



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

Decreto

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2019-08021375-GCABA-SSREGIC

VISTO: El Código Fiscal Ley N° 541 (TO Decreto N° 104/19), la Ley N° 6.062, el Expediente Electrónico N° EX-2019-08021375-GCABA-SSREGIC, y,

CONSIDERANDO:

Que por la Ley N° 6.062, se creó un instrumento urbanístico que regula el mayor aprovechamiento constructivo de aquellas parcelas donde se genere plusvalía por cambios normativos, consistente en la obligación de pagar un porcentaje de ese plusvalor a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuando se utilice constructividad adicional;

Que en tal sentido la Ley citada incorpora al Código Fiscal (TO Decreto 59/18) el Capítulo V "Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable" al Título IV "Derechos de Delineación y Construcción. Derechos por Capacidad Constructiva Transferible (CCT). Capacidad Constructiva Aplicables (CCA) y Tasa por Servicio de Verificación de Obra", estableciendo la obligación del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable para los supuestos allí previstos.

Que al definir la base imponible del derecho para el desarrollo urbano y hábitat sustentable, indica que se calculará mediante el producto de dos variables (A y B), siendo A los metros cuadrados de edificabilidad adicionales a los establecidos por el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449 y sus modificatorias), solicitados para una parcela, los cuales se calculan conforme lo establecido en normativa urbanística vigente al momento de la presentación de la solicitud; y siendo B el valor de incidencia del suelo según su localización, definido por manzana y medido en UVAs (Unidad de Valor Adquisitivo) por metro cuadrado.

Que la referida ley prevé que el valor de incidencia se establece en la Ley Tarifaria y que será de uso exclusivo para éste derecho, actualizándose anualmente, por lo que resulta necesario establecer el procedimiento y método para determinar la base imponible y por tanto calcular el monto que corresponde abonar en función de la alícuota correspondiente.

Que, asimismo, es necesario establecer el valor de referencia de la UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) prevista como medida del valor de incidencia del suelo, requerido para determinar el monto a pagar.

Por ello, y en uso de las atribuciones 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**

Artículo 1°.- Para el cálculo de la base imponible conforme la fórmula fijada por la ley tarifaria: $A = (A1 - A2)$, el interesado deberá ingresar en el sistema de autoliquidación de derechos la superficie total de metros cuadrados sobre rasante, la cual se multiplicará por 0.80, sin computar las superficies destinadas a balcones.

En aquellas parcelas donde se solicitarán ampliaciones de metros cuadrados, A2 será equivalente a los metros cuadrados establecidos en los permisos de obra registrados, o en la factibilidad otorgada vigente, o a los que se registren en virtud del trámite en curso de acuerdo a lo establecido por las cláusulas transitorias del Código Urbanístico.

En el caso de las parcelas de aquellos distritos cuyo FOT dependa del ancho de calle, la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro o el organismo que en un futuro lo reemplace, deberá determinar el máximo factor de ocupación total aplicable.

En aquellos distritos contemplados en el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449 y sus modificatorias) que no tuvieran establecido un FOT, la capacidad constructiva de la parcela será establecida por la Dirección General de Interpretación Urbanística o el organismo que en un futuro lo reemplace.

Si existieran casos donde se verifique que no existe un mayor aprovechamiento de constructividad adicional según a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449 y sus modificatorias) de acuerdo a lo estipulado en el hecho imponible, el peticionante junto con la solicitud de permiso de obra, deberá presentar una declaración jurada en la que manifieste no estar alcanzado por el derecho de desarrollo urbano y hábitat sustentable. En caso de verificarse que haya un aprovechamiento adicional de constructividad, se procederá a intimar al recurrente a la correspondiente liquidación en los términos del presente reglamento.

Las dimensiones de la parcela serán las indicadas por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro o el organismo que en un futuro lo reemplace.

Los datos vertidos por el/los peticionante/s en la declaración jurada de liquidación de derechos en relación a las parcelas (la superficie de la parcela, anchos de calles y otros), cuando correspondiera, serán validados por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro o el organismo que en un futuro lo reemplace.

Artículo 2°.- Establécese el procedimiento a seguir a efectos de determinar el valor de incidencia del suelo en cada manzana a los fines del artículo 337 del Código Fiscal (TO Decreto N° 104/19).

La determinación del valor de incidencia del suelo en cada manzana será competencia de la Dirección General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana o el organismo que en un futuro lo reemplace.

Para determinar la incidencia del suelo en cada manzana de la Ciudad de Buenos Aires, se deberá utilizar el Método Residual Deductivo para una valuación masiva de los terrenos para edificar en la Ciudad. Este método establece el margen operacional para la determinación del valor de incidencia del suelo.

La consistencia de los valores así obtenidos será verificada cuatrimestralmente mediante el Método de Comparación de Precios de Mercado de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires.

La fórmula para el cálculo de la incidencia del valor de los terrenos por manzana de la Ciudad de Buenos Aires mediante el Método Residual Deductivo será:

La incidencia del suelo por manzana surgirá de multiplicar el margen operacional y el porcentaje del margen operacional, que corresponda al valor del suelo en cada una de las zonas definidas en la Ley Tarifaria. El margen operacional surge de restar al precio de venta de inmuebles nuevos por m² el costo total por m² comercializable.

Donde:

- **El Precio de venta de inmuebles nuevos por metro cuadrado:** es el precio de venta de inmuebles nuevos, establecido cuatrimestralmente por la Dirección General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana o el organismo que en el futuro lo reemplace, a partir de información relevada en el mercado, directa o indirectamente.

En las zonas de la ciudad, definidas en la Ley tarifaria, donde no exista oferta de unidades nuevas, el procedimiento a utilizar consistirá en tomar como referencia los valores de propiedades usadas y estimar el valor a nuevo mediante la relación que existe entre los valores de inmuebles nuevos y usados en el promedio de la ciudad.

En los casos donde no existen observaciones, tanto de unidades nuevas como usadas, la valuación deberá ser ajustada por analogía con zonas de similares condiciones de localización urbana.

- **Costo total por metro cuadrado comercializable:** es el costo de obra por m² al cual se le adiciona, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), un 15% en concepto de honorarios de arquitectura y gastos de comercialización y un 8.7% de gastos generales de obra. El costo de obra es relevado por la Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- **Margen Operacional por metro cuadrado:** es la diferencia entre el precio de venta de inmuebles nuevos por metro cuadrado y el costo total por metro cuadrado comercializable.
- **T%, Disposición a pagar por m² edificable en concepto de suelo** es el porcentaje del margen operacional, que corresponda al valor del suelo en cada una de las zonas definidas en la Ley Tarifaria, determinado por la Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana o el organismo que en el futuro lo reemplace, al 30 de Junio de cada año.

Artículo 3°.- La Dirección General de Datos, Estadística y Proyección Urbana, deberá elaborar anualmente un informe al 30 de Junio, contemplando los indicadores urbanos previstos en el art. 338 del Código Fiscal (TO Decreto N° 104/19) a efectos de proponer las zonas y sus respectivas alícuotas en oportunidad de elevar el proyecto de ley tarifaria para el ejercicio siguiente.

Artículo 4°.- A los efectos de la determinación del monto a pagar en concepto del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, establecido en el artículo 339 del Código Fiscal Código Fiscal (TO Decreto N° 104/19), se deberá tomar como referencia la cotización de la Unidad de Valor Adquisitiva (UVA) publicada por el Banco Central de la República Argentina, correspondiente al día de la emisión de la Boleta Única Inteligente (BUI) que se utilizará para su pago.

La verificación de la liquidación, y de la percepción del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable, estará a cargo de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace.

Artículo 5°- El presente Decreto es refrendado por el señor Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte, el señor Ministro de Economía y Finanzas, y por el señor Jefe de Gabinete de Ministros.

Artículo 6°- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Comuníquese a los Ministerios de Desarrollo Urbano y Transporte y de Economía y Finanzas, para su conocimiento y demás efectos. Cumplido, archívese.

