

RESOLUCIÓN 229 2026 ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS

Síntesis:	ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA INCORPORAR AL PADRÓN INMOBILIARIO LAS NOVEDADES CONSTRUCTIVAS NO DECLARADAS DETECTADAS MEDIANTE RELEVAMIENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO, A FIN DE ACTUALIZAR EL EMPADRONAMIENTO, EL AVALÚO Y LA VIGENCIA TRIBUTARIA CORRESPONDIENTE. PADRÓN INMOBILIARIO - EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO - NOVEDADES CONSTRUCTIVAS - MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS NO DECLARADAS - RELEVAMIENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO - RESTITUCIÓN FOTOGRAMÉTRICA - INCORPORACIÓN DE OFICIO - CONTRIBUYENTES - RESPONSABLES - PARTIDAS MATRICES - PARTIDAS HORIZONTALES - UNIDADES FUNCIONALES - DIFERENCIAS DE SUPERFICIE - SUPERFICIE CUBIERTA - UMBRALES DE EXCLUSIÓN - ACTUALIZACIÓN DE EMPADRONAMIENTO - CÓDIGO MOTIVO 84 - AVALÚO - DESTINO CATEGORÍA Y PUNTAJE - RECATEGORIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR - VERIFICACIÓN PRESENCIAL - VIGENCIA
Publicación:	18/06/2026
Sanción:	11/06/2026
Organismo:	ADMINISTRACION GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PUBLICOS

Publicación Boletín Oficial	▼
Texto original	▼

VISTO: El Título IV del Código Fiscal (t.o. 2026 según Decreto N° 172/26) y el Expediente Electrónico N° 26.534.133/GCABA-DGANFA/26; y,

CONSIDERANDO:

Que el Título IV del Código Fiscal (t.o. 2026) regula los tributos que recaen sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estableciendo los hechos imponible, la base imponible, los sujetos pasivos y demás elementos esenciales del Impuesto Inmobiliario y de la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros;

Que el artículo 376 del citado cuerpo normativo prevé los supuestos de revisión de las valuaciones de los inmuebles, procediendo a su actualización, entre otros casos, en supuestos de construcción, ampliación, modificación, reedificación, refacción, demolición, definitiva finalización o cualquier clase de transformación en el edificio;

Que complementariamente, el artículo 383 del Código Fiscal dispone que toda variación producida en un inmueble que dé lugar a la revisión del avalúo existente debe ser declarada por el responsable dentro de los dos (2) meses de producida ante esta Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, a fin de su incorporación al padrón inmobiliario y la actualización de la Valuación Fiscal Homogénea y el tributo correspondiente;

Que en todos los casos en que el contribuyente omita total o parcialmente la denuncia prevista, el artículo 386 del cuerpo legal mencionado establece que el tributo resultante de la modificación producida en el valor de los inmuebles se calculará para cada período fiscal o fracción correspondiente del mismo, conforme a las prescripciones de la Ley Tarifaria o Impositiva correspondiente, con más los intereses y multas que correspondan;

Que adicionalmente, se dispone que la fecha de incorporación al padrón inmobiliario de las modificaciones de valuación será aquella en que las mismas se encuentren en condiciones de devengar los gravámenes que les sean propios;

Que por otra parte, el artículo 391 del citado Código Fiscal contempla la incorporación de oficio cuando se verifiquen partes o sectores de un inmueble en condiciones de habitabilidad, en los términos allí previstos;

Que se ha implementado un operativo de detección de diferencias constructivas en los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la realización de vuelos y la restitución aerofotogramétrica de los volúmenes existentes en cada parcela, cuyo desarrollo se halla a cargo de la Dirección Procesos Valuatorios dependiente de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario de la Dirección General de Rentas, conforme las funciones oportunamente asignadas por la estructura orgánica funcional vigente;

Que ante la omisión de denuncia de las variaciones producidas en los inmuebles por parte de los contribuyentes, en forma total o parcial, deviene necesario reglamentar el procedimiento técnico-administrativo para la incorporación al padrón inmobiliario de las novedades constructivas detectadas mediante el "Operativo Relevamiento Aerofotogramétrico", fijando los parámetros respectivos, su tratamiento valuatorio y la actualización en la base del Sistema Gestión Integral del Catastro Económico (GICE);
Por ello, en ejercicio de las facultades que le son propias,

EL ADMINISTRADOR GUBERNAMENTAL DE INGRESOS PÚBLICOS

RESUELVE

Artículo 1°.- Establecer el procedimiento para la incorporación al padrón inmobiliario de las novedades constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Relevamiento Aerofotogramétrico".

Artículo 2°.- La incorporación al padrón inmobiliario se efectúa mediante actividades técnicas desarrolladas en gabinete consistentes en el análisis de la información, el

procesamiento de datos y la elaboración de informes; sin perjuicio de las verificaciones presenciales complementarias que pudieran disponerse en los casos previstos en la presente Resolución.

Artículo 3°.- La restitución fotogramétrica y la información gráfica y alfanumérica obtenida en el marco del "Operativo Relevamiento Aerofotogramétrico" serán remitidas a las Direcciones de Procesos Valuatorios y Gestión Catastral y de Proyectos Estratégicos, ambas dependientes de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario de la Dirección General de Rentas..

Artículo 4°.- La Dirección Gestión Catastral y Proyectos Estratégicos comparará la información de cada parcela contenida en la restitución fotogramétrica con el último empadronamiento vigente registrado en el Sistema Gestión Integral del Catastro Económico (GICE).

Artículo 5°.- Las Direcciones Procesos Valuatorios y Gestión Catastral y Proyectos Estratégicos seleccionarán aquellas partidas matrices y/u horizontales correspondientes a inmuebles que hubieren introducido modificaciones constructivas cuya declaración hubiere sido omitida por los contribuyentes y/o responsables ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Artículo 6°.- No serán objeto de actualización de empadronamiento:

a) Aquellas partidas correspondientes a inmuebles cuya superficie en exceso o positiva detectada no supere:

1. El dos por ciento (2%) de la superficie propia cubierta en empadronamientos de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).
2. El uno por ciento (1%) de la superficie propia cubierta en empadronamientos mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).

b) Aquellas partidas correspondientes a inmuebles cuyo informe de restitución fotogramétrica de superficie sea negativo o si la diferencia es menor a 9 m².

Artículo 7°.- La Dirección Procesos Valuorios procederá al cotejo de las partidas con diferencias con el Sistema GICE, a fin de individualizar aquellos casos que se encuentren en proceso de verificación con documentación ya ingresada a la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario. En el supuesto de que la partida se halle registrada en el citado sistema, se proseguirá con la tramitación del proceso de empadronamiento mediante dichas actuaciones.

Artículo 8°.- Cuando se trate de modificaciones constructivas en partidas matrices, la Dirección Procesos Valuorios procederá a iniciar una actuación en el Sistema GICE que deberá contener la documentación de la restitución gráfica y alfanumérica enviada por la empresa proveedora.

Artículo 9°.- Respecto de las partidas horizontales, la Dirección Procesos Valuorios realizará un cotejo con los distintos aplicativos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de obtener el plano de Mensura Horizontal (MH) y establecer fehacientemente la o las unidades funcionales en las cuales se hubieren ejecutado las modificaciones constructivas no declaradas, procediendo a la inclusión de las novedades que surjan del operativo en la o las unidades funcionales correspondientes, en el mismo destino, categoría y puntaje pertenecientes al empadronamiento vigente para dicha unidad funcional.

Artículo 10.- La incorporación de las novedades constructivas detectadas a través del "Operativo Relevamiento Aerofotogramétrico" será efectuada con el Código Motivo N° 84 (Detección Aerofotogramétrica), el cual será utilizado como segundo Código Motivo de Avalúo.

Artículo 11.- Cuando las diferencias de superficie se detecten en partidas matrices, se incorporarán al padrón inmobiliario con el mismo destino, categoría y puntaje que el destino con mayor valor económico existente en la partida, según Tabla Real de Valores de Edificación \$/m2 , con excepción de:

- a) En el destino 01 (vivienda unifamiliar), cuando la superficie modificada o detectada sea mayor o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie existente, se procederá a modificar la categoría del destino a la inmediata superior.
- b) En el destino 01 (vivienda unifamiliar) en categoría "E", se procederá a modificar la categoría a "D".
- c) Cuando coexistan los destinos 01 o 02 (Vivienda Unifamiliar y Vivienda Multifamiliar, respectivamente) y 05 (Negocios, Centros de Compra, Galerías Comerciales, Veterinarias, Cajeros Automáticos, Salones, Entidades Financieras sin tesoro, Sala Velatoria), y no fuese posible establecer si la novedad constructiva corresponde al destino 05, se asignará la diferencia detectada a los destinos 01 o 02, según corresponda.

Artículo 12.- Las modificaciones de empadronamiento que se incorporen en virtud del presente procedimiento tendrán vigencia desde la fecha en que las mejoras o transformaciones detectadas se encuentren en condiciones de devengar los gravámenes que les sean propios, conforme los antecedentes obrantes en cada actuación. A tal efecto, la fecha del vuelo realizado en noviembre de 2025 podrá ser considerada como elemento técnico de detección cuando la Administración no cuente con prueba fehaciente que permita determinar con mayor precisión una fecha distinta.

Artículo 13.- Podrán disponerse verificaciones presenciales cuando existan inconsistencias en las superficies y/o destinos de las construcciones detectadas y

aquellas resulten de compleja determinación valuatoria.

Artículo 14.- La presente Resolución entra en vigor a partir del día de su publicación.

Artículo 15.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y comunicar a

las Direcciones Generales y demás áreas dependientes de la Administración

Gubernamental de Ingresos Públicos. Pase a la Subdirección General de

Empadronamiento Inmobiliario dependiente de la Dirección General de Rentas de esta

Administración Gubernamental para su conocimiento y demás efectos. Cumplido

archivar. **Krivocapich**

Relaciones

