

LEY N.º 5196

B.O. del 22/01/2015

Buenos Aires, 4 de diciembre de 2014

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1º.- Introdúcense al Código Fiscal vigente (modificado por la Ley 4469) las siguientes modificaciones: 1) Sustitúyase el artículo 260º por el siguiente texto: Artículo 260º.- Cuando se verifican transferencias de inmuebles de un sujeto exento a otro gravado o viceversa, la obligación o la exención, respectivamente, comienzan el mes siguiente a la fecha de otorgamiento del acto traslativo de dominio.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3396, 4089 y 4705) la obligación comienza a regir a partir de los 36 meses posteriores a la fecha de apertura de las partidas del inmueble.

Exclúyense de este beneficio las partidas globales o matrices preexistentes.

En los casos en que no se ha producido la transmisión de la titularidad del dominio, pero se ha otorgado la posesión a título de dueño con los recaudos legales respectivos, o cuando uno de los sujetos es el Estado, la obligación o la exención comienzan al mes siguiente de la posesión.

2) Sustitúyase el artículo 271º por el siguiente texto: Valuación del terreno: Artículo 271º.- La valuación del terreno se obtiene multiplicando su superficie por el valor unitario de cuadra correspondiente, o por el valor unitario de cada zona o sector cuando se trate de terrenos comprendidos en urbanizaciones particularizadas del Código de Planeamiento Urbano.

La actualización generalizada de los referidos valores unitarios de cuadra, de zona o sector, por cada ejercicio fiscal, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, en función de la información, basada en el relevamiento de precios de ventas zonales y las normas urbanísticas en vigencia, que aporte la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Los valores particularizados motivados por cambios de zonificación o por nuevas normas urbanísticas del Código de Planeamiento Urbano que afecten sectores de la Ciudad por cambios onstructivos o emprendimientos de cualquier naturaleza, serán fijados por el Poder Ejecutivo de acuerdo al uso y grado de aprovechamiento del terreno que dichas normas establezcan o la nueva conformación de la parcela, respectivamente.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur, (exceptuando las viviendas pertenecientes a Complejos o Conjuntos habitacionales, y a los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3.396, 4.089 y 4705), no será necesaria la verificación de los polígonos parcelarios

consignados por los planos "M" o "C" aprobados por la Dirección de Catastro (o quien en el futuro la suceda en sus competencias), siendo éstos los instrumentos únicos a utilizar.

La valuación de los terrenos edificados se obtendrá de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley N° 2.568. Una vez determinado durante un ejercicio fiscal el valor del terreno, el mismo registrará sin modificación como mínimo, hasta la finalización del respectivo ejercicio, salvo que se verifiquen novedades constructivas en el inmueble.

3) Sustitúyase el artículo 277° por el siguiente texto: Artículo 277°.- Partidas individuales. Asignación e imposibilidad: La asignación de partidas individuales se efectuará siempre que por lo menos una (1) de las unidades funcionales definidas en el plano de mensura con división por el régimen de propiedad horizontal correspondiente, y los sectores comunes de acceso a la misma, cumplan con las condiciones establecidas para su incorporación en el artículo 260 y dicho plano se ajuste a las "Normas para la presentación de los planos de mensura con división por el Régimen de Propiedad Horizontal" (Ordenanza N° 24.411, B.M. N° 13.590 y modificatorias) y tendrá vigencia desde la fecha de "registro" del plano antes citado, no debiendo registrar deudas la partida matriz para que se materialice la asignación de partidas horizontales.

En el caso de incorporación parcial de unidades terminadas, su valuación es la correspondiente a la proporción que, de acuerdo con su porcentual fiscal respectivo, resulte de la valuación del terreno y del edificio, este último considerado totalmente terminado de acuerdo al proyecto del plano de mensura horizontal. Para determinar la valuación de las unidades no terminadas o en proyecto, se afectará su porcentual fiscal sobre la valuación del terreno exclusivamente.

En los casos de transferencia de inmuebles de un sujeto exento a otro gravado, a que se refiere el artículo 240, la vigencia de las partidas individuales se establecerá de modo tal que permita cumplir con lo establecido en el citado artículo.

Cuando no sea posible la asignación de partidas individuales, por no cumplirse las condiciones establecidas precedentemente, el edificio será valuado total o parcialmente según el estado de la obra, por partida global.

Es condición para la posterior subdivisión de la partida global, la regularización de los impedimentos existentes. En tal caso las partidas individuales tendrán vigencia desde la fecha en que el edificio, en su totalidad o parte de sus unidades reúna las condiciones requeridas para su incorporación o, si se trata de documentación errónea, desde la fecha de su corrección según constancias fehacientes de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro. Si en alguna o algunas de las unidades que componen un edificio se alterara en cualquier aspecto la situación reflejada en el plano de mensura horizontal vigente y dentro del perímetro propio de las mismas, se establecerá por separado una valuación adicional, siempre que la alteración sea materializada con posterioridad a la fecha de registro del Plano de Mensura Horizontal.

Cuando las modificaciones constructivas alteren los polígonos graficados en el plano de mensura horizontal en una proporción superior al 5% de la superficie común total que consigna la planilla de superficies de dicho plano, modificando en consecuencia los porcentuales fiscales allí establecidos, no se procederá a asignar partidas horizontales y en caso de inmuebles divididos en propiedad horizontal se procederá a la baja de las

partidas asignadas, previa notificación al consorcio de propietarios, al que se le hará saber de tal situación, y que como condición para la reasignación de partidas horizontales, deberá presentar un plano de modificación de mensura, o en su defecto, proceda a la restitución de las construcciones a la situación anterior a la que generó la baja de las partidas horizontales. Si las modificaciones se materializan exclusivamente en superficie común, las mismas se incorporarán al empadronamiento por partida matriz.

No será obstáculo para la asignación de partidas horizontales la graficación de muros previstos en los planos de mensura horizontal, siempre que éstos separen unidades funcionales en grupos de a dos sin involucrar separación con superficies comunes.

Tampoco impedirá la asignación de partidas horizontales la existencia de construcciones no graficadas en los planos de división en propiedad horizontal que sean anteriores a la fecha de registro de dicho plano y no excedan una superficie máxima de 30m².

No existirá impedimento alguno para proceder a la apertura de partidas horizontales cuando las construcciones, independientemente de su índole o superficie, figuren en el plano MH (mensura horizontal), como no precarias no computables.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando a los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3.396, 4.089 y 4705), no será obstáculo para la asignación de partidas horizontales la verificación de modificaciones constructivas que alteren los polígonos de las unidades funcionales y/o complementarias consignados en los planos MH de Subdivisión en propiedad horizontal, siendo éste el instrumento único a utilizar, correspondiendo en estos casos establecer por separado la correspondiente valuación adicional de la unidad.

4) Sustitúyase el artículo 427° por el siguiente texto: Artículo 427°.- Facúltase a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a establecer un valor inmobiliario de referencia para cada inmueble situado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejará el valor económico por metro cuadrado (m²) de dicho inmueble en el mercado comercial.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3396, 4089 y 4705) el valor inmobiliario de referencia no tendrá eficacia jurídica sino hasta el momento en que la Escribanía interviniente comunique a la AGIP el cambio de titularidad a favor del tercero adquirente.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por parte de Cooperativas de Vivienda que tengan convenios con el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur que trasladen el dominio a sus asociados (exceptuando los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3.396, 4.089 y 4705) el valor inmobiliario de referencia no tendrá eficacia jurídica sino hasta el momento en que la Escribanía interviniente comunique a la AGIP el cambio de titularidad a favor del tercero adquirente. A fin de establecer dicho valor, la Administración deberá considerar no sólo las características del

suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien sino también otros aspectos tales como su ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso y aquéllas que en virtud de sus competencias dispusiese a tal fin.

El valor inmobiliario de referencia deberá ser actualizado en forma periódica y se aplicará, de corresponder, a los actos, contratos y operaciones instrumentados gravables con el Impuesto de Sellos, cuando fuere mayor que el monto consignado en la operación y/o la valuación fiscal del bien objeto del acto.

Art. 2°.- Las modificaciones introducidas al Código Fiscal tendrán vigencia a partir de la sanción de la presente.

Art. 3°.- En los casos de trasmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur o Cooperativas de Vivienda que tengan convenios con el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur que trasladen el dominio a sus asociados (exceptuando los predios afectados por las Leyes Nros. 324, 3.396, 4.089 y 4705) el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires considera extinguida toda deuda generada con anterioridad a la fecha de otorgamiento del acto traslativo de dominio en concepto de gravámenes inmobiliarios.

Art. 4°.- Comuníquese, etc. **Ritondo - Pérez**

Buenos Aires, 16 de enero de 2015

En virtud de lo prescripto en el artículo 86 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, certifico que la Ley N° 5.196 (Expediente Electrónico N° 18.213.919-MGEYA-DGALE-2014), sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del 4 de diciembre de 2014 ha quedado automáticamente promulgada el día 9 de enero de 2015.

Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, gírese copia a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por intermedio de la Dirección General de Asuntos Legislativos y, para su conocimiento y demás efectos, remítase al Ministerio de Hacienda. Cumplido, archívese. **Clusellas**