



## PROYECTO DE LEY

### MODIFICACIÓN AL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

**Artículo 1°.-** Se modifica el Artículo 373° del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Artículo 373°.-** Se establece un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejará las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, siendo esta descripción meramente enunciativa.

A los fines de establecer la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de los bienes inmuebles en el mercado comercial. El cálculo del mismo se basa en la valuación del terreno según su ubicación geográfica (barrio, subzona barrial), Distrito de zonificación o edificabilidad del Código Urbanístico; y del edificio según el valor real de edificación por m<sup>2</sup> del destino constructivo correspondiente, afectado por la depreciación. En los casos de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal se valúa la totalidad del mismo de acuerdo a los destinos constructivos que posea, aplicando luego el porcentual fiscal para determinar el avalúo fiscal homogéneo de cada unidad.

Se tiene en cuenta como variables para la determinación del valor al que se hace referencia en el presente artículo, entre otras, las siguientes: superficie del terreno, superficie cubierta y semicubierta, estado general, antigüedad, destino y categoría estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, aspectos tales como su ubicación geográfica y entorno, calidad y características arquitectónicas de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales, de esparcimiento y de equipamiento urbano, o con espacios verdes, y vías de acceso.

En los inmuebles afectados a derecho real temporario de Superficie se determinará por separado la valuación fiscal homogénea del terreno y la correspondiente al edificio existente o ejecutado por el titular de un derecho de superficie, esta última se vinculará a una partida de contribución territorial de carácter temporal distinta y derivada de la correspondiente al terreno, la cual a su vez, en el caso de constituir Consorcio de Propietarios, generará las respectivas partidas horizontales conservando estas últimas su carácter temporal.

**A los efectos del cobro de los tributos establecidos en el presente título se tomará como base imponible la Valuación Fiscal Homogénea (VFH). La VFH no podrá exceder el veinte por ciento (20%) del valor de mercado de las propiedades, excepto en el caso de los inmuebles no edificados, cuya VFH se fijará sin considerar dicho límite respecto de su valor de mercado.**

**Los inmuebles no edificados que permanezcan en tal condición por un período superior a dos (2) años estarán sujetos a un incremento adicional en el impuesto inmobiliario. Este incremento será del diez por ciento (10%) anual, acumulativo, sobre el impuesto correspondiente al primer año de aplicación, hasta alcanzar un máximo del cincuenta por ciento (50%). La antigüedad en la condición de no edificado se contará a partir de la fecha en que la autoridad de aplicación clasifique formalmente al inmueble como tal mediante acto administrativo correspondiente ”**



## FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de ley, que modifica la normativa fiscal aplicable a inmuebles no edificados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene como objetivo principal estimular el uso eficiente del suelo urbano, desincentivando la tenencia ociosa de inmuebles, promoviendo el desarrollo inmobiliario, la construcción y el desarrollo económico en áreas subutilizadas. La ley incorpora mecanismos para reducir la especulación en estos inmuebles y alinea la normativa local con experiencias internacionales exitosas en el tratamiento impositivo de inmuebles sin uso.

Según datos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires existen actualmente 6.472 inmuebles no edificados registrados en la AGIP, de los cuales el 68,2% pertenece a personas jurídicas. Estas propiedades representan un promedio de un terreno baldío cada dos manzanas, con mayor concentración en zonas como la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón), y con una incidencia relativa elevada en las Comunas 8 (Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo), 9 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos) y 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios).

Los objetivos del presente proyecto de ley son diversos y buscan principalmente mejorar el uso del suelo urbano. En primer lugar, la retención de inmuebles sin edificar en zonas urbanas no solo frena el desarrollo económico y social de la ciudad, sino que incrementa la escasez de suelo disponible para proyectos productivos, de vivienda y de servicios. La eliminación del límite del 20% en la valuación fiscal de los inmuebles no edificados permitirá ajustar la carga fiscal de estos inmuebles a su valor de mercado, incentivando así su venta o desarrollo. Además, la legislación propuesta también toma en cuenta experiencias internacionales en la fiscalización de inmuebles no edificados. Ciudades como Detroit (EE.UU.), Seúl (Corea del Sur), Marikina (Filipinas) y Bogotá (Colombia) han implementado políticas fiscales progresivas que incrementan los gravámenes sobre inmuebles no edificados o sin mejoras significativas, logrando desincentivar la especulación y promoviendo el uso efectivo de la tierra.

Por último, la imposición fiscal sobre los inmuebles no edificados, basada en el valor del suelo, es un instrumento que no genera pérdidas económicas ni desincentiva la actividad productiva. A diferencia de los impuestos a las ventas o al trabajo, que penalizan la producción y el consumo, este gravamen se fundamenta en un recurso fijo y limitado: la tierra. Este impuesto recae sobre el valor del suelo generado por la comunidad y la infraestructura pública, no sobre los esfuerzos individuales de los propietarios. Por ello, incentiva la ocupación efectiva y la utilización racional del suelo sin distorsionar los incentivos económicos, promoviendo un uso más justo y eficiente del territorio. Además, al impulsar la ocupación de terrenos no edificados, se estimula la actividad



constructiva y el desarrollo económico asociado a la urbanización, generando un círculo virtuoso que dinamiza el comercio, el empleo y los servicios en la Ciudad.

En síntesis, la modificación de la valuación fiscal para inmuebles no edificados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires permitirá adecuar la carga impositiva a los valores reales de mercado, eliminar la especulación en inmuebles urbanos y promover su uso activo aumentando la inversión en el sector de la construcción. Al seguir las mejores prácticas internacionales y fomentar el desarrollo de estos espacios, la ley apunta a generar una ciudad más equitativa, sostenible y habitable, alineando los intereses privados con el bienestar colectivo y los objetivos de desarrollo urbano a largo plazo.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares acompañen el presente proyecto de ley.