



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

RESOLUCIÓN N.º 42/AGIP/19

Buenos Aires, 25 de febrero de 2019

VISTO:

LOS ARTÍCULOS 272, 282 Y 290 DEL CÓDIGO FISCAL (T.O. 2018) CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LAS LEYES N° 5995 (BOCBA N° 5445), N° 6062 (BOCBA N° 5522) Y N° 6066 (BOCBA N° 5524), EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN (BOCBA N° 5526) Y EL DECRETO N° 271/2014 (BOCBA N° 4441) Y SU MODIFICATORIO N° 420/2017 (BOCBA N° 5260), Y

CONSIDERANDO:

Que por medio de la Ley N° 6066 se han introducido diversas modificaciones en el Código Fiscal (t.o. 2018) respecto del Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, con el objetivo de incorporar al padrón inmobiliario aquellas construcciones susceptibles de afectación al Régimen de Propiedad Horizontal;

Que el Anexo del Código de Edificación establece en el punto 2.1.14 que el organismo competente tiene la facultad de inspeccionar las obras en ejecución conforme lo establecido en la reglamentación correspondiente, aclarando que se halla facultado para actuar sobre las obras en contravención en el marco de sus competencias, según los procedimientos previstos a tal efecto;

Que complementariamente, el Decreto N° 271/2014 con las modificaciones introducidas por el Decreto N° 420/2017 dispone que las verificaciones especiales del sistema de contralor de obras, del sistema de instalación de ascensores y demás instalaciones de transporte vertical y de instalaciones sanitarias, entre otras, son desarrolladas a través de agentes verificadores de la Agencia Gubernamental de Control (AGC);

Que en este sentido, el inciso g) del Anexo I de la citada norma habilita el estudio y eventual registro, ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, del plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal, en los casos que corresponda, a partir de la suscripción del acta de tercera (3ra) verificación;

Que asimismo, se aclara que deberá dejarse constancia que se encuentra pendiente de realización la cuarta verificación especial y la emisión del Certificado Final de Obra, agregando que, salvo manifestación expresa en contrario, subsiste la obligación de presentar la declaración jurada de finalización de obra para el propietario y el profesional que solicitó y realizó la subdivisión en propiedad horizontal;

Que el artículo 272 del Código Fiscal vigente define los conceptos de inmueble edificado y no edificado, aclarando que la inexistencia de construcciones que reúnan las condiciones mínimas de ser ocupadas para su uso no constituye obstáculo para detentar un valor determinado en el mercado inmobiliario;

Que por su parte, el artículo 282 del citado cuerpo normativo establece que el justiprecio de las construcciones se determina de acuerdo con el destino, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación y el estado de avance, entre otros;

Que complementariamente, el segundo párrafo del artículo 290 del Código Fiscal vigente determina el procedimiento para la incorporación al padrón inmobiliario de los



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

inmuebles que no reúnan la condición de inmueble edificado y por su destino sean susceptibles de afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, requiriendo como condición previa la extensión del respectivo certificado de inspección de avance de obra expedido por el organismo competente;

Que en este sentido, se aclara que para la incorporación al padrón se considerará la fecha de otorgamiento del referido certificado, determinándose su Valuación Fiscal Homogénea sobre una proporción del valor de reposición asignado a su destino y categoría en la Ley Tarifa, acorde con el estado de avance consignado en el certificado, la cual se hallará vigente hasta la finalización definitiva de las obras;

Que corresponde señalar que a partir de la subdivisión en propiedad horizontal de los inmuebles resulta posible la transmisión de la titularidad de dominio de las diferentes unidades funcionales, sin requerir necesariamente la finalización completa de la obra;

Que en virtud de las modificaciones introducidas por la Ley N° 6066, deviene necesario establecer el modo de incorporación, los destinos constructivos y la proporción del valor de reposición a considerar, conforme su destino y categoría en la Ley Tarifaria.

Por ello, en ejercicio de las facultades que le son propias,

EL ADMINISTRADOR GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PÚBLICOS RESUELVE

Artículo 1.- Establécese que las construcciones susceptibles de afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, que hayan obtenido las constancias correspondientes a la tercera verificación especial -o la que en el futuro la reemplace-, por parte del organismo competente, se incorporan al padrón inmobiliario con un Valor Real de Edificación equivalente al setenta y seis por ciento (76%) del Valor Real de Edificación, según categoría y destinos constructivos, fijado anualmente por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos en los términos del artículo 278 y concordantes del Código Fiscal vigente.

Artículo 2.- La modificación del estado de empadronamiento prevista en el artículo anterior reviste carácter transitorio y se extiende desde la fecha de suscripción del acta correspondiente a la tercera verificación -o la que en el futuro la reemplace- o, en su caso, la presentación del Plano de Mensura Horizontal registrado en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, hasta la finalización definitiva de las obras, circunstancia en la cual se efectuarán las modificaciones que correspondan al nuevo estado de las construcciones.

Artículo 3.- La incorporación de las construcciones al padrón inmobiliario se realiza por Partida Matriz y comprende los destinos constructivos que se detallan a continuación, sean únicos en el predio o combinados:

- 1) Vivienda Multifamiliar.
- 2) Oficinas.
- 3) Negocios - Centro de Compras - Galerías Comerciales.
- 4) Garajes - Guardacoches - Cocheras.
- 5) Hoteles - Hoteles Residenciales - Apart Hotel.

Artículo 4.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y comuníquese a las Direcciones Generales de Rentas y de Planificación y Control,



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ambas dependientes de esta Administración Gubernamental de Ingresos Públicos. Pase a la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario de la Dirección General de Rentas para su conocimiento y demás efectos. Cumplido archívese.
Ballotta