

## **C.A.B.A. - DECRETO 376/09 - Modifica la base valuatoria de inmuebles.**

Publicada en B.O. 11-May-09.

Buenos Aires, 29 de abril de 2009.

**VISTO:** el artículo 225 del Código Fiscal vigente y el Expediente N° 12.602/2009, y

### **CONSIDERANDO:**

Que la normativa citada en su segundo párrafo faculta al Poder Ejecutivo a "La actualización generalizada de los referidos valores unitarios de cuadra, de zona o sector, por cada ejercicio fiscal...en función de la información, basada en el relevamiento de precios de ventas zonales y las normas urbanísticas en vigencia, que aporte la Dirección General.";

Que atento el estado de situación relevado por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, resulta necesario realizar la actualización periódica del Padrón Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires a fin de mantener actualizada la base de datos de los gravámenes inmobiliarios;

Que en esa inteligencia, se torna imperioso modificar la base valuatoria de los inmuebles cuando se realizan obras públicas y privadas que los benefician directamente, así como también cuando se modifican las normas urbanísticas;

Que tales circunstancias no inciden sobre el valor de reposición del objeto construido sino sobre el valor de la tierra, ya que refieren a situaciones de localización o emplazamiento, es decir, sobre el valor unitario de cuadra aplicable al inmueble de que se trate, siendo esa incidencia en el caso de la realización de una obra pública o privada que beneficie la zona, la causa de una externalidad positiva, y en el caso de modificaciones de normas urbanísticas, la causa directa de un aumento o disminución del valor de la tierra al modificarse tales parámetros y por ende, los edificatorios aplicables;

Que en tal sentido, se estima necesario que la base valuatoria de los inmuebles refleje la realización de mejoras urbanas tales como la dotación significativa de equipamiento urbano en la vía pública, la peatonalización de calles, creación de plazas, parques o paseos públicos, y la realización de obras viales que mejoren la conectividad entre sectores urbanos aislados o mal conectados, entre otros;

Que por lo expuesto, es menester utilizar las herramientas legales que facultan al Poder Ejecutivo a fin de implementar las medidas, que permitan cumplir con el propósito de justicia en la determinación y percepción tributaria de la Ciudad;

Que la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha tomado la intervención que le compete.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

**EL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
DECRETA**

ARTICULO 1°.- Cuando por el cambio de normas urbanísticas se modifique el grado de aprovechamiento de las parcelas, aumentado su superficie edificable, ya sea por mayor FOT (Factor de Ocupación Total) o liberación del mismo, se incrementará la valuación del terreno según la siguiente tabla:

Superficie Edificable	Valuación del terreno
% de Aumento	% de Aumento
10% al 29%	5%
30% al 69%	20%
70% al 150%	40%
Más del 150%	60%

ARTICULO 2°.- En oportunidad de la presentación de planos conforme a obra cuyo permiso fue registrado de acuerdo a los términos del artículo 4.10 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO del Código de Planeamiento Urbano, la Dirección General Registro de Obras y Catastro comunicará a la Dirección General de Rentas esta circunstancia para ser incorporada en el nuevo empadronamiento inmobiliario.

Por su parte la Dirección General de Rentas exigirá al profesional actuante una declaración en la que manifieste si la obra encuadra en el artículo 4.10 del Código de Planeamiento Urbano.

ARTICULO 3°.- Cuando se unifique el solado de calzada y acera ya sea creando una peatonal o una calle de tránsito reducido, se incrementará un 10% la valuación de los terrenos frentistas a la misma y un 7,5% para las dos parcelas siguientes a la esquina, en las calles transversales que la intercepten, con excepción de las avenidas.

Si la parcela frentista a la peatonal o calle de tránsito reducido tiene también frente a otra calle el incremento será del 5% y cuando tenga frente a tres o más calles y solo uno de ellos sea beneficiado por la obra pública el incremento será del 2,5%.

Si la parcela frentista está destinada al uso comercial, el incremento de la valuación será del 15%.

ARTICULO 4°.- Cuando se construya un viaducto bajo nivel de vías del ferrocarril se incrementará la valuación de las parcelas aledañas según la siguiente tabla:

Distancia a borde	Valuación del terreno
Viaducto	% de aumento
Hasta 100m (excepto frentistas)	2,5%
Mas de 100m hasta 200m	5%
Más de 200m hasta 300m	7,5%

ARTICULO 5°.- En los casos de soterramiento de las vías del ferrocarril se incrementará la valuación de los terrenos del área, según la siguiente escala, salvo en los casos en que a raíz de la obra pública se expropie parte del terreno, en cuyo caso se hará un estudio particularizado del valor resultante:

Ubicación respecto al soterramiento	Valuación del terreno
	% de aumento
Frentistas y hasta 100m	15%
Más de 100m hasta 200m	10%
Más de 200m hasta 300m	7,5%
Más de 300m hasta 400m	5%

ARTICULO 6°.- Cuando se construya un nuevo parque o plaza se incrementará un 10% la valuación de los terrenos frentistas y un 5% hasta los 12.51 200 m del perímetro de la misma.

Cuando se construya un nuevo bulevar se incrementará un 5% la valuación de los terrenos frentistas.

ARTICULO 7°.-Cuando se construya una playa de estacionamiento subterránea se incrementará la valuación de las parcelas aledañas según la siguiente tabla:

Distancia al perímetro de playa	Valuación del terreno
	% de aumento
Hasta 100m	10%
Hasta 200m	5%

ARTICULO 8°.- Cuando se ensanchen las aceras de una avenida comercial se incrementará un 5% .la valuación de las parcelas frentistas.

En el caso de obras públicas que impliquen más de una innovación, se sumarán los porcentajes de cada una de ellas (ejemplo: soterramiento de vías del ferrocarril y construcción de plaza a nivel).

ARTICULO 9°.- El importe anual a ingresar por los gravámenes inmobiliarios según lo establecido en el presente decreto y las actualizaciones que surjan de la aplicación del mismo, nunca podrá ser superior al 1% del valor de mercado del inmueble.

ARTICULO 10.- Los incrementos establecidos en el presente decreto no serán de aplicación para las parcelas a las que corresponde el coeficiente zonal cero.

ARTICULO 11.- Los organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que realicen las obras descriptas precedentemente deberán comunicar a la Dirección General de Rentas la ubicación de las mismas y su fecha de finalización si es realizada por la Administración o la fecha de recepción de la obra, si la ejecución se realiza por licitación.

ARTICULO 12.- El presente decreto es refrendado por el señor Ministro de Hacienda y por el señor Jefe de Gabinete de Ministros.

ARTICULO 13.- Dése al Registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos, pase a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos. MACRI - Grindetti - Rodríguez Larreta