

LEY M - N° 6.508

TRANSFORMACIÓN DEL ÁREA CÉNTRICA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

TÍTULO I DEL ÁREA CÉNTRICA

Artículo 1°.- La presente Ley tiene por objeto la transformación urbana del Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como un área urbana residencial, inteligente y sostenible, a través de la promoción al desarrollo de actividades económicas estratégicas con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial, mediante el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes realicen inversiones destinadas al desarrollo de tales espacios en dicho polígono.

Artículo 2°.- A los fines de la presente Ley, determínase el Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del perímetro comprendido por las calles Avenida Santa Fe, Crucero General Belgrano, Avenida del Libertador, Avenida Leandro N. Alem, Avenida Paseo Colón, Avenida Belgrano, Bernardo de Irigoyen y Carlos Pellegrini, en ambas aceras, conforme el plano que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 3°.- El Poder Ejecutivo designará la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

Son atribuciones que corresponden a la Autoridad de Aplicación:

- a. Promover la realización de desarrollos de proyectos de transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires;
- b. Fomentar y gestionar el pleno desarrollo y evolución del Área Céntrica a través de la coordinación con los demás organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y con el sector privado;
- c. Desarrollar, coordinar e implementar la estrategia de atracción de inversiones al Área Céntrica;
- d. Actuar como órgano de consulta y asesoramiento permanente;
- e. Coordinar con los organismos correspondientes el intercambio de información relevante a los fines del mejor cumplimiento de las facultades y objetivos en lo que a la presente ley respecta;
- f. La recepción y análisis de los proyectos de reconversión a los efectos de otorgar los beneficios previstos en el Capítulo 2 del Título III de la presente Ley;
- g. La previsión de la recolección de datos para una mejor medición del impacto ambiental, social, cultural y urbano de las políticas implementadas en el Área, así como celebración de convenios con personas jurídicas de intercambio de información a los efectos de mejorar la provisión de servicios de aplicaciones a los usuarios de la Ciudad de Buenos Aires o la disponibilidad de

dichos datos en forma pública conforme el sistema de datos abiertos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

TÍTULO II DE LA RECONVERSIÓN DEL ÁREA CÉNTRICA

Artículo 4°.- Son sujetos beneficiarios de las políticas de fomento previstas en el Capítulo 2 del Título III, las personas humanas, las personas jurídicas y las uniones transitorias de empresas que realicen proyectos de reforma, renovación, transformación, ampliación y/o rehabilitación de inmuebles ubicados dentro del Área Céntrica.

Se consideran proyectos de reconversión a los fines de la aplicación de los beneficios establecidos en el presente régimen a aquellos que conlleven obras de adaptación, adecuación o de reforma respecto de inmuebles existentes y que destine el mismo, en al menos un treinta por ciento (30%) de la superficie total del inmueble, a viviendas y/o a las actividades estratégicas enumeradas en el artículo 9 de la presente Ley.

Artículo 5°.- Es requisito para gozar de los beneficios establecidos en el Capítulo 2 del Título III que los sujetos acrediten el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Que hayan realizado un compromiso de inversión dentro del Área Céntrica por medio de la presentación de un proyecto de reconversión de inmuebles de conformidad a lo establecido en la presente Ley y que este haya sido debidamente aprobado por la Autoridad de Aplicación conforme el procedimiento que se establezca reglamentariamente;
- b. Que no posean deuda alguna respecto de las obligaciones tributarias líquidas y exigibles por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, sea porque aquellas hayan sido canceladas en tiempo o forma o porque los sujetos se hayan acogido a un plan de facilidades de pago que debe encontrarse vigente.

Artículo 6°.- El incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Ley y su reglamentación, dará lugar a la pérdida de los beneficios establecidos, sin perjuicio de las infracciones previstas en el Código Fiscal.

TÍTULO III INCENTIVOS IMPOSITIVOS

CAPÍTULO 1 ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS

Artículo 7°.- Los ingresos derivados del desarrollo de las actividades estratégicas establecidas en los incisos a), b), d), e), f), i), j), k) y l) del artículo 9, realizadas dentro del Área Céntrica, se encuentran exentos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos durante los primeros dos (2) años de vigencia de la presente ley.

La exención contemplada abarca a aquellas actividades estratégicas enumeradas realizadas en establecimientos instalados dentro del Área Céntrica con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley y no resulta aplicable a los ingresos originados con motivos de operaciones de comercio electrónico (e-commerce).

Artículo 8°.- La exención contemplada en el artículo anterior, no prescinde de la obligación de los beneficiarios respecto de la presentación de las declaraciones juradas ni del cumplimiento de sus deberes formales, por lo que, ante el incumplimiento de las respectivas obligaciones, la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos podrá aplicar las multas o sanciones que estime pertinentes.

Artículo 9°.- Se considerarán actividades estratégicas necesarias para el desarrollo del bienestar general habitacional dentro del Área Céntrica a las siguientes:

- a) Centros de enseñanza inicial, primaria, secundaria, terciaria, universitaria y posgrados, para adultos, especial y para discapacitados.
- b) Centros de enseñanza de idiomas.
- c) Centros médicos y de salud en general.
- d) Instalaciones deportivas, gimnasios y natatorios.
- e) Lavanderías y tintorerías.
- f) Peluquerías y centros de tratamiento de belleza.
- g) Establecimientos gastronómicos.
- h) Centros culturales, clubes sociales, venta al por menor de libros, cines, teatros, talleres artísticos y salas de ensayo.
- i) Centros de estética y similares.
- j) Centros veterinarios.
- k) Residencias geriátricas.
- l) Residencias universitarias y comunitarias.
- m) Venta al por menor de productos de ferretería y de iluminación de proximidad conforme se determine en la reglamentación.

Artículo 10.- Para el supuesto en que los beneficiarios establecidos en el presente Título, contarán con sedes, agencias, establecimientos, sucursales, consultorios, puntos de ingresos, entre otros, en

la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tanto dentro como fuera del Área Céntrica, la exención en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos alcanzará únicamente a los ingresos atribuibles al Área Céntrica.

Artículo 11.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10, los beneficiarios no podrán computar como exento un importe superior al que surja de aplicar el Coeficiente de Área Céntrica al monto de ingresos atribuible a la Ciudad de Buenos Aires, neto de los ingresos provenientes del comercio electrónico.

El Coeficiente Área Céntrica se determina a través de la división de la cantidad de sedes, agencias, establecimientos, sucursales, consultorios, puntos de ingresos, entre otros, ubicados dentro del Área Céntrica, respecto de la cantidad total establecida en la Ciudad de Buenos Aires.

CAPÍTULO 2 FOMENTO A PROYECTOS DE RECONVERSIÓN

Artículo 12.- Los sujetos beneficiarios que realicen proyectos de reconversión dentro del Área Céntrica podrán computar como pago a cuenta del Impuesto sobre los Ingresos Brutos un porcentaje del monto invertido en obras de adaptación, adecuación o de reforma conforme está establecido en el artículo 4 de la presente ley, respecto de la totalidad de las actividades económicas que desarrollen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los primeros quince (15) proyectos ordenados por orden de presentación, siempre que los mismos hayan sido presentados en cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la Autoridad de aplicación, o los primeros cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²), lo que ocurriera primero, podrán computar el sesenta por ciento (60%) de dicha inversión. Los demás proyectos podrán computar el cincuenta por ciento (50%).

A efectos de adicionar un diez por ciento (10%) al porcentaje, el proyecto de reconversión deberá contar con al menos dos (2) de las siguientes características:

- a. Los proyectos de reconversión que recaigan sobre un Bien Catalogado con nivel integral, estructural o cautelar según dispone el artículo 9.1.3.2.2.1 del Código Urbanístico # . Asimismo, los bienes declarados integrantes del patrimonio cultural de la Ciudad por la Ley 1.227 # a través de una ley de la Ciudad.
- b. Los proyectos de reconversión que recaigan sobre inmuebles que constituyen Galerías Comerciales, entendiendo aquellas galerías de comercio habilitadas conforme al Capítulo 4.8 del Código de Habilitaciones de la Ciudad de Buenos Aires #, y den cumplimiento a las condiciones de edificación conforme al Capítulo 3.8.1.5.2 del Código de Edificación #, siendo de una superficie máxima de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- c. Los proyectos de reconversión que contemplen la incorporación de techos o terrazas verdes en los términos de la Ley 4428 # con al menos un cuarenta y cinco por ciento (45%) de cobertura permeable.
- d. Los proyectos de reconversión contemplados que incluyan las obras tendientes al despeje de área en la manzana y con la correspondiente apertura de servidumbres de paso al público en general a espacio verde de al menos mil metros cuadrados (1.000 m2).

(Nota al usuario: el Art. 1° de la Resolución N° 91/UCGPP/2022, BOCBA N° 6432 del 03/08/2022, aclara que en el supuesto de que una pluralidad de sujetos establecidos en el art. 4° de la presente Ley integren un proyecto de reconversión dentro del Área Céntrica, el monto del beneficio establecido en el este artículo se calculará exclusivamente sobre las inversiones efectivamente acreditadas sobre dicho proyecto. En tal caso, el monto del beneficio resultante, podrá imputarse a uno o más sujetos beneficiarios que hayan sido aportantes de tales inversiones, en razón a los porcentajes que establezca el solicitante del proyecto de reconversión, a través de la certificación establecida en el punto B.3.b) del Anexo I de la Resolución RESOL-2022-39-GCABA-UCGPP.

Asimismo, el monto resultante a razón del porcentaje establecido por el solicitante, no podrá exceder el cien por ciento (100%) del monto invertido por el sujeto beneficiario.)

Artículo 13.- Para aquellos proyectos de reconversión que contemplen una mixtura de usos con espacios de otra naturaleza no promovida, el beneficio establecido en el presente capítulo se aplicará exclusivamente sobre el monto invertido en la superficie destinada a viviendas y/o a las actividades estratégicas enumeradas en el artículo 9 de la presente Ley.

Artículo 14.- La Autoridad de Aplicación establecerá el procedimiento y las formalidades necesarias a los efectos de la presentación del proyecto de reconversión, su respectiva aprobación e instrumentación del beneficio aquí establecido.

Artículo 15.- Si el monto obtenido a razón del cálculo establecido en el presente capítulo resultase superior al monto del impuesto a pagar, la diferencia generará saldos a favor que podrán ser compensados hasta su agotamiento.

Artículo 16.- El beneficio establecido en el presente capítulo no implica que se releve a los beneficiarios de la obligación de presentar las declaraciones juradas ni de cumplir con sus deberes formales ante la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos, por lo que, ante el incumplimiento de las respectivas obligaciones, se le aplicarán al infractor las multas o sanciones que aquel órgano estime correspondan.

Artículo 17.- Los beneficiarios correspondientes a proyectos destinados a actividades estratégicas, deberán destinar el uso de tales espacios reconvertidos durante un plazo de al menos cinco (5) años contados desde la finalización del proyecto de reconversión, ya sea a través de la finalización de la obra o a través de mejora efectuada, bajo apercibimiento de proceder a la devolución de los montos otorgados, con más sus actualizaciones e intereses correspondientes.

Asimismo, transcurrido el referido plazo, no podrán continuar imputando las diferencias establecidas en el artículo 15 en caso de que subsistiera saldo pendiente. La Autoridad de Aplicación podrá extender el plazo hasta por dos (2) años, cuando los beneficiarios acrediten su condición de micro o pequeña empresa al momento de la aceptación del proyecto.

La presente obligación no resulta transferible a terceros.

Artículo 18.- El Ministerio de Desarrollo Económico y Producción junto al Ministerio de Hacienda y Finanzas, o los organismos que en futuro los reemplacen, determinarán de manera conjunta el tope máximo anual destinado al beneficio establecido en el presente Capítulo, de conformidad la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 19.- Al momento de aprobar los proyectos de reconversión, la Autoridad de aplicación tendrá en consideración el tope máximo anual, la cantidad de proyectos presentados por un mismo contribuyente y la cantidad de unidades funcionales que serán destinados a las actividades de alquiler temporario turístico conforme está previsto en la Ley 6255 #.

La Autoridad de aplicación procurará efectuar una distribución del tope máximo anual establecido conforme el artículo 18 de la presente Ley, a efectos de alcanzar la mayor cantidad de proyectos de reconversión presentados. La Autoridad de aplicación debe priorizar los proyectos que promuevan la residencia estable en el área céntrica.

CAPÍTULO 3 OTROS TRIBUTOS

Artículo 20.- Los proyectos de reconversión establecidos en el Capítulo 2 se encuentran exentos del pago de todos los Derechos de Delineación y Construcción, Derechos por Capacidad Constructiva Aplicable, Transferible y Tasa de Verificación de Obra establecidos en el Título IV del Código Fiscal #, o aquellos que en un futuro los reemplacen.

Artículo 21.- Los sujetos beneficiarios que se hallaren comprendidos en la categoría de Generadores Especiales de Residuos Sólidos Urbanos en los términos de la Ley 1.854 # modificada por la Ley 5966 #, se encuentran exentos de pago de las obligaciones tributarias derivadas de dicha

categorización, sin que ello implique excepción alguna de observancia respecto del resto de las obligaciones establecidas.

CAPÍTULO 4 INCENTIVOS CREDITICIOS

Artículo 22.- El Banco de la Ciudad de Buenos Aires podrá implementar líneas de crédito preferenciales, tendientes a promover la realización de proyectos de reconversión establecidos en el presente régimen, a los fines de las obras, mejoras y acondicionamientos de inmuebles dentro del Área Céntrica, así como en la adquisición de equipamiento relacionado a las actividades estratégicas a desarrollar.

TÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

Artículo 23.- Las presentaciones de los proyectos de reconversión establecidos en el presente régimen promocional podrán efectuarse hasta el 31 de enero de 2024.

Artículo 24.- Los beneficios otorgados por la presente Ley mantendrán su vigencia hasta su agotamiento.

Artículo 25.- Créase el Plan de Intervenciones en el Espacio Público del Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El plan tendrá por finalidad la mejor integración social, cultural y urbana de los proyectos promovidos por la presente Ley y los proyectos financiados por el Fondo para el Desarrollo Urbano Sostenible creado por la Ley 6466 #.

En Plan deberá incluir, al menos, la ampliación de espacios verdes públicos, la transformación del casco histórico, el reordenamiento del tránsito con ampliación de espacios destinados a la movilidad sustentable, la disposición de corredores verdes, la protección y promoción de la puesta en valor del patrimonio cultural, arquitectónico y paisajístico, y la planificación de actividades artísticas, culturales, de integración y recreativas organizadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en el Área. El Plan será confeccionado por el Poder Ejecutivo y los organismos que éste designare a tales efectos.

Artículo 26.- Crease el Comité Área Céntrica presidido por la Autoridad de Aplicación e integrado por representantes de todas las áreas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con competencia en la planificación y ejecución de políticas públicas de ordenamiento y/o mejora del espacio público en



el Área Céntrica que serán designados conforme se indique en la reglamentación, un (1) representante del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, y tres (3) representantes de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que serán designados por la Vicepresidencia Primera.

El Comité participará en la confección, en forma no vinculante, del Plan de Intervenciones en el Espacio Público del Área Céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del seguimiento de su ejecución por el plazo que se establezca en el referido Plan.

Artículo 27.- El Plan será publicado en el sitio web del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y remitido a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para su conocimiento.

Observaciones Generales:

1. # La presente Norma contiene remisiones externas #.
2. Se deja constancia que las referencias al/los organismos consignados se refieren al/los mencionados en las normas, o a aquellos que actualmente los hubieren sustituido en las atribuciones y funciones previstas en la presente.

ANEXO A

Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires



