
de Tucumán**

Dirección de
**Catastro y
Edificación**



Dirección de Catastro y Edificación, Enero 07 de 2025

Colegio de Arquitectos de Tucumán
Su Despacho

Resolución N° 004/2026

Se remite a su conocimiento Resolución actualizada
N°004/DCYE/2026.

Atentamente




Ing. NORA ELVIRA BELLONI
DIRECTORA
DIRECCION DE CATASTRO Y EDIFICACION
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN



DIRECCIÓN DE CATASTRO Y EDIFICACIÓN

RESOLUCIÓN Nº

004

D.C y E/2026

08 ENE 2026

VISTO:

Que resulta necesario actualizar los montos de los Derechos correspondientes a los Permisos de Construcción a partir del año 2026;

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a la pertenencia de la Ciudad de S.M de Tucumán a la Red de Merco ciudades, junto CABA (Ciudad autónoma de Buenos Aires); Rosario, Santa Fe, Mendoza, Córdoba, Salta y Jujuy...

- Que esta asociación de ciudades de la región dentro de sus objetivos busca la coordinación política y la cooperación en agendas urbanas, incluyendo planificación, intercambiando experiencias y políticas, Promover el debate sobre políticas urbanas, planificación, sostenibilidad y desarrollo, donde la regulación de la construcción es un tema central en sus miembros.
- Que ello justifica y fundamenta tomar como referencia y parangón el valor del m2 cuadrado para el cobro de las tasas y derechos de la construcción de los Municipios que integran la Red, de Merco ciudades;
- Que ello debe ser la guía para establecer el valor del m2 que debe fijar la Dirección de Catastro y Edificación Municipal de la ciudad de S.M de Tucumán; a los fines de tener una política integrada en esta temática;

Que por ello obliga y a fin de tener una equiparación a los valores referenciados, un aumento a los valores de m2 que la Dirección de Catastro y Edificación se encuentra facultada establecer por facultades expresamente delegadas por la Ordenanza tarifaria; art. 29 Ord. 5414/2025;



Que por otro lado resulta indispensable distinguir, entre Proyectos de Obras Nuevas, Obras Construidas, y Planos Conforme a Obra Construida, a los fines de establecer los respectivos montos de los Derechos correspondientes a los permisos de construcción;

Que el art. 29 de la Ordenanza Fiscal Anual N° 5414/2025, dispone que para la contribución establecida en el Art. 193º del Código Tributario Municipal, se pagarán los importes fijos y los que resulten de aplicar los porcentajes sobre el valor del m2 de construcción, facultando a la Dirección de Catastro y Edificación a fijar el valor unitario correspondiente,

Que también debe tenerse presente el tipo y envergadura de los edificios construidos o a construirse, dado que de ello depende la complejidad en el análisis de la documentación y el posterior control de las obras construidas o a construirse,

Que es conveniente seguir manteniendo la siguiente distinción a los fines de la liquidación de los derechos de construcción:

- 1) Viviendas unifamiliares y agrupadas hasta 2 (dos) unidades.
- 2) Edificios de hasta 9 (nueve) metros de altura con destino a vivienda o a usos mixtos; Construcciones destinadas a otros usos diferentes a viviendas de hasta 9 (nueve) metros de altura.
- 3) Edificios con cualquier destino que superen los 9 (nueve) metros de altura.

Que resulta conveniente fijar un valor unitario, al que se aplicarán coeficientes diferenciados según las distinciones mencionadas *ut supra*.

Por ello: y en Uso de las Facultades establecidas en el art. 29 de la Ord. 5414/25

LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y EDIFICACIÓN



RESUELVE:

ARTICULO 1º: Establecer que a partir del día 2/01/2026 los Derechos de Construcción se liquidarán considerando el valor unitario básico de \$570.000.- (Pesos Quinientos Setenta Mil), por metro cuadrado (m2) de construcción proyectada, para los casos de Obras Nuevas; el valor unitario básico de \$720.000 (Pesos Setecientos veinte mil Mil) por m2 (metro cuadrado) de construcción existente, para los casos de Conforme a Obras Construidas; y el valor unitario básico de \$1.250.000.- (Pesos Un Millón Doscientos cincuenta Mil), por metro cuadrado (m2) de construcción de Obra Construida, sin Documentación Técnica Antecedente Aprobada; valores a los que se aplicarán los siguientes coeficientes:

C1 = 1: para viviendas unifamiliares y agrupadas hasta 2 (dos) unidades.

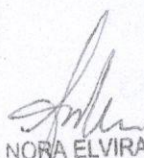
C2 = 1.30: para edificios de hasta 9 (nueve) metros de altura con destino a vivienda o a usos mixtos.; y para construcciones destinadas a usos distintos de los de viviendas de hasta 9(nueve) metros de altura.

C3 = 1,60: para edificios con cualquier destino que superen los 9 (nueve) metros de altura, correspondiendo aplicar el 100% del valor establecido para las superficies cubiertas y semicubiertas.

ARTICULO 2º: Comunicar con copia la presente Resolución al Colegio de Agrimensores de Tucumán, al Colegio de Ingenieros Civiles de Tucumán, al Colegio de Arquitectos de Tucumán, al Consejo de la Ingeniería de Tucumán y al Colegio de Profesionales Técnicos de Tucumán.

ARTICULO 3º: Informar la presente Resolución a la Subdirección de Edificación, a la Sala de Obra Nueva y a la Sala de Obra Construida. Comunicar con copia a la Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Hacienda, Subsecretaría de Ingresos Municipales Tribunal Municipal de Faltas y archivar.




D.ª NORA ELVIRA BELLONI
DIRECTORA
DIRECCION DE CATASTRO Y EDIFICACION
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN