



PROYECTO DE LEY

RÉGIMEN DE ALIVIO FISCAL POR AFECTACIÓN DIRECTA DE OBRAS PÚBLICAS EN INMUEBLES CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CAPÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1° – Objeto del régimen. Establécese un régimen de alivio fiscal consistente en la reducción del pago del Impuesto Inmobiliario y de la Tasa por Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros (ABL), respecto de aquellos inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los que se desarrolle una actividad comercial, industrial, de servicios o comunitaria, que resulten directamente afectados por la ejecución de obras públicas.

Artículo 2° – Concepto de obra pública. A los efectos de la presente Ley, se entenderá por obra pública toda intervención ejecutada, financiada o contratada por el Gobierno de la Ciudad que implique alteración del espacio público o de la infraestructura urbana, incluyendo —sin carácter taxativo— obras viales, hidráulicas, ferroviarias, edilicias o de servicios.

Artículo 3° – Alcance y graduación del beneficio. La reducción será del **cincuenta por ciento (50%) al cien por ciento (100%)** del monto correspondiente al tributo, según el grado de afectación directa y comprobada que sufra el inmueble como consecuencia de la obra pública, conforme lo determine la reglamentación.

CAPÍTULO II – CONDICIONES PARA ACCEDER AL RÉGIMEN

Artículo 4° – Criterios de afectación significativa. Se considerará afectación significativa cuando, como resultado directo de la obra pública, se verifique al menos una de las siguientes condiciones, debidamente acreditadas:

- a) Obstrucción o restricción de accesos.
- b) Alteraciones sustanciales del tránsito peatonal o vehicular.
- c) Disminución del flujo de clientes.
- d) Reducción comprobable de ingresos.
- e) Cualquier otra circunstancia que implique una perturbación relevante en el giro habitual, evaluada mediante resolución fundada.

Artículo 5° – Radio de aplicación. Quedarán comprendidos dentro del régimen aquellos inmuebles ubicados dentro de un radio de hasta cien metros (100 m) contados desde el perímetro exterior de la zona de ejecución de la obra pública.

Artículo 6° – Sujetos legitimados. Podrán solicitar el beneficio los sujetos responsables del tributo conforme al Código Fiscal vigente, incluyendo:

- a) Titulares de dominio.



- b) Usufructuarios.
- c) Titulares de derechos de superficie.
- d) Poseedores a título de dueño.
- e) Locatarios o comodatarios con obligación contractual de pago.

Artículo 7° – Casos especiales. También podrán solicitar el beneficio quienes, no siendo titulares registrales, acrediten fehacientemente el desarrollo de la actividad afectada y la asunción de la obligación tributaria.

Artículo 8° – Supuestos excepcionales. Se admitirá documentación alternativa en casos de trabajadores independientes, monotributistas, feriantes, cooperativas o asociaciones civiles que no cuenten con contrato formalizado.

CAPÍTULO III – PROCEDIMIENTO

Artículo 9° – Solicitud del beneficio. Las solicitudes deberán presentarse ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), acompañadas de:

- a) Constancia de la relación jurídica con el inmueble.
- b) Acreditación del desarrollo de la actividad.
- c) Evidencia de la afectación generada.
- d) Estimación del período de afectación.

Artículo 10° – Procedimiento digital y probatorio. El procedimiento deberá ser ágil, digital y accesible, admitiendo medios probatorios como fotografías, informes contables, actas notariales, reclamos administrativos, entre otros.

Artículo 11° – Verificación automatizada. Podrán implementarse mecanismos de verificación automática o cruzamiento de datos fiscales para el otorgamiento de oficio del beneficio.

Artículo 12° – Autoridad de aplicación. La AGIP será la autoridad de aplicación y deberá dictar la reglamentación dentro de los noventa (90) días desde la entrada en vigencia.

Artículo 13° – Principios rectores. La reglamentación garantizará los principios de objetividad, celeridad, razonabilidad, no discrecionalidad y transparencia.

CAPÍTULO IV – TRANSPARENCIA Y CONTROL

Artículo 14° – Publicidad de obras comprendidas. El Gobierno deberá mantener publicado un listado actualizado de obras públicas comprendidas, con su ubicación, perímetro afectado, fecha de inicio y duración estimada.

Artículo 15° – Créditos fiscales. Pagos realizados durante el período de afectación serán imputados como crédito fiscal no reintegrable, aplicable a obligaciones futuras del mismo tributo.



Artículo 16° – Pago anual anticipado. En caso de pago anual anticipado, el crédito se calculará proporcionalmente al período afectado, sin derecho a devolución en efectivo.

CAPÍTULO V – VIGENCIA Y COMPATIBILIDADES

Artículo 17° – Período de aplicación. El beneficio se aplicará durante el período de afectación directa comprobable y mientras persista dicha afectación, hasta el plazo de duración efectiva de la obra.

Artículo 18° – Prórroga excepcional. Si el perjuicio persiste luego de finalizada la obra, podrá otorgarse una prórroga de hasta seis (6) meses, mediante resolución fundada y evaluación técnica.

Artículo 19° – Presupuesto. El régimen se aplicará en principio con cargo a partidas presupuestarias vigentes. El Poder Ejecutivo podrá disponer adecuaciones cuando las circunstancias lo requieran.

Artículo 20° – Alcance temporal. La ley será aplicable a obras en ejecución al momento de su promulgación, y a las que se inicien con posterioridad. No se aplicará a obras finalizadas antes de su entrada en vigencia.

Artículo 21° – Compatibilidad. El presente beneficio será compatible con otros regímenes de promoción fiscal, salvo disposición legal expresa en contrario.

Artículo 22° – Informe anual. El Poder Ejecutivo deberá remitir un informe anual a la Legislatura, detallando: solicitudes, exenciones otorgadas, zonas afectadas, montos involucrados y mecanismos de control.

Artículo 23° – Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

El presente proyecto de ley tiene como objetivo establecer un régimen de exención fiscal temporal para aquellos inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que resulten directa y significativamente afectados por la ejecución de obras públicas. Esta medida alcanza tanto al Impuesto Inmobiliario como a la Tasa por Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, y se funda en los principios de justicia tributaria, razonabilidad fiscal y buena administración pública.

La iniciativa parte de una premisa central: no es razonable exigir tributos allí donde el propio accionar del Estado impide el ejercicio pleno de derechos o genera un perjuicio directo al contribuyente. Cuando una obra pública afecta el acceso a un local, altera el tránsito de clientes, interrumpe la normal prestación de servicios o causa una caída comprobable de ingresos, se ve comprometida la capacidad contributiva que justifica toda obligación fiscal. En tales casos, el Estado no puede comportarse como un cobrador automático y ciego, sino que debe reconocer su responsabilidad y aplicar criterios correctivos proporcionales.

Esta ley se fundamenta en la defensa de la propiedad y la libertad de trabajo. La Constitución Nacional, en su artículo 4º, exige que los tributos sean proporcionales y equitativos, mientras que la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece expresamente que el sistema tributario local debe basarse en la capacidad contributiva (art. 52, inc. 2). A su vez, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente que toda carga fiscal debe superar un test de razonabilidad¹, sobre todo cuando colisiona con derechos constitucionales como la propiedad o el comercio.

La problemática que aborda este proyecto no es abstracta ni eventual. Según datos del Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana, durante el año 2024 se registraron al menos 56 obras de infraestructura² ejecutadas en simultáneo en las 15 comunas de la Ciudad, incluyendo remodelaciones de corredores urbanos, plazas, parques y arterias de alto tránsito. En muchas de ellas, los trabajos se extendieron por más de un año, generando efectos negativos concretos sobre la actividad económica de pequeños comerciantes, emprendedores, feriantes y centros culturales de cercanía. Por ejemplo, la zona de Av.

¹ Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina. (1986). Fallos 307:821. Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina. (1999). Fallos 322:2701.

² Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (2024, 11 de marzo). *Buenos Aires suma 56 obras para mejorar parques y plazas en todas las comunas*. BuenosAires.gob.ar.
<https://www.buenosaires.gob.ar/noticias/buenos-aires-suma-56-obras-para-mejorar-parques-y-plazas-en-todas-las-comunas>



Triunvirato y Av. Olazábal, en la Comuna 12, sufrió una obra vial de más de 14 meses, afectando a más de 40 comercios.

Existen antecedentes internacionales que confirman que este tipo de herramientas no solo son necesarias, sino que forman parte de políticas fiscales modernas y equilibradas. En la ciudad de Filadelfia, Estados Unidos, se implementó un programa de créditos fiscales para comercios minoristas que pudieran demostrar una caída de al menos el 10% en sus ingresos³ como consecuencia directa de obras viales impulsadas por la administración local. En El Salvador, el Gobierno central estableció exenciones temporales del IVA⁴ e impuesto municipal para emprendimientos afectados por trabajos de infraestructura pública. En España, el Ayuntamiento de Arrecife dispuso bonificaciones del 50%⁵ en el impuesto sobre construcciones y obras para locales perjudicados por intervenciones urbanas prolongadas. Incluso en Ciudad de México, en 2022 se autorizaron condonaciones parciales del impuesto predial⁶ a comercios ubicados en zonas afectadas por obras del Metrobús. Todos estos casos reflejan una misma idea: cuando el Estado impide o restringe el ejercicio de una actividad legítima, debe ajustar en consecuencia la carga fiscal.

El diseño del régimen propuesto contempla criterios objetivos y verificables, a través de un procedimiento ágil y digital, que permite la presentación de pruebas alternativas —como fotografías, actas notariales, informes contables o reclamos administrativos— y habilita la implementación de mecanismos automáticos de cruce de datos para evitar trabas burocráticas. El beneficio podrá ser solicitado tanto por titulares registrales como por locatarios o comodatarios que acrediten haber asumido contractualmente la obligación tributaria, y también contempla situaciones excepcionales para trabajadores independientes o cooperativas sin formalización contractual.

Además, el proyecto es fiscalmente prudente. Su aplicación se realiza, en principio, con cargo a las partidas presupuestarias vigentes, sin necesidad de ampliar el gasto aprobado por la Legislatura. Solo en casos excepcionales y debidamente justificados el Poder Ejecutivo podrá disponer las adecuaciones necesarias.

Este régimen no otorga privilegios, no crea nuevos gastos ni establece subsidios discrecionales. Por el contrario, actúa como un corrector de distorsiones provocadas por la propia actividad estatal. Es una medida que pone límites razonables al poder tributario del Estado y protege a quienes producen, emprenden, trabajan y generan valor en la Ciudad. Se trata de una herramienta técnica y jurídicamente sustentable, alineada con los principios de

³ City of Philadelphia. (s.f.). *Business tax credits*. Phila.gov.
<https://www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/tax-credits/business-tax-credits/>

⁴ BNAmericas. (2023, 21 de abril). *El Salvador otorga exenciones tributarias a 4 proyectos de infraestructura*.
<https://www.bnamericas.com/es/noticias/el-salvador-otorga-exenciones-tributarias-a-4-proyectos-de-infraestructura>

⁵ Ayuntamiento de Arrecife. (2022, 5 de julio). *El Ayuntamiento de Arrecife concede bonificaciones fiscales del 50% en el ICIO a proyectos de interés social*. Arrecife.es.
<https://www.arrecife.es/node/220>

⁶ Gobierno de la Ciudad de México. (2023, 6 de febrero). *Resolución de carácter general por la que se otorgan condonaciones en el pago del impuesto predial y derechos por el suministro de agua*. Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/75231199e3879b1279ba01938bd3007f.pdf



equidad fiscal, proporcionalidad del tributo, eficiencia del gasto y respeto a la autonomía individual.

Por todo lo expuesto, y en resguardo de los valores de libertad, justicia tributaria, responsabilidad institucional y respeto por los derechos individuales, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Pablo Alejandro DONATI
Fecha:13/05/2025 14:50:25

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires