

Firmada digitalmente por:	RESOLUCIÓN INTERNA	Número: 3621
Asunto:	LIMITE AL BENEFICIO EN EL INCREMENTO DEL INMOBILIARIO URBANO	

Córdoba, 7 de enero de 2025.

VISTO el artículo 128 de la Ley Impositiva Anual 2025 N° 11.016 (B.O. del 23/12/2024);

Y CONSIDERANDO:

QUE, en el mencionado artículo en su parte final, establece: *“El beneficio de limitación en el incremento del impuesto establecido en el presente artículo no será de aplicación para aquellos inmuebles que constituyan rémora o vivienda vacía, ociosa y/o desocupada en los términos del artículo 6º de la presente Ley, como así tampoco para aquellos inmuebles que posean un valor significativo de valuación fiscal de acuerdo lo disponga la Dirección General de Catastro”*;

QUE, corresponde a esta Dirección General de Catastro establecer los parámetros para considerar que un inmueble, por su valor significativo, no resulte beneficiado por la limitación en el incremento del impuesto inmobiliario urbano edificado;

QUE, es de gran significación establecer pautas por destino del inmueble o actividad que se desarrolla en el mismo, para lograr un criterio ajustado a lo establecido en la Ley N° 11.016;

QUE, a tal efecto, se ha considerado adecuado incluir aquellos inmuebles en los que se está ejecutando uno o más proyectos de desarrollo inmobiliario (edificios en altura, conjuntos inmobiliarios, loteos, etc.), los que contengan edificios en altura (más de dos plantas), grandes superficies comerciales o industriales, hoteles, complejos turísticos, salones de fiestas, oficinas de servicios, viviendas de categoría, o se trate de departamentos u oficinas en edificios en altura;

QUE, asimismo, se tomaron dos indicadores complementarios: el valor total de mercado de la tierra libre de mejoras y el valor total de mercado de las mejoras incorporadas al inmueble;

QUE, a fin de establecer dichos indicadores, se realizaron diversos estudios y observaciones del mercado inmobiliario, cuyos resultados están publicados en el Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba (IDECOR), con el valor de la tierra urbana 2024 (publicado en <https://mapascordoba.gob.ar/viewer/mapa/548>) y el valor del metro cuadrado cubierto de una vivienda social tipo para el mes de agosto de 2024, que calcula la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (publicado en <https://estadistica.cba.gov.ar/>);

QUE, del análisis realizado, se adoptó el siguiente criterio general: inmuebles edificados cuyo valor total de mercado de la tierra libre de mejoras sea igual o superior a \$ 180.000.000 o que tengan mejoras cuyo valor total de mercado sea igual o superior a \$ 270.000.000;

POR TODO ELLO, en virtud de lo dispuesto por los artículos 6 y 7 de la Ley N° 10.454, y el artículo 128 de la Ley N° 11.016;

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: DISPONER que, a los fines del artículo 128 de la Ley Impositiva Anual 2025 N° 11.016 (B.O. del 23/12/2024), se considera que poseen un valor significativo, aquellos inmuebles edificados que cumplen con las siguientes dos condiciones:

a) Tengan algunas de las siguientes características:

1. Se esté ejecutando en el inmueble uno o más proyectos de desarrollo inmobiliario (edificios en altura, conjuntos inmobiliarios, loteos, etc.);
2. Se trate de inmuebles que contengan edificios en altura (más de dos plantas), grandes superficies comerciales o industriales, hoteles, complejos turísticos, salones de fiestas, oficinas de servicios, o viviendas de categoría, o
3. Se trate de departamentos u oficinas en edificios en altura (más de dos plantas).

b) Tengan valor total de mercado de la tierra libre de mejoras igual o superior a \$ 180.000.000 o que tengan mejoras cuyo valor total de mercado sea igual o superior a \$ 270.000.000.

ARTÍCULO 2: Protocolícese, comuníquese al Sr. Secretario de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía y Gestión Pública, a la Dirección General de Rentas, y archívese.

Ing. Agrim. Gustavo Marcelo García
Director General de Catastro