

**RESOLUCIÓN N.º 14/AGIP/14**

Buenos Aires, 10 de enero de 2014

**VISTO:**

el artículo 407 del Código Fiscal vigente (Separata B.O.C.B.A Nº 4.162 modificado por la Ley Nº4.807) y,

**CONSIDERANDO:**

Que la normativa citada prevé la facultad de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos para establecer un valor inmobiliario de referencia para los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que refleje el valor económico de los mismos en el mercado comercial a fin de su aplicación a los actos, contratos y operaciones gravables con el Impuesto de Sellos, cuando este valor resulta mayor a la valuación fiscal o precio convenido por las partes;

Que por Resolución Nº 435-AGIP-2011, modificada por Resolución Nº 544-AGIP-2011 y Resolución 578-AGIP-2011, se explicitó el Procedimiento Operativo para la aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia;

Que a fin de evitar situaciones de inseguridad jurídica se comunicará a los contribuyentes el valor inmobiliario de referencia de cada partida inmobiliaria en las boletas correspondientes a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros y al Impuesto Inmobiliario, en oportunidad de su emisión para el ejercicio fiscal 2014;

Por ello, y en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Código Fiscal vigente,

**EL ADMINISTRADOR GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS  
RESUELVE**

Artículo 1º.- Explícitese el procedimiento operativo para la aplicación del valor inmobiliario de referencia para inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2014, que reflejará el valor de dichos inmuebles en el mercado comercial, de acuerdo a las pautas que conforman los Anexos I, II, III, IV y V de la presente resolución, los que forman parte integrante de la misma a todos sus efectos.

Artículo 2º.- Instrúyase a la Subdirección General de Sistemas a fin de que incorpore el valor inmobiliario de referencia de cada partida inmobiliaria en las boletas correspondientes a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros y al Impuesto Inmobiliario en oportunidad de su emisión para el ejercicio fiscal 2014.

Artículo 3º.- Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos pase a la Dirección General de Análisis Fiscal y a las Subdirecciones Generales de Empadronamiento Inmobiliario y de Sistemas de la Dirección General de Rentas. **Tujsnaider**

**ANEXO**

**ANEXO I****METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VIR**

El Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), que hace referencia el Artículo 407 del Código Fiscal vigente, se determina mediante el siguiente procedimiento:

**1. CÁLCULO DEL VIR TERRENOS:**

El VIR del terreno ( $VIR_T$ ), se obtiene, multiplicando la Superficie del Terreno por el Valor Unitario de Cuadra (VUC-VIR) correspondiente.

El Valor Unitario de Cuadra, (VUC-VIR) está determinado en cada Barrio y sub-zona barrial (definidos en la Ley N°2.568/2007 – (B.O. N°2.840) Cláusula Transitoria Segunda Anexo I – Separata), según la edificabilidad establecida por el Código de Planeamiento Urbano vigente y los valores comerciales promedio de incidencia de terrenos, relevados por la Administración en la zona y publicados en los Suplementos Especializados en información Inmobiliaria.

A tal efecto se establecieron tablas por barrio, con valores de incidencia de terreno para cada Distrito de Zonificación según Código de Planeamiento Urbano vigente.

El producto de la incidencia por el FOT (real o equivalente) determina el VUC-VIR.

Ese Valor Unitario de Cuadra (VUC-VIR) se ha volcado a un listado por barrio en donde cada manzana esta identificada catastralmente por N° de Sección y N° de Manzana.

$$VIR_T = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} \quad (1)$$

**2 CÁLCULO DEL VIR DE EDIFICIOS**

El VIR del Edificio ( $VIR_E$ ), se obtiene de la suma de los productos de los Valores Unitarios de Reposición (VUR-VIR) de cada Destino Constructivo existente, multiplicados por la superficie edificada involucrada y multiplicada a su vez por un Coeficiente de Depreciación (CD) que depende de la Antigüedad y Estado de conservación del edificio.

A tal efecto, en primer lugar se confeccionó la Tabla de Valores de Reposición de Edificios (VUR-VIR), adjunta como Anexo II, en donde se asignó a cada destino y categoría constructiva (definidos en la Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea) un valor actualizado de costo de construcción por unidad de medida (m2, m3, etc.) construida. En segundo lugar, para la depreciación por antigüedad y estado se han tomado las Tablas de Depreciación adjuntas como Anexo V a) y b) siguientes.

Por lo tanto:

$$VIR_E = \text{Superficie total construida} \times VUR - VIR \times CD \quad (2)$$

### 3. CÁLCULO DEL VIR TOTAL

Luego el VIR total será la suma del VIR del Terreno (1) más el VIR del Edificio (2):

En los casos de no estar sometidos al régimen de propiedad horizontal, el porcentual fiscal es 100% y no afecta el cálculo final.

$$VIR_T(\text{Terreno} + \text{Edificio}) = (\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida} \times VUR - VIR \times \text{Coeficiente de Depreciación}) \quad (3a)$$

Pero, dado que alguno de los edificios puede estar sometido al régimen de propiedad horizontal, en este caso, el VIR Total se verá afectado por el porcentual fiscal correspondiente. Esto es:

$$VIR_T(\text{Terreno} + \text{Edificio}) = [(\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida} \times VUR - VIR \times \text{Coeficiente de Depreciación})] \times \text{Porcentual Fiscal} \quad (3b)$$

En el supuesto caso que en el inmueble en cuestión (con partida sin dividir o dividida en propiedad horizontal) se hayan realizado modificaciones constructivas declaradas (o detectadas por la AGIP); al valor resultante precitado y mencionado en (3b), se le deberá sumar el monto adicional (o adicionales) que pudiese corresponder. El mismo podrá ser consultado puntualmente por el Contribuyente en la sede de la AGIP, con el comprobante de titularidad del inmueble y su número de partida individual.

#### NOTAS

- En los casos de terrenos baldíos o terrenos sin edificaciones, el VIR Total será solo el VIR del Terreno, calculada en el punto 1 precedente.
- Para los casos de edificios implantados en terrenos que tienen una capacidad constructiva superior a la actualmente edificada, se efectuó una reducción del valor del terreno mediante la aplicación de Valores Unitarios de Cuadra (VUC-VIR) diferenciales para inmuebles de Planta Baja y hasta 3 pisos altos inclusive y hasta 15 unidades.
- A las unidades funcionales a las que se accede físicamente por subsuelos le corresponde un VUC-VIR igual a 1.
- A las construcciones con destino constructivo único cocheras y garajes (8) le corresponde un VUC-VIR igual a 1.
- Para evitar distorsiones -sólo en los casos de partidas horizontales, con gran cantidad de partes comunes - en el VIR total de la unidad, se establece que dicho VIR no deberá ser mayor que cuatro (4) veces el VIR del Terreno proporcional correspondiente a la unidad analizada. Este tope se aplicará

cuando la superficie resultante de dicha proporción sea igual o mayor a los 300 m<sup>2</sup>. No se aplicará en los edificios con destino constructivo único igual a 08 ni en unidades ubicadas en subsuelos.

- Independientemente de los VUC-VIR asignados por Sección y Manzana y Casos Particulares consignados, que forman parte de la presente Resolución, en caso de surgir diferencias o dudas en el cálculo que realiza el interesado, podrán consultarse puntualmente en la sede de la DIRECCION GENERAL DE ANALISIS FISCAL - AGIP.