



---

## Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

---

Proyecto N° 4.18.14

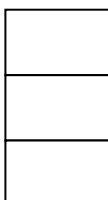
**AGIP- EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO**

---

**Auditoría de Gestión**

Período 2017

Buenos Aires, Marzo 2021





# AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jean Jaures 220 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## PRESIDENTA

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

## AUDITORES GENERALES

Dr. Juan José CALANDRI

Dr. Pablo CLUSELLAS

Cdra. Mariela Giselle COLETTA

Lic. María Raquel HERRERO

Dr. Daniel Agustín PRESTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

**CODIGO DE PROYECTO:**

4.18.14

**NOMBRE DEL PROYECTO:**

AGIP - Empadronamiento Inmobiliario

**PERÍODO BAJO EXAMEN:**

Año 2017

**EQUIPO DESIGNADO:**

➤ **Directores de Proyecto:**

Dra. María Lucila Moyano, Contadora Pública  
(Hasta el 31 de diciembre de 2019)

Dra. Foryone, María Verónica, Contadora Pública  
(Desde el 1 de enero de 2020)

Dr. Santiago Cogorno, Licenciado en Economía

➤ **Supervisor:** Dr. Luis Moglia, Contador Público

**OBJETIVO**

Relevamiento y evaluación del sistema de control interno. Verificar la integridad y preservación del padrón (altas, bajas y modificaciones)

**FECHA APROBACIÓN DEL INFORME: 03 DE MARZO DE 2021**

**APROBADO POR: UNANIMIDAD**

**RESOLUCIÓN AGC N° 15/21**

## INFORME EJECUTIVO

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lugar y fecha de emisión  | Buenos Aires, Marzo de 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Código del Proyecto       | 4.18.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Denominación del Proyecto | AGIP - Empadronamiento Inmobiliario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Período examinado         | Año 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Unidad Ejecutora          | 8618 - Administración Gubernamental de Ingresos Públicos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Objeto                    | Padrón Inmobiliario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Objetivo de la auditoría  | Relevamiento y evaluación del sistema de control interno. Verificar la integridad y preservación del padrón (altas, bajas y modificaciones).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Alcance                   | <p>Se relevaron los aspectos normativos, operativos, administrativos y presupuestarios, en lo referente a los objetivos institucionales del Empadronamiento Inmobiliario a cargo de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, durante el año 2017.</p> <p>Las tareas de auditoría se basaron en exámenes para comprobar el cumplimiento de los objetivos institucionales, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la normativa general y específica referida a las acciones que plasman el empadronamiento inmobiliario del año 2017.</p>                                                                                                                                                                                     |
| Principales Observaciones | <p>1. El padrón de inmuebles está desactualizado. Los datos correspondientes al Destino, la Categoría y el Estado de los inmuebles, como así también los adicionales individuales de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, corresponden al momento histórico de su inclusión en el padrón o al momento que haya ocurrido alguna modificación o mejora en el inmueble, oportunamente verificada por inspección.</p> <p>2. Las diferencias constructivas detectadas a través del denominado Operativo Vuelo, cuyas actualizaciones de superficies fueran incorporadas en el año 2017, corresponden a operativos realizados en el año 2013. No se realizan inspecciones sobre los inmuebles en que se detectaron esas diferencias.</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>Estos inmuebles pudieron sufrir modificaciones entre los años 2013 y 2017.</p> <p>3. Se desconoce el fundamento del artículo 11° de la Resolución 155/AGIP/2017 el cual expresa que las diferencias detectadas inferiores a los 2.000 (dos mil) metros cuadrados se empadronarán sin contemplar la antigüedad de dichas modificaciones.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Conclusión | <p>En virtud de las tareas efectuadas, por este organismo de control, para evaluar los procedimientos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos sobre las actividades del empadronamiento inmobiliario del año 2017, principalmente para la determinación de valores, alícuotas fiscales y metodologías de cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), como base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se pudieron advertir ciertas dificultades, entre ellas se pueden mencionar: contar con padrón inmobiliario desactualizado, falta de seguimiento a las tareas incluidas en el operativo vuelo 2013, como también que las diferencias detectadas inferiores a los 2.000 m2, se empadronan sin contemplar la antigüedad.</p> <p>A pesar de lo mencionado podemos concluir, que los procedimientos aplicados en el empadronamiento inmobiliario se han realizado razonablemente, en términos de economía, eficacia y eficiencia.</p> |

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
“AGIP” EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO”  
PROYECTO N° 4.18.14**

**Destinatario**

Señor  
Presidente  
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Cdor. Diego César Santilli  
S / D

**I. OBJETO DE LA AUDITORIA**

Padrón Inmobiliario.

Gestión de las actividades del empadronamiento inmobiliario de la AGIP, principalmente para la determinación de valores, alícuotas fiscales y Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) como base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**II. ALCANCE**

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N° 325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución N° 161/00 AGC.

Se relevaron los aspectos normativos, operativos, administrativos y presupuestarios, en lo referente a los objetivos institucionales del Empadronamiento Inmobiliario a cargo de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, durante el año 2017

Las tareas de auditoría se basaron en exámenes para comprobar el cumplimiento de los objetivos institucionales, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la normativa general y específica referida a las acciones que plasman el empadronamiento inmobiliario del año 2017.

En función de ello, se aplicaron los procedimientos que se detallan en el **Anexo I – Procedimientos Aplicados**.

**III. ACLARACIONES PREVIAS**

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad de Buenos Aires (AGIP)<sup>1</sup> es el ente de administración y gestión del Sistema Estadístico y Tributario del

<sup>1</sup> A partir de su creación mediante la Ley N° 2.603/2007, publicada en el Boletín Oficial de la C.A.B.A el 9 de enero de 2.018.

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo con las políticas y normas vigentes.

En el Artículo 5° se establecen sus funciones, entre las cuales se indican: las siguientes:

- Coordinar, ejecutar y supervisar la organización e implementación de los planes y programas relativos a todas las etapas del proceso de recaudación tributaria entendiendo por tal a la emisión, control de recaudación, fiscalización y dirección de las ejecuciones fiscales de los tributos a su cargo tendientes a la eliminación de la evasión, fomentando el pago voluntario de los tributos.
- Fiscalizar a los contribuyentes mediante el intercambio de información con otros organismos de recaudación y control impositivo.
- Programar y controlar las actividades de investigación y análisis fiscal y de capacidad contributiva de los contribuyentes y/o responsables de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Establecer criterios en cuanto a la interpretación de la normativa tributaria vigente.

La estructura funcional de la AGIP contempla siete (7) Direcciones Generales, entre las cuales está la Dirección General de Rentas. Dependiendo de esta última existen ocho (8) Subdirecciones Generales.

Una de ellas es la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario cuyas funciones establecidas por la Resolución N° 345/AGIP/2015 y ratificadas en la Resolución N° 250/AGIP/2017 son las siguientes:

- Realizar las valuaciones fiscales de los inmuebles de la Ciudad con arreglo a las leyes específicas vigentes en la materia, conformando con su empadronamiento, registro y mantenimiento, la base imponible necesaria para emitir los gravámenes inmobiliarios de Ley.
- Emitir las Constancias de Empadronamiento.
- Entender en la realización de estudios, investigaciones e intervenir en la definición y aplicación de proyectos normativos de empadronamiento fiscal de inmuebles y la determinación de valores, alícuotas fiscales y Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) y del Valor Locativo de Referencia (VLR).
- Confeccionar las Tablas integrales relacionadas a empadronamiento y de aplicación conforme a la fijación de los valores VFH, VIR y VLR de inmuebles de la Ciudad, y mantenimiento de datos y valores actualizados que permitan introducir modificaciones que establezcan las normativas de índole fiscal y tributaria.
- Emitir los informes técnicos en la materia que interviene, y elevar los proyectos normativos en cumplimiento de procedimiento preestablecido por el Código Fiscal y los que tengan por finalidad la evaluación y proyección de modificaciones a introducir en los ordenamientos fiscal y tarifario vigentes.

- Realizar relevamientos e inspecciones necesarias en inmuebles con objeto de la actualización de novedades catastrales de inclusión en la Base Registral de Empadronamiento de Inmuebles.
- Intervenir, coordinar y dirigir procesos, procedimientos, contenidos y aplicación de nuevas implementaciones, actualización, modificaciones y mantenimiento de datos preexistentes en Sistemas informatizados que contengan Bases de Datos, soportes de información, aplicativos y tablas con datos fiscales económicos o no económicos, gráfica, geográficos, alícuotas y valores sobre bienes inmuebles para asegurar que se actualicen la información.
- Coordinar con otros organismos e investigación para el intercambio de información y asesorar a Consejos profesionales sobre aplicación de normas y requisitos de trámites que intervienen de empadronamiento.

La AGIP, en uso de sus competencias recauda, determina y fiscaliza los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Entre ellos, el impuesto inmobiliario, la tasa de retribución de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros, cuya determinación se origina en la base de datos donde se encuentran empadronados los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **1. Metodología**

El proceso del empadronamiento inmobiliario se inicia en la AGIP cuando recibe de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano, copia de los planos o comunicación de las modificaciones parcelarias registradas.

La DGROC debe remitir o comunicar a la AGIP lo indicado en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a diez (10) días de ocurrido su registro o modificación producida en el registro catastral a solicitud del contribuyente o de oficio.

Cabe mencionar que la DGROC es el organismo competente en la registración de planos de mensura, fraccionamiento originado por derechos de superficie o reunión o división parcelaria o subdivisión conforme al régimen de propiedad horizontal, de los planos conforme a obra por modificaciones, rectificaciones edilicias o de medidas, ampliaciones, o cualquier otra circunstancia que modifique la situación física de los inmuebles o su situación parcelaria.

En la remisión de los planos o comunicación de las modificaciones parcelarias debe constar la fecha de su registro oficial, con el objeto de que tal hecho se incorpore en el estado de empadronamiento de los inmuebles, para determinar su respectivo avalúo y practicar la liquidación de los gravámenes inmobiliarios<sup>2</sup>.

## **2. Reseña Normativa**

Ver **Anexo II Marco Normativo**

---

<sup>2</sup> Artículo 284° del Anexo del Código Fiscal T.O. 2017 – Decreto N° 110/2017.

El Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo texto ordenado (T.O.) vigente para el año 2017 rige respecto de la determinación, fiscalización, percepción de todos los tributos y aplicación de sanciones por infracciones materiales y formales vinculadas con tributos establecidos en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>3</sup>.

En el Artículo 3° del mismo se indican las facultades de la AGIP que, entre otras se incluyen las siguientes:

- Recaudar, determinar y fiscalizar los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Verificar las declaraciones juradas y todo otro elemento para establecer la situación de los contribuyentes o responsables.
- Disponer inspecciones en todos los lugares donde se realicen actos o ejerzan actividades que originen hechos imponible o se encuentren bienes que constituyan o puedan constituir materia imponible.
- Requerir de contribuyentes, responsables o terceros, informes o comunicaciones escritas o verbales dentro del plazo que se les fije.
- Dictar normas generales obligatorias para los responsables y terceros, en las materias en que las leyes autorizan a la AGIP a reglamentar la situación de aquellos frente a la administración tributaria.
- Fijar fechas de vencimientos generales para la presentación de las declaraciones juradas anuales.
- Efectuar inscripciones de oficio en todos los tributos que administre la AGIP, siempre que posea información y elementos fehacientes que justifiquen la misma, sin perjuicio de las sanciones que corresponda aplicar e informar oportunamente al contribuyente la situación de revista.

Los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, particularmente están regulados en el Título III del Código Fiscal, que contienen en su anexo los siguientes capítulos:

- Capítulo I: Impuesto Inmobiliario, Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros
- Capítulo II: Valuación Homogénea – Base Imponible
- Capítulo III: Unidad de Sustentabilidad Contributiva
- Capítulo IV: De La Valuación Fiscal
- Capítulo V: Disposiciones Comunes

<sup>3</sup> La numeración de los artículos que se exponen del Código Fiscal corresponden a la del Anexo I que forma parte integrante del mismo.

## **1 Valuación Fiscal Homogénea**

### **1.1 Descripción**

La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) está definida como la base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.).

Base imponible: se define a la medida que se utiliza en cada impuesto para cuantificar la capacidad económica del sujeto y, de allí calcular los tributos correspondientes.

En el Artículo 275° del Anexo I del Código Fiscal 2017 (T.O.), se indica que el avalúo para los inmuebles de la C.A.B.A. debe reflejar 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, entre otras valoraciones. También se indica que la Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades, siendo la misma base imponible de los tributos del presente título (tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Para establecer la VFH se consideran los factores que se describen a continuación:

#### **1.1.1. Terreno:**

La proporción del valor económico por metro cuadrado (m2) 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) y Distrito de zonificación del Código de Planeamiento Urbano.

#### **Edificio:**

El valor real de edificación por m2 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.

#### **1.1.2. Variables para la determinación de la VFH:**

Se consideran, entre otras, las siguientes variables para su determinación:

- Superficie del terreno
- Superficie cubierta y semicubierta
- Estado general
- Antigüedad
- Destino y Categoría
- Estructuras

- Obras accesorias
- Instalaciones del bien
- Calidad y características arquitectónicas de los materiales utilizados
- Ubicación Geográfica y entorno (Cercanía con centros comerciales, con centros de esparcimiento urbano, con espacios verdes y las vías de acceso)

### 1.1.3. Tope en la valuación:

La VFH fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades

## 1.2 Cálculo

De acuerdo a lo expresado en el Artículo 276° del Anexo I del Código Fiscal 2017 (T.O.), la fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea es la siguiente:

|                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $VFH = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación}$ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.2.1. Incidencia del terreno:

Es el costo de cada m2 terreno según su máxima edificabilidad.

### 1.2.2. FOT:

Factor de Ocupación Total, es el coeficiente que multiplicado por la superficie total del terreno da como resultado la superficie total máxima edificable. Este factor depende de la zonificación asignada para el distrito donde se encuentre el terreno.

En el caso en que el inmueble no tuviera FOT establecido se le aplicarán sus parámetros de edificabilidad consignados en el Código de Planeamiento Urbano.

### 1.2.3. VRE:

Valor Real de Edificación, es el que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría, y estado de conservación, de acuerdo a los parámetros contenidos en la Ley Tarifaria.

## 1.3. Metodología

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), es el organismo responsable en fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea, como está determinado en el Artículo 277° del Anexo I del Código Fiscal 2017 (T.O.).

En el último artículo mencionado se indica lo siguiente:

La AGIP **debe**:

- Publicar la metodología en el Boletín Oficial de la C.A.B.A.
- Remitir antes del 31 de julio de cada año a la Legislatura de la C.A.B.A. los Valores de Incidencia y de Valor Real de Edificación (VRE) que utilizará para el ejercicio fiscal siguiente, para que dentro del plazo de 30 días corridos, ésta realice las observaciones que estime correspondan.
- Publicar en la página web esta última información para consulta de los contribuyentes y/o responsables.

La AGIP **podrá**:

- Considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas.
- De avisos de compra y venta de inmuebles
- Solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información.

Y faculta a la AGIP a:

- Celebrar convenios con las entidades afines a la materia
- Conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados en la materia.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Código Fiscal, la AGIP sancionó el 3 de marzo de 2017, la Resolución N° 78 /AGIP/17<sup>4</sup> mediante la cual se aprobó la Metodología Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea para el ejercicio 2017, incluyendo la tabla indicativa del Valor Real de Edificación según categoría y destino de los inmuebles, las tablas de coeficientes necesarias para la actualización de la Valuación Fiscal Homogénea, las tablas de valor de los terrenos segmentados por Barrio, Sección y Manzana.

El Anexo a la Resolución consta de tres Títulos: I) Introducción, II) Metodología del Cálculo del VHF de un Inmueble y III) Categorización de Inmuebles.

### 1.3.1. Introducción:

#### Datos de empadronamiento del inmueble

Antigüedad, Categoría, Destino Constructivo, Estado, Superficie y el porcentual individual de la unidad, en los casos de propiedad horizontal.

#### Datos catastrales del terreno

---

<sup>4</sup> Publicada en el BOCABA el 8 de marzo del 2017. Dentro del "Considerando" de la Resolución, entre otros puntos, se indica que el 31 de julio de 2016, el proyecto de Valuación Fiscal Homogénea para el ejercicio 2017 fue remitido a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Superficie, Ubicación, FOT, Incidencia del Terreno, etc.

En la norma se expresa que, en función de dichos datos se calcularon los siguientes valores:

VRE-VFH\_ (Valor Real de Edificación, llevado a VFH)

CD (Coeficiente de Depreciación por antigüedad)

VUC-VFH (Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH)

Estos valores se encuentran expuestos en las tablas incluidas dentro del Título III de la Resolución.

La Categoría del inmueble se determina en función del análisis de los detalles de obra, equipamiento, distribución en planta, terminaciones, etc. de las edificaciones.

### 1.3.2. Metodología establecida para el cálculo de la VFH de un inmueble:

Se reitera lo indicado en el Código Fiscal en cuanto a que la VFH no podrá exceder el 20% del Valor de Mercado (VM) de las propiedades. Establece, además, la información del inmueble que se utilizará como base de cálculo para la determinación de la VFH.

A partir de los datos de Categoría, Superficie, Destino Constructivo, Antigüedad y Estado, se llega a determinar el Valor Fiscal Homogéneo del inmueble, acorde a los procedimientos explicitados en el Título II – *Metodología de Cálculo del VFH de un inmueble*.

Allí se expone la fórmula establecida en el Código Fiscal en una proporción equivalente al 20% de la misma, la cual queda expresada de la siguiente manera:

$$VFH = (Incidencia del terreno \times FOT \text{ del Distrito} \times Superficie \text{ del Terreno} + Superficie \text{ Total Construida} \times VRE \times Coeficiente \text{ de Depreciación}) \times 0.20$$

#### a) Valuación Fiscal Homogénea del Terreno

Para la Valuación Fiscal Homogénea es necesario en primer término valuar el terreno, de acuerdo a lo expresado en el Código Fiscal. Las variables de la fórmula para su cálculo son: la Incidencia del terreno, el FOT del Distrito y la Superficie del Terreno. (Ver apartado 1.1.1.)

En el Anexo de la Resolución se indica lo siguiente:

- Incidencia del Terreno, es el valor comercial promedio por metro cuadrado, *construible* en la zona.
- FOT (Factor de Ocupación Total)

La Ciudad de Buenos Aires está dividida en barrios y muchos de estos incluyen subzonas que a su vez, pueden pertenecer a distintos Distritos de Zonificación, de acuerdo al

Código de Planeamiento Urbano. En dicho Código se establece el FOT de cada una de las subzonas barriales.

Para la determinación de la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado construible en cada distrito de cada barrio, en los considerandos de la Resolución se indica que *“se ha procedido a realizar un relevamiento de las distintas zonas de la Ciudad de Buenos Aires a los efectos de determinar el valor de la tierra según la ubicación geográfica comprendiendo la cercanía con centros comerciales, lugares de esparcimiento, espacios verdes, vías de acceso y asimismo, condiciones desfavorables;...”*

El Valor Unitario por Cuadra de la Valuación Fiscal Homogénea (VUC-VFH) es el resultado del producto de la Incidencia del Terreno por el FOT del Distrito, a su vez al multiplicarlo por 0.20 fija el tope del 20% del valor de mercado.

En símbolos, la fórmula es la siguiente:

$$\text{Incidencia del Terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times 0.20 = \text{VUC-VFH}$$

En base al relevamiento mencionado anteriormente, se han elaborado tablas con valores del VUC-VFH (Valor Unitario por Cuadra de la Valuación Fiscal Homogénea) por Barrio, Sección y Manzana que se exponen en el mismo Anexo a la Resolución

En consecuencia, la Valuación Fiscal Homogénea del terreno es igual al VUC-VFH multiplicado por la Superficie del Terreno

#### b) Valuación Fiscal Homogénea de la Edificación

Para la valuación de la edificación de los inmuebles se debe considerar en primer término, el valor real de edificación (VRE), que es el valor en pesos (\$) por m<sup>2</sup> del destino constructivo correspondiente. (Ver apartado **1.2.3.**)

En el Anexo a la Resolución se expone que: *“como base de cálculo para el Destino Constructivo 02 (vivienda multifamiliar), se realizó oportunamente el cómputo y presupuesto del metro cuadrado de construcción de un departamento base, estándar, correspondiente a la categoría “D”, es decir se calculó un VRE para el tipo de edificio descripto, con un margen comercial adecuado. Esta metodología fue corroborada con los resultados de los datos relevados ya mencionados. De manera similar se estudiaron los restantes Destinos Constructivos, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.*

El 20% de dicho VRE constituye el VRE-VFH. A partir de ese valor VRE-VFH se confeccionó la Tabla de VRE-VFH completa.

De acuerdo a la Metodología del Cálculo del VFH del Inmueble se establecen los valores de edificación que se tomarán por metro cuadrado (\$/m<sup>2</sup>), en función de la Categoría y Destino Constructivo contemplada al 20% para fijar el tope al valor de mercado. La *Tabla de Valor Real de Edificación [\$/m<sup>2</sup>] (VRE – VFH) para el año 2017*, está segmentada en 18 Destinos Constructivos y 9 Categorías. Además hay, una tabla con valores para Otros (17) Destinos con Categoría Única.

Como consecuencia de los cálculos descriptos, el valor de mercado para la AGIP es igual al resultado de la fórmula de la Valuación Fiscal Homogénea del Inmueble, sin considerar el factor del 20%.

### Ver Anexo III - Tablas de Destinos Constructivos y Categorías de Inmuebles

La expresión (Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación) que corresponde a la valuación de la edificación dentro de la fórmula de la VFH, se indica que es genérica, lo que significa que es válida solamente para una partida matriz.

La metodología para la Valuación Real de la Edificación, consiste en calcular la sumatoria de todas las valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y, destinos constructivos que pueda tener la edificación total (sumatoria de la valuación de cada uno de los distintos ítems que componen la edificación).

En resumen, lo descripto significa que para valuar una edificación con superficies de diferente categoría que impliquen diferentes valuaciones parciales, la suma de éstas constituyen el Valor Real de la Edificación. Esto, ocurre con mayor frecuencia en aquellos edificios de propiedad horizontal que tienen más de un Destino Constructivo o mucha superficie de uso común o *amenidades*.

El Coeficiente de Depreciación (CD) del Edificio, es un índice que se utiliza para determinar la pérdida de valor comercial, en función de la antigüedad y estado de conservación del inmueble, para ello se exponen en el mismo Anexo tablas que consideran la antigüedad desde el año 2016 hasta el año 1930 y anteriores, por lo que contempla desde 1 a más de 86 años de antigüedad. Y se toman en cuenta 2 estados de conservación: Bueno y Regular.

Cabe señalar que los Coeficientes de Depreciación para los inmuebles con la antigüedad desde el año 1.988 y hasta el año 2016 son, para un estado de conservación bueno: 1.00 y para un estado de conservación regular: 0.75. Esto implica que se considera que los inmuebles de uno (1) a veintiocho (28) años de antigüedad sufren la misma depreciación.

En igual sentido, los Coeficientes de Depreciación para los inmuebles construidos en el año 1952 y anteriores (en la tabla de los coeficientes de depreciación se indica 1930 y anteriores) son, para un estado de conservación bueno: 0.70 y para un estado de conservación regular: 0.53. Esta situación implica que los inmuebles construidos en el año 1952 hasta aquellos construidos en el siglo XIX sufren la misma depreciación a pesar de los años de antigüedad que tenga la construcción. (Ver Capítulo IV - Observación N° 5)

### Ver Anexo IV – Tablas de Depreciación

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal la VFH de la unidad se calculará tomando la VFH Total de la edificación por el porcentaje correspondiente a la misma.

En caso de tener adicionales de uso exclusivo, se le sumará el VRE –VFH de los metros cuadrados de esos adicionales a la Valuación Fiscal Homogénea de la unidad.

### 1.3.3. Categorización de los Inmuebles:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

Como se indica en la Introducción, la Categoría del inmueble se determina en función del análisis de los detalles de obra, equipamiento, distribución en planta, terminaciones, etc. de las edificaciones.

En función de lo dispuesto en la Resolución N° 78 /AGIP/17), que expresa que la valuación actualizada de los edificios se determinará en base a los valores reales de edificación (VRE) unitarios, *que les corresponde por sus destinos constructivos, categorías, adicionales por instalaciones tecnológicas (domóticas, inmóticas, etc.) y/o fundaciones indirectas con significación económica, afectados por el coeficiente que resulte a la fecha en que los edificios estuvieran en condiciones de ser usados y de su estado de conservación.*

Con ese objeto, se discriminan en las tablas del Anexo a la Resolución dichos valores unitarios y se consignan diversas categorías que se obtienen mediante el uso de planillas de puntajes o de narraciones enumerativas que se exponen en el mismo Anexo.

Los casos de construcciones de índole especial, por su programa arquitectónico o detalles constructivos excepcionales, pueden ser objeto de estudio particularizado, para determinar su avalúo.

Posteriormente, describe el tratamiento de las refacciones, que modifiquen el destino, la categoría de la construcción o que corresponda actualizar el valor del edificio mediante la corrección del coeficiente de actualización, para que el nuevo avalúo resultante incluya el valor de las modificaciones introducidas.

A ese efecto, se tendrá en cuenta todo tipo de trabajos de refacción y/o conservación que prolongaran la vida útil del inmueble y disminuyan su coeficiente de depreciación.

El nuevo coeficiente de depreciación, se aplicará a la totalidad de las obras existentes en el predio, a la fecha del nuevo avalúo.

Es importante destacar que el destino, los detalles que componen la categoría y el estado de conservación del inmueble, como así también los adicionales individuales de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, corresponden al momento histórico de su inclusión en el padrón. (Ver Capítulo IV – Observación N° 1)

## **2 Impuestos y tasas dependientes de la VFH**

Los tributos que recaen sobre los inmuebles de la C.A.B.A. son los siguientes:

- a) Impuesto Inmobiliario
- b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Cabe consignar que desde el 2012 se estipuló<sup>5</sup> la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) que según lo señalado en la norma, se efectuó *a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la C.A.B.A.*

<sup>5</sup> Artículo N° 244 del Código Fiscal 2012 (T.O.)

En la Ley Tarifaria del año 2017 se fijó el valor de la USC en 4 (cuatro)<sup>6</sup>.

Los impuestos mencionados, de acuerdo a lo establecido en la Ley Tarifaria del año 2017 (Ley N° 4470/12), se calculan de la siguiente forma,

a) Impuesto inmobiliario:

Al resultado del producto de la VFH por la USC se aplica la siguiente tabla:

| VFH X USC |             | Cuota fija | Alícuota sobre excedente al límite mínimo |
|-----------|-------------|------------|-------------------------------------------|
| Desde     | Hasta       |            |                                           |
| \$        | \$          | \$         | %                                         |
| 0         | 200.000     | -, -       | 0,40                                      |
| 200.000   | 400.000     | 800        | 0,45                                      |
| 400.000   | 600.000     | 1.700      | 0,50                                      |
| 600.000   | 800.000     | 2.700      | 0,55                                      |
| 800.000   | 1.000.000   | 3.800      | 0,60                                      |
| 1.000.000 | 1.200.000   | 5.000      | 0,65                                      |
| 1.200.000 | En adelante | 6.300      | 0,70                                      |

El monto del impuesto así determinado incluye el incremento del cinco por ciento (5%) conforme a lo dispuesto por el inciso c) del artículo 2° de la Ley 23.514, el que se destina al Fondo Permanente para la ampliación de subterráneos.

b) Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros

Al resultado del producto de la VFH por la USC se aplica la alícuota del 0.5%.

Resulta necesario señalar que de acuerdo al Código Fiscal la base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles es la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y el tope de la misma debe ser el 20% del valor de mercado. En la Ley Tarifaria, la base imponible es el producto de la VFH por la USC.

Lo descripto, significa que la VFH, para el año 2017 se multiplicó por 4 (cuatro) y en consecuencia, la base imponible tiene un tope del 80% del valor de mercado.

c) La tabla utilizada para la determinación del Impuesto inmobiliario del año 2017, indicada en a) es igual a la utilizada desde el año 2012 (Art. N° 2 Ley 4040/11).

Al incrementarse los valores de la Valuación Fiscal Homogénea de los años posteriores al 2016, en función de lo descripto en el párrafo anterior, posibilitó que el impuesto aumente en mayor proporción a inmuebles de más bajo valor. Esta situación se da en

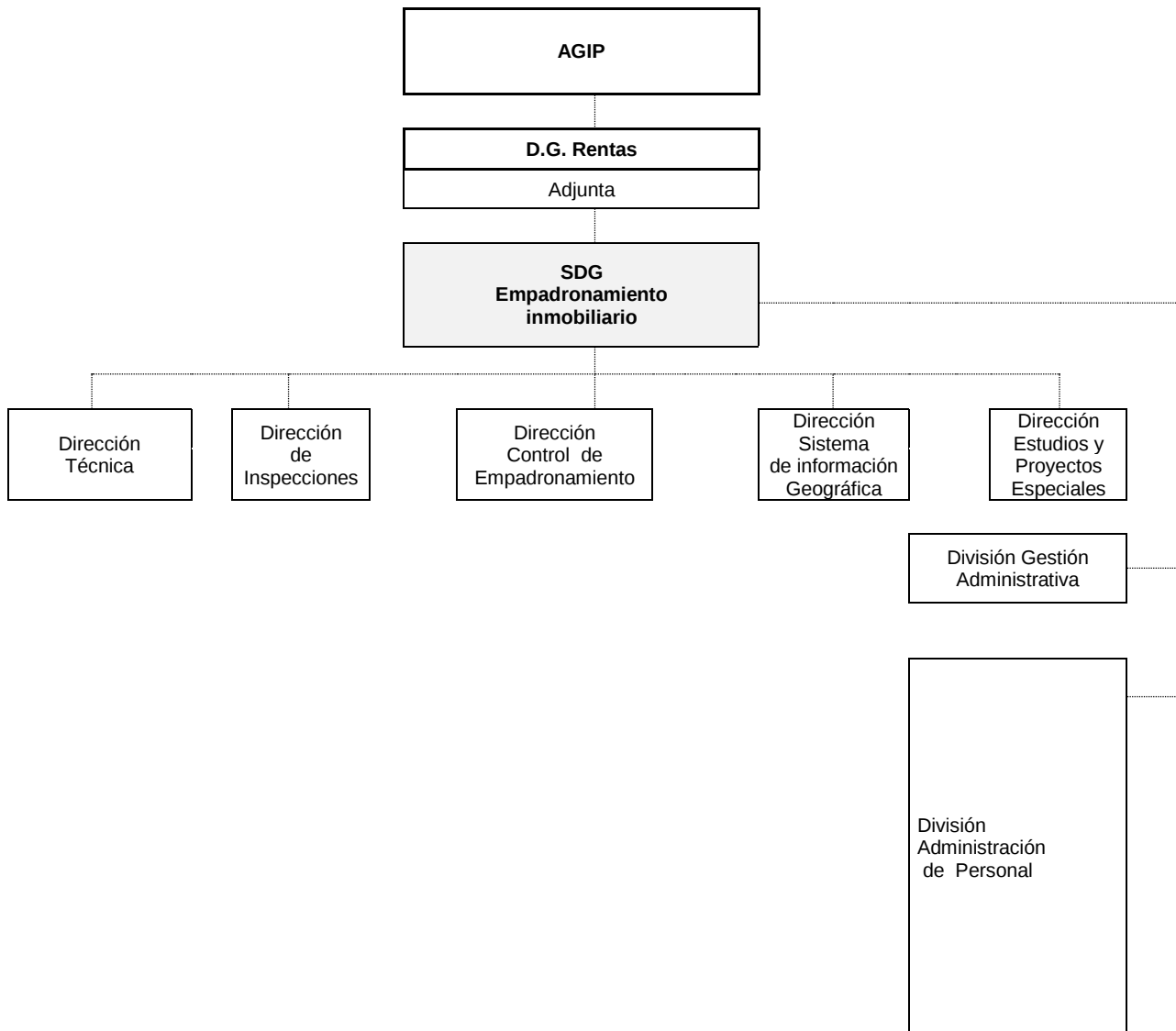
<sup>6</sup> Artículo 3° del Anexo I - Ley tarifaria para el año 2017 (Anexo – Ley N° 5723)

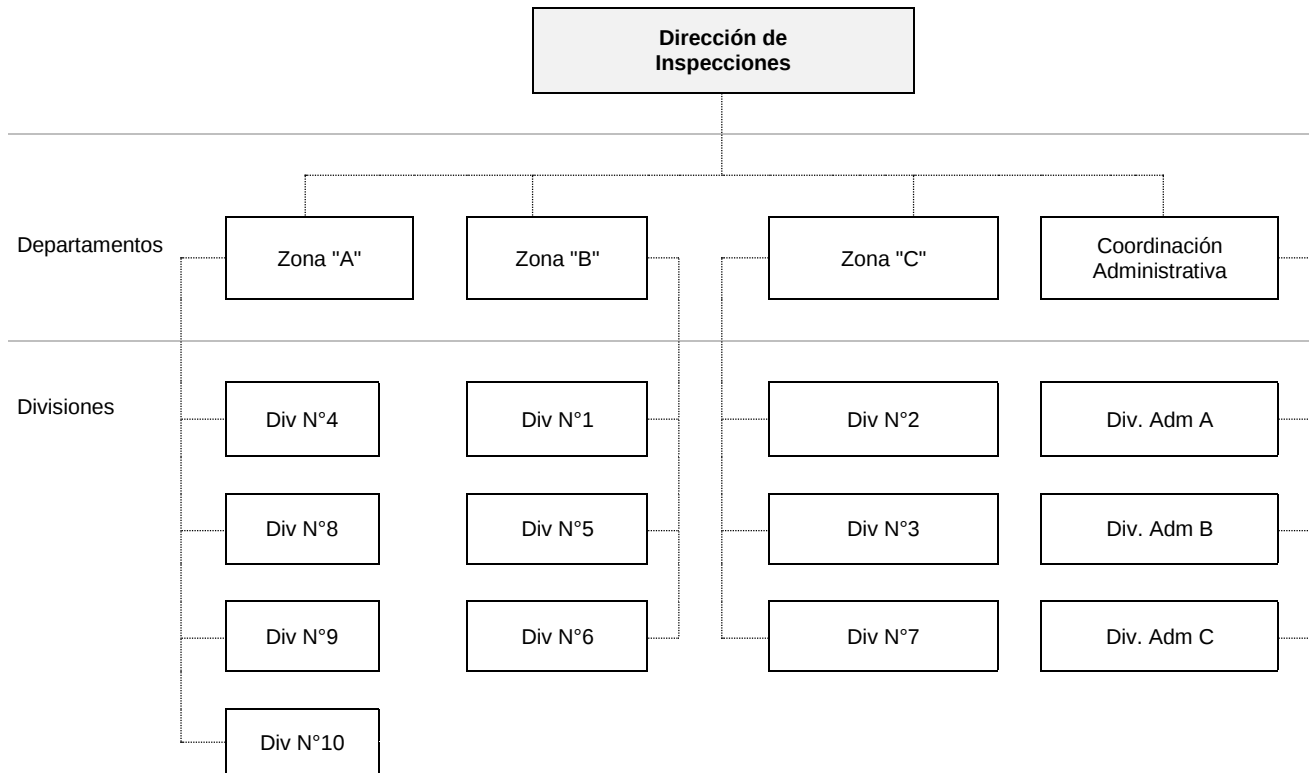
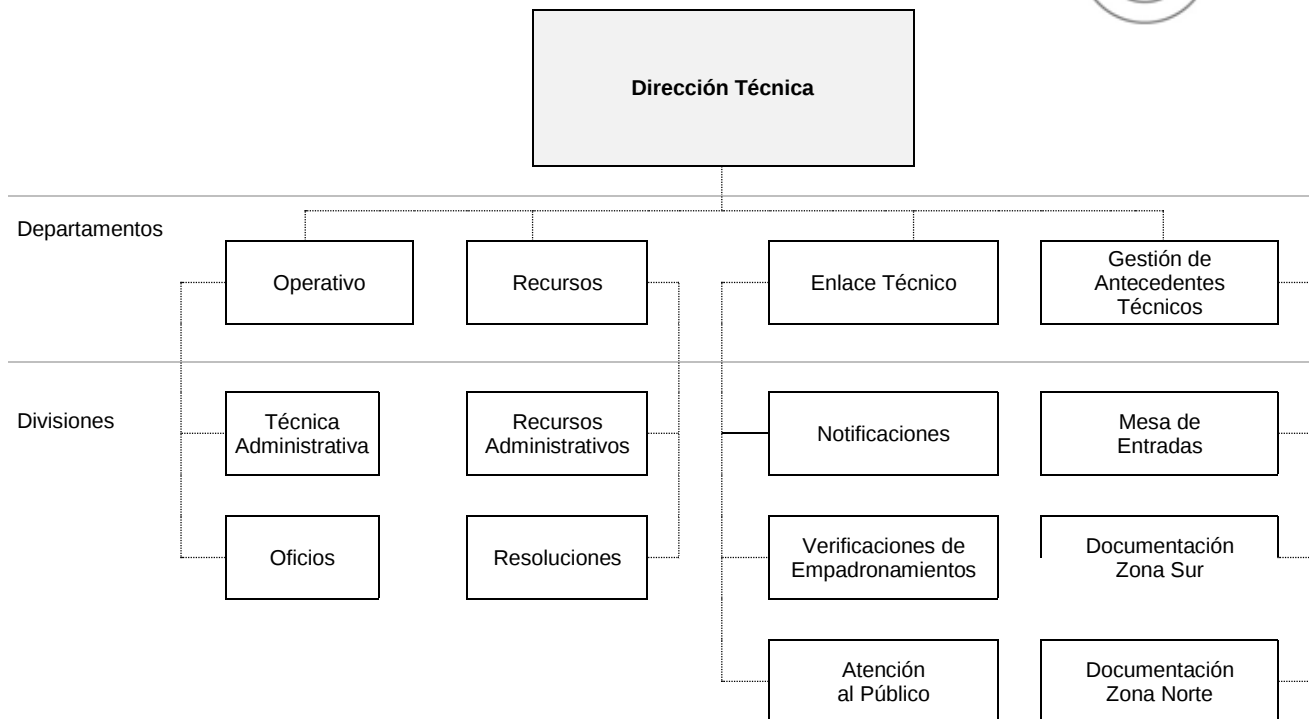
aquellos casos en que por el incremento en la VFH, haya subido de nivel en la escala de la tabla, debido a que el porcentaje de aumento será mayor al de un inmueble que se hubiera mantenido en el mismo nivel del año anterior.

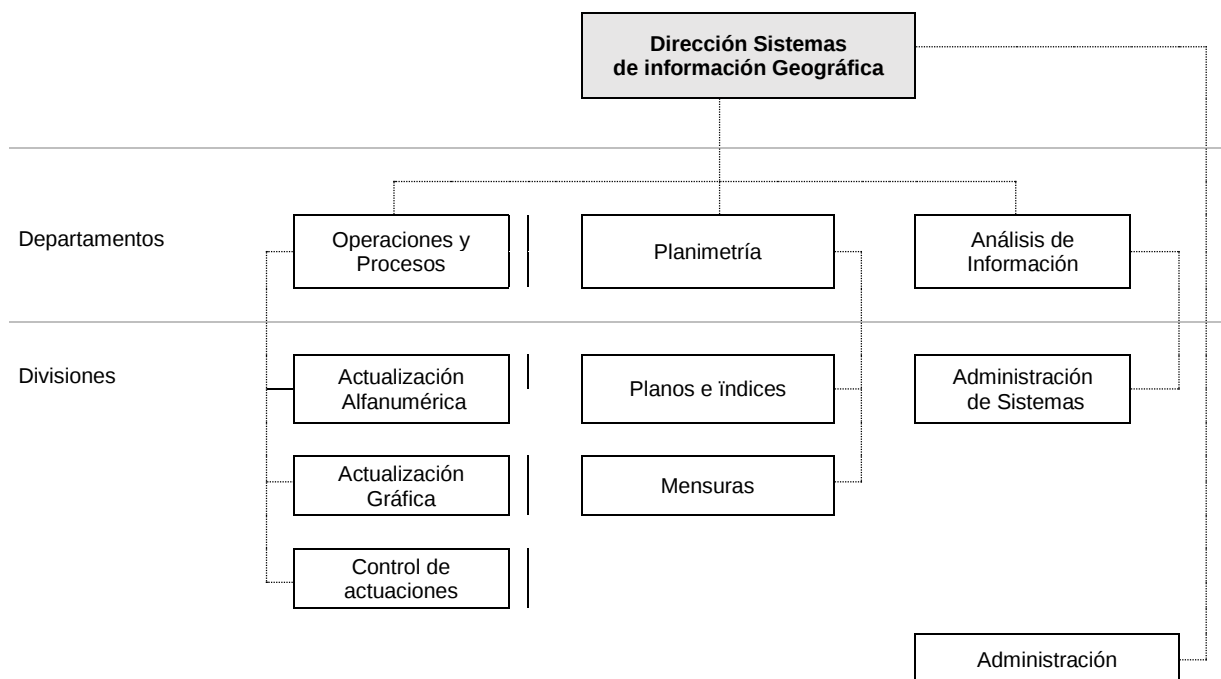
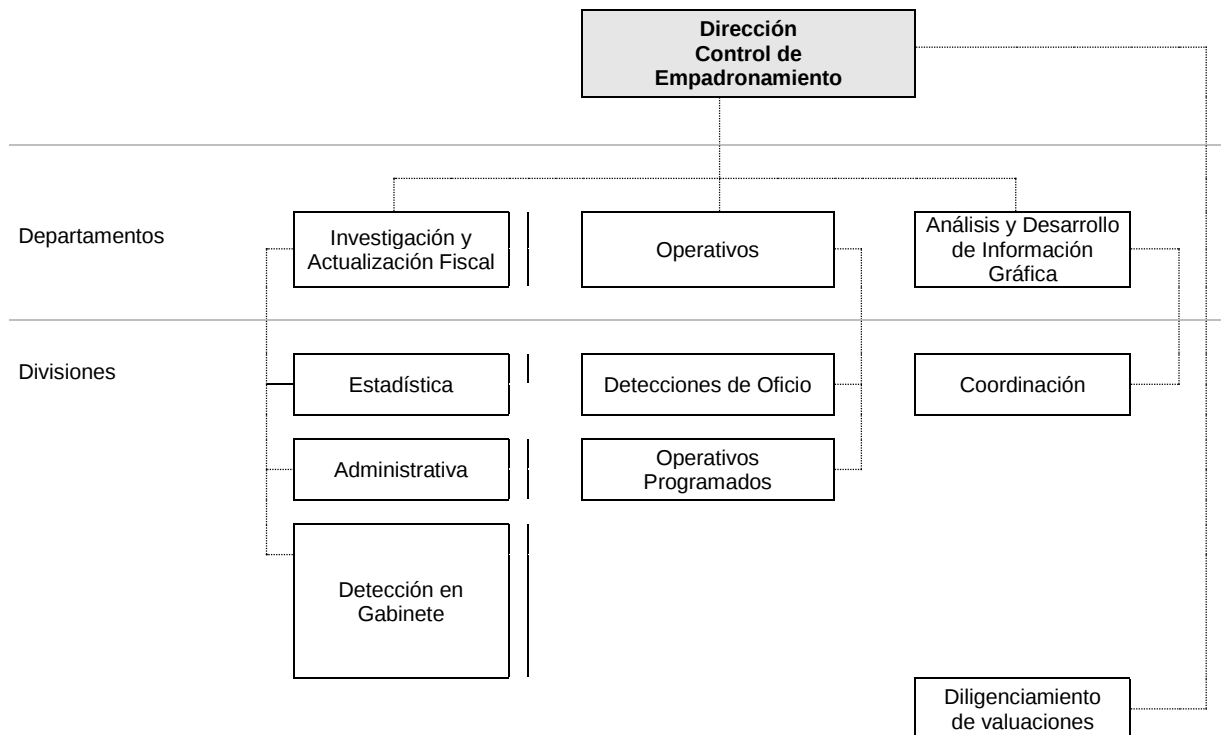
### 3. Sectores intervinientes de la AGIP

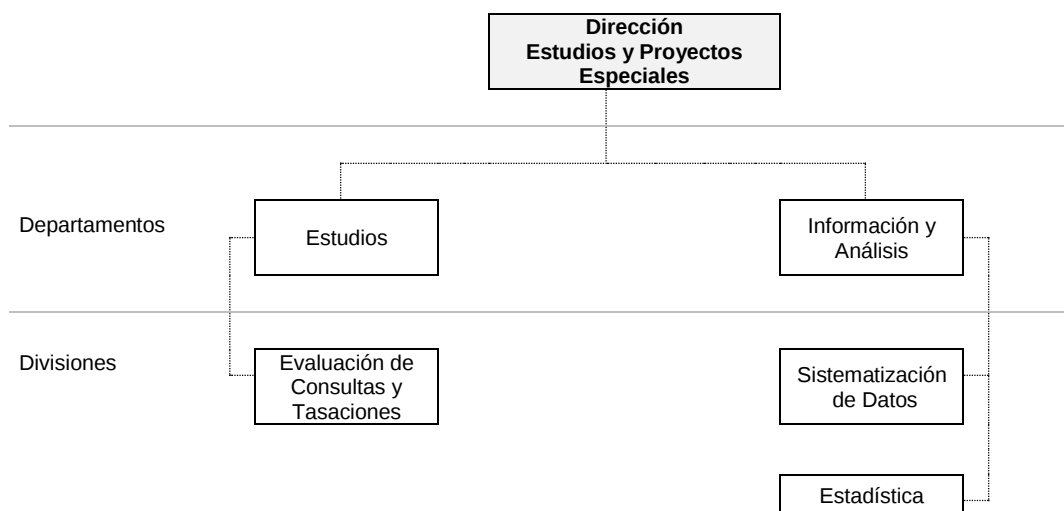
De acuerdo a las misiones y funciones establecidas en la normativa vigente, relativa a la estructura orgánica-funcional de la AGIP, los sectores intervinientes en el proceso de determinación de las Valuaciones Fiscales Homogéneas son las Direcciones dependientes de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI), cuyos organigramas, junto al de la Subdirección General se muestran a continuación:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |









#### 4. Trabajos de Auditoría

Las tareas de auditoría incluyeron en primera instancia, la recopilación de la normativa relacionada a los procesos vinculados con las actividades de Empadronamiento Inmobiliario, del año 2.017, con el fin de analizar y determinar la información a solicitar.

De allí se realizaron los estudios correspondientes para conocer los elementos y variables que deben ser considerados para las diferentes fórmulas que concluyen en la VFH.

Se requirió a la AGIP la siguiente información referida a las actividades correspondientes al empadronamiento inmobiliario del año 2017:

- Detalle de la normativa general y específica aplicable a los procesos relacionados con las actividades de Empadronamiento Inmobiliario, vigentes al año 2017
- Descripción de las áreas y sectores involucrados en las actividades de Empadronamiento Inmobiliario.
- Manuales de organización y procedimientos correspondientes a las actividades de Empadronamiento Inmobiliario.
- Estructura Orgánica-funcional de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario, vigente al año 2017. Descripción de las misiones y funciones.
- Estructura de personal de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario al 31 de diciembre de 2017, con indicación de apellido y nombre, fecha de ingreso, categoría, nivel de estudios, edad, situación de revista y nivel escalafonario.

- f) Informes de auditoría, elaborados por la Unidad de Auditoría Interna de la AGIP, referida a las actividades de Empadronamiento Inmobiliario correspondientes al año 2017.
- g) Planificación de las actividades de Empadronamiento Inmobiliario para el año 2017.
- h) Informes de gestión de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario.

Posteriormente, para el desarrollo de las tareas de examen se solicitó a la AGIP el Padrón de Inmuebles al 31 de diciembre de 2017, discriminado por los siguientes datos identificatorios de cada uno : Partida Matriz, Partida Horizontal, Barrio, Subzona. La información de las diferentes valuaciones de cada inmueble: y las fechas de vigencia de las mismas.

Se concretaron entrevistas con el titular de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario y con los responsables de cada una de las Direcciones dependientes, con el fin de evaluar las características de la documentación y de los procesos aplicados.

En las entrevistas se relevaron las actividades de cada una de ellas y la cantidad de personal de las direcciones enunciadas y de sus sectores dependientes.

### Personal

| Área                               | Cantidad |
|------------------------------------|----------|
| <b>DIRECCIÓN TÉCNICA</b>           |          |
| Director                           | 1        |
| Personal en dirección              | 1        |
| <u>Departamentos</u>               |          |
| Dep. Operativo                     | 4        |
| Dep. Recursos                      | 5        |
| Dep. Enlace Técnico                | 5        |
| Dep. Gestión Antecedentes Técnicos | 8        |
| <u>Divisiones</u>                  |          |
| Div. Técnica y Administrativa      | 1        |
| Div. Oficios                       | 1        |
| Div. Recursos Administrativos      | 1        |
| Div. Resoluciones                  | 1        |

| Área                                        | Cantidad  |
|---------------------------------------------|-----------|
| Div. Notificaciones                         | 1         |
| Div. Atención al Público                    | 1         |
| Div. Verificaciones de Empadronamientos     | 1         |
| Div. Mesa de Entradas                       | 1         |
| Div. Documentación Zona Sur                 | 1         |
| Div. Documentación Zona Norte               | 1         |
| <b>Total Dirección Técnica</b>              | <b>34</b> |
| <b>DIRECCIÓN DE INSPECCIONES</b>            |           |
| Director                                    | 1         |
| <u>Departamentos</u>                        |           |
| Dep. Zona A                                 | 9         |
| Dep. Zona B                                 | 12        |
| Dep. Zona C                                 | 12        |
| Dep. Coordinación Administrativa            | 6         |
| <u>Divisiones</u>                           |           |
| Div. N°4                                    | 4         |
| Div. N° 8                                   | 2         |
| Div. N° 9                                   | 2         |
| Div. N° 10                                  | 1         |
| Div. N° 1                                   | 1         |
| Div. N° 5                                   | 1         |
| Div. N° 6                                   | 1         |
| Div. N° 2                                   | 1         |
| Div. N° 3                                   | 1         |
| Div. N° 7                                   | 1         |
| Div. Administrativa Zona A                  | 1         |
| Div. Administrativa Zona B                  | 1         |
| Div. Administrativa Zona C                  | 1         |
| <b>Total Dirección de Inspecciones</b>      | <b>58</b> |
| <b>DIRECCIÓN CONTROL DE EMPADRONAMIENTO</b> |           |
| <u>Director</u>                             | 1         |
| Personal en dirección                       | 2         |
| <u>Departamentos</u>                        |           |

| Área                                                      | Cantidad  |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Dep. Investigación y Actualización Fiscal                 | 5         |
| Dep. Operativo                                            | 11        |
| Dep. Análisis y Desarrollo de Información Gráfica         | 7         |
| <u>Divisiones</u>                                         |           |
| Div. Estadística                                          | 1         |
| Div. Administrativa                                       | 2         |
| Div. Detección en Gabinete                                | 13        |
| Div. Operativos Programados                               | 4         |
| Div. Detección de Oficio                                  | 1         |
| Div. Coordinación                                         | 1         |
| Div. Diligenciamiento de Valuaciones                      | 4         |
| <b>Total Dirección Control de Empadronamiento</b>         | <b>52</b> |
| <b>DIRECCIÓN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA</b>       |           |
| <u>Director</u>                                           | 1         |
| <u>Departamentos</u>                                      |           |
| Dep. Planimetría                                          | 1         |
| Dep. Análisis de la Información                           | 3         |
| Dep. Operaciones y Procesos                               | 2         |
| <u>Divisiones</u>                                         |           |
| Div. Planes e Índices                                     | 1         |
| Div. Mensuras                                             | 2         |
| Div. Administración de Sistemas                           | 2         |
| Div. Actualización Alfanumérica                           | 2         |
| Div. Actualización Gráfica                                | 9         |
| Div. Control de Actuaciones                               | 2         |
| Div. Administración                                       | 2         |
| <b>Total Dirección Sistemas de Información Geográfica</b> | <b>27</b> |
| <b>DIRECCIÓN ESTUDIOS Y PROYECTOS ESPECIALES</b>          |           |
| <u>Director</u>                                           | 1         |
| Personal en Dirección                                     | 1         |

| Área                                                   | Cantidad   |
|--------------------------------------------------------|------------|
| <u>Departamentos</u>                                   |            |
| Dep. Estudios                                          | 3          |
| Dep. Información y Análisis                            | 2          |
| <u>Divisiones</u>                                      |            |
| Div. Evaluación de Consultas y Tasaciones              | 2          |
| Div. Sistematización de datos                          | 1          |
| Div. Estadística                                       | 1          |
| <b>Total Dirección Estudios y Proyectos Especiales</b> | <b>11</b>  |
| Div. Gestión Administrativa                            | 1          |
| Div. Adm. de Personal                                  | 1          |
| <b>TOTAL SUBDIRECCIÓN GENERAL</b>                      | <b>184</b> |

Del total de la dotación de la SDGEI, 157 revistan en la Planta Permanente, 23 con contratos de locación de servicios y 3 con contratos bajo convenio de ACARA (Asociación de Concesionarios de Automotores de la República Argentina) y 1 Autoridad Superior.

### Operatoria

Para el registro de las actividades de empadronamiento inmobiliario la AGIP cuenta con el sistema informático de Gestión Integral de Catastro Económico (GICE) en el que consta el Padrón Inmobiliario, Seguimiento de Actuaciones, Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), Valor Locativo de Referencia (VLR) y la Valuación Fiscal Homogénea (VFH).

Los datos de los inmuebles: antigüedad, categoría, destino constructivo, estado, superficie y el porcentual individual de la unidad, en los casos de propiedad horizontal, se encuentran registrados en el Padrón Inmobiliario, dentro del GICE. Estos datos se trasladan año a año desde su incorporación y/o última modificación.

El Artículo 282° del Código Fiscal indica que *“...las valuaciones pueden ser revisadas en los siguientes casos: 1. Cuando se realizan obras públicas o privadas que benefician en forma preferente a determinada zona. 2. Por modificación parcelaria (reunión, división o accesión, fraccionamiento originados por derecho de superficie) y por construcción, ampliación, reedificación, refacción, demolición o cualquier clase de transformación en el edificio. 3. Cuando se comprueba error u omisión. 4. Por la modificación de normas urbanísticas o por aplicación de los procedimientos de transferencia de capacidad constructiva de los terrenos que prevé el Código de Planeamiento Urbano...”*

Las modificaciones al padrón que se realizan pueden provenir de las siguientes incidencias

- Presentaciones efectuadas por los contribuyentes que pueden ser: Profesionales Arquitectos, Agrimensores, Ingenieros, Abogados, Escribanos, Maestro Mayor de Obra y por los propios propietarios.

Las presentaciones que responden a todo tipo de documento en donde se declaran obras nuevas, ampliaciones, refacciones, demoliciones parciales o totales, etc.; con la documental que se acompañe que podrá ser: Planos de Obras, Mensura de Terreno, Declaración Jurada de final de obra, Plano de División en Propiedad Horizontal o Planos Modificatorios de Subdivisión.

La documentación mencionada ingresa a la AGIP por la Mesa de Entradas de la Dirección Técnica, proveniente de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro dependiente de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. Posteriormente, la actuación pasa a la Dirección de Inspecciones para realizar la inspección del inmueble.

Reclamos de los contribuyentes: Ingresan en la Mesa de Entradas de la AGIP o en el Box de Atención de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario. Posteriormente, el Departamento Gestión de Antecedentes Técnicos controla y adjuntan antecedentes técnicos y se deriva a la Dirección Inspecciones o Dirección Control de Empadronamiento, según corresponda, para que efectúen la inspección del inmueble por el cual se reclama.

- Operativo Vuelo: En el año 2013, se implementó un operativo de detección de diferencias constructivas en los inmuebles de la Ciudad, a través de vuelos con relevamiento foto-geométrico. Para dicho operativo la AGIP contrató a Genmap S.A. – Infraestructura Geoespacial. Ante nuestra solicitud para tomar vista del contrato con la empresa mencionada, se nos informó que la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario no tiene copia del mismo.<sup>7</sup>

En el año 2014, la empresa contratada entregó solamente la mitad de la información obtenida. El resto de la información la entregó en el año 2017.

Las diferencias constructivas detectadas a través de este método, cuyas actualizaciones de superficies fueran incorporada en el año 2017, corresponden a operativos realizados en el año 2013. No se realizan inspecciones sobre los inmuebles en que se detectaron diferencias por este operativo. (Ver Capítulo IV – Observación N° 2)

---

<sup>7</sup> Información brindada por el Director de Control Empadronamiento, mediante correo electrónico del 27/12/2018, en respuesta al punto 16 del cuestionario entregado por el equipo de auditoría.

La Resolución N° 155/AGIP/2017 estableció un procedimiento para la incorporación de las novedades constructivas detectadas a través de este operativo. El Artículo 5° determina que “no son objeto de actualización de empadronamiento aquellas partidas correspondientes a inmuebles cuya superficie en exceso o positiva detectada, no supere:

- a) El 3% (tres por ciento) de la superficie propia cubierta en empadronamientos de hasta 500 (quinientos) metros cuadrados;
- b) El 2% (dos por ciento) de la superficie propia cubierta en empadronamientos de hasta 5.000 (cinco mil) metros cuadrados y mayores a 500 (quinientos) metros cuadrados;
- c) El 1% (uno por ciento) de la superficie propia cubierta en empadronamientos mayores a 5.000 (cinco mil) metros cuadrados.

Esto implica que no todas las diferencias constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo" son objeto de modificación en el empadronamiento inmobiliario

Además, el Artículo 11° establece que *“en el supuesto que la diferencia detectada supere los 2.000 (dos mil) metros cuadrados se determinará, previo a proceder al empadronamiento de estas novedades constructivas, la antigüedad de dichas modificaciones”*.

Lo que equivale a definir que no se determina la antigüedad de todas las modificaciones detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo". Las diferencias detectadas inferiores a 2.000 (dos mil) metros cuadrados se empadronarán sin contemplar la antigüedad de dicha modificaciones. . (Ver Capítulo IV – Observación N° 3)

- Asimismo, se incorporan diferencias que se detectan en inspecciones realizadas en diversos operativos dispuestos por la Subdirección General, cuyo objetivo es incorporar al Padrón Inmobiliario todas las modificaciones que impliquen un cambio del valor de los inmuebles, actualizar la Valuación Fiscal Homogénea de cada inmueble y consecuentemente percibir los tributos inmobiliarios de acuerdo a la normativa vigente.
- Reclamos de contribuyentes: Cabe destacar que cuando un contribuyente hace un reclamo con respecto a la valuación o en respuesta a una modificación realizada por la AGIP, la Dirección de Inspecciones o la Dirección de Control de Empadronamiento, según corresponda por el origen del reclamo, realizaran inspecciones sobre los inmuebles.

Si bien todas las novedades de las actuaciones se incorporan al GICE por cada sector interviniente, la Dirección de Sistemas de Información Geográfica es el que realiza los registros de valuación y/o modificaciones que impactaran en el padrón inmobiliario.

En el Sistema GICE no queda registrado el otorgamiento y/o revocación de permisos; las fechas de alta, baja y/o modificación de usuarios, ni de actualización roles y permisos preestablecidos. Como así tampoco se registran los datos de la persona que realiza la carga de información. (Ver Capítulo IV – Observación N° 4)

## Resultados de las actividades relacionadas con el empadronamiento inmobiliario

Realizadas en el año 2017:

### DIRECCIÓN TÉCNICA

- Declaraciones Juradas de empadronamiento presentadas por los Contribuyentes - Procesadas en el año 2017: 999
- Partidas incorporadas al Sistema GICE: 13.476
- Intervenciones en Recursos Administrativos presentados por los contribuyentes: 171
- Proyectos resoluciones sobre empadronamientos, realizados en el año 2017: 1.394
- Recursos Jerárquicos elevados: 12 Actuaciones.

### DIRECCIÓN DE INSPECCIONES

- Inspecciones realizadas en el año 2017: 14.886
- Total de superficies verificadas e incorporadas por Obras Nuevas y Ampliadas, Refaccionadas, Cambios de Categoría y por Demoliciones: 3.673.485 m<sup>2</sup>
- Total de superficies verificadas sin modificación: 3.474.957 m<sup>2</sup>

### DIRECCIÓN CONTROL DE EMPADRONAMIENTO

- Inspecciones realizadas en el año 2017: 2.578
- Verificaciones sobre vuelos Aero-fotogramétrico: 7.631
- Inspecciones sobre Terrenos a Incorporar: 2
- Total de superficies verificadas: 4.571.368 m<sup>2</sup>
- Total Superficies a modificar en Padrón: 2.871.213 m<sup>2</sup>
- Superficies de Terrenos a Incorporar: 239.341 m<sup>2</sup>

### DIRECCIÓN DE ESTUDIOS Y PROYECTOS ESPECIALES

- Modificaciones y actualizaciones de normativa:
  - Anexo Resolución N° 78/AGIP/2017 – Metodología de cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH). con las tablas de Valor Real de Edificación (VRE- VFH), tablas de Valor Unitario por Cuadra (VUC-VFH), VUC-VIR, y tablas de depreciación.

- Anexo Resolución N° 79/AGIP/2017 – Metodología de cálculo del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), con tablas del VUC-VIR y tablas de depreciación.
- Anexo Resolución N° 84/AGIP/2017 – Metodología de cálculo del Valor Locativo de Referencia (VLR) con las Tablas de Valores de Alquiler mensual por metro cuadrado.
- Relevamientos de Valores Locativos de Referencia en el año 2017: 538
- Relevamientos de Valores de Mercado en el año 2017: 1.256
- Intervenciones en expedientes de Recursos sobre VFH y VIR 42

#### DIRECCIÓN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

- Liquidaciones Masivas: 59.282
- Instrumentos de Pago: 34.560 por \$ 513.778.000
- Actualizaciones Gráficas: 1.956
- Partidas Matrices Conformadas 13.247
- Actuaciones Trabajadas
  - Alfanuméricas 16.616
  - Graficas 1.600
  - Totales 18.216

#### Padrón Inmobiliario

Total partidas (Año 2017) 1.912.934

Los datos generales de empadronamiento inmobiliario se muestran en el **Anexo V - Padrón Catastral – Evolución Anual**

#### Muestra

Se seleccionó una muestra de 96 partidas sobre el total de las registradas en el padrón del año 2017.

Para la determinación del tamaño muestral se consideró un nivel de confianza del 95% (alfa = 5%. Confianza = 1- alfa) y un margen de error aceptable del 10% (delta) y el universo de 1.912.334 partidas que componen el padrón inmobiliario del año 2017.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Informado mediante EE 2019-10689302-MGEYA-AGIP en respuesta a nuestra solicitud efectuada en Nota AGCBA N°386/19

Ver **ANEXO VI - Detalle de la Muestra.**

Sobre las partidas seleccionadas del padrón, se controlaron las variables utilizadas y los cálculos para la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea. Además, se comprobaron los datos de Antigüedad, Categoría, Destino Constructivo, Estado, Superficie y el porcentual individual de la unidad, en los casos de propiedad horizontal, con la información del empadronamiento del inmueble.

En el 66.67 % del padrón, de acuerdo al análisis de la muestra sobre 96 casos, los datos de empadronamiento reflejan una antigüedad que denota una desactualización del padrón, como se expone seguidamente. (Ver *Capítulo IV – Observación N° 1*)

| Casos | Datos Empadron. | Antigüedad   | %     |
|-------|-----------------|--------------|-------|
| 14    | Anterior a 1991 | + de 27 años | 14,58 |
| 50    | 1991/2000       | + de 17 años | 52,08 |
| 64    |                 |              | 66,67 |

Se solicitó a la AGIP información con los valores de mercado de cada inmueble de la muestra para compararlos con las valuaciones fiscales homogéneas y corroborar el cumplimiento del límite fijado en el Código Fiscal.

La información suministrada por la AGIP incluía como valor de mercado el equivalente al quíntuplo de la valuación fiscal homogénea de cada inmueble.

La AGIP incluye en la fórmula de cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea el coeficiente del 20%, en función del límite establecido por el Código Fiscal. De esa manera, la AGIP considera que el 100% de esa fórmula representa el valor de Mercado de los inmuebles.

El Código Fiscal expresa que la Valuación Fiscal Homogénea fijada no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades.

#### **IV.OBSERVACIONES**

##### **Datos de empadronamiento del inmueble**

1. El padrón de inmuebles está desactualizado. Los datos correspondientes al Destino, la Categoría y el Estado de los inmuebles, como así también los adicionales individuales de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, corresponden al

momento histórico de su inclusión en el padrón o al momento que haya ocurrido alguna modificación o mejora en el inmueble, oportunamente verificada por inspección.

De acuerdo al análisis de la muestra de 96 casos, el 66.67 % de las partidas inmobiliarias reflejan una antigüedad que denota una desactualización del padrón, como se expone seguidamente:

| Casos | Datos<br>Empadron.  | Antigüedad   | %     |
|-------|---------------------|--------------|-------|
| 14    | Anterior a 1991     | + de 27 años | 14,59 |
| 50    | 1991/2000           | + de 17 años | 52,08 |
| 32    | 2001 y post         | Razonable    | 33.33 |
| 96    | Total de la muestra |              | 100%  |

El sistema de actualización del padrón de inmuebles no es adecuado e impide el conocimiento cierto de esos datos y posibilitan desviaciones en las Valuaciones Fiscales Homogéneas.

2. Las diferencias constructivas detectadas a través del denominado Operativo Vuelo, cuyas actualizaciones de superficies fueran incorporadas en el año 2017, corresponden a operativos realizados en el año 2013. No se realizan inspecciones sobre los inmuebles en que se detectaron esas diferencias.

Estos inmuebles pudieron sufrir modificaciones entre los años 2013 y 2017.

3. Se desconoce el fundamento del artículo 11° de la Resolución 155/AGIP/2017 el cual expresa que las diferencias detectadas inferiores a los 2.000 (dos mil) metros cuadrados se empadronarán sin contemplar la antigüedad de dichas modificaciones.<sup>9</sup>

4. En el Sistema GICE no se registran los siguientes datos:

- Otorgamiento y/o revocación de permisos.
- Fechas de alta, baja y/o modificación de usuarios
- Fechas de su actualización Roles y Permisos preestablecidos

<sup>9</sup> Comentarios del auditado: “Con relación a la antigüedad establecida para diferencias constructivas menores a 2000m2, considerando para este caso la correspondiente al vuelo, es decir julio del año 2013, ha surgido como necesidad de agilizar la actualización masiva de los datos del padrón con la aplicación directa de los valores de superficies aportados por el vuelo. Así se ha priorizado determinar la antigüedad de las construcciones realizando inspecciones solo para aquellos casos en los cuales la magnitud de las diferencias de superficie permitiese inferir además cambios de destinos y/ o categorías en los inmuebles al tratarse muy posiblemente de obras de relevante envergadura.”

- Datos de la persona que realiza la carga de datos

### Tablas de Depreciación

5. Los coeficientes de depreciación, utilizados para la determinación de la VFH presentan una valoración desproporcionada, al considerar el mismo valor para construcciones que tienen un año como para aquellas con más de dos décadas de antigüedad. En los cuadros siguientes se exponen los rangos de años que utilizan el mismo coeficiente de depreciación:

#### Construcciones de todos los destinos

(Menos Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos)

| Año de Construcción      | Estado |         | Rango de Años |
|--------------------------|--------|---------|---------------|
|                          | Bueno  | Regular |               |
| 2016 a 1988              | 1      | 0,75    | 28            |
| 1952 a 1930 y anteriores | 0,7    | 0,53    | Más de 22     |

#### Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos

| Año de Construcción      | Estado |         | Rango de Años |
|--------------------------|--------|---------|---------------|
|                          | Bueno  | Regular |               |
| 2016 a 1989              | 1      | 0,75    | 27            |
| 1952 a 1930 y anteriores | 0,6    | 0,45    | Más de 22     |

**Cuadros:** Elaboración propia con datos extraídos de las Tablas de Depreciación incluidas en el Anexo de la Resolución N° 78/AGIP/2017 (Ver en Anexo IV)

### V. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que siguen guardan correspondencia numérica con las observaciones.

1. Elaborar un sistema programado a través de verificaciones u otro tipo de acciones que permitan constatar y/o actualizar los datos del padrón inmobiliario correspondientes al destino, la categoría y el estado de aquellos inmuebles, cuyos registros tengan una antigüedad significativa.
2. Elaborar un plan de verificaciones sobre aquellos inmuebles a los que se les detectaron diferencias constructivas mediante el Operativo Vuelo a fin de constatar su antigüedad y si se realizaron nuevas modificaciones.
3. Evitar la definición de excepciones no contempladas en el Código Fiscal ni en la Ley Tarifaria que puedan interpretarse como un incumplimiento de los principios de

equidad e igualdad establecidos en el artículo 51° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

4. Efectuar las modificaciones necesarias en el Sistema GICE para que quede registrado el responsable de cada carga de datos. Así también, toda información que permita fortalecer el control interno: agentes autorizados, roles, permisos, fechas de alta y baja de estos.

5. Reformular las Tablas de Depreciación de acuerdo con la realidad económica y los valores comerciales de los inmuebles.

## **VI. CONCLUSIÓN**

En virtud de las tareas efectuadas, por este organismo de control, para evaluar los procedimientos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos sobre las actividades del empadronamiento inmobiliario del año 2017, principalmente para la determinación de valores, alícuotas fiscales y metodologías de cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), como base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se pudieron advertir ciertas dificultades, entre ellas se pueden mencionar: contar con padrón inmobiliario desactualizado, falta de seguimiento a las tareas incluidas en el operativo vuelo 2013, como también que las diferencias detectadas inferiores a los 2.000 m<sup>2</sup>, se empadronan sin contemplar la antigüedad.

A pesar de lo mencionado podemos concluir, que los procedimientos aplicados en el empadronamiento inmobiliario se han realizado razonablemente, en términos de economía, eficacia y eficiencia.

## **ANEXOS**

**ANEXO I: Procedimientos Aplicados**

**ANEXO II: Marco Normativo**

**ANEXO III: Tablas de Destinos Constructivos y Categorías de Inmuebles**

**ANEXO IV: Tablas de Depreciación**

**ANEXO V: Padrón Catastral – Evolución Anual**

**ANEXO VI: Detalle de la Muestra**

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

### Procedimientos Aplicados

Los procedimientos aplicados fueron, entre otros, los siguientes

- a) Análisis de informes de auditorías y relevamientos anteriores, efectuados por la AGCBA, relacionados al empadronamiento inmobiliario.
- b) Recopilación y análisis de la normativa general (Código Fiscal, Ley tarifaria, etc.) y específica aplicable a los procesos de empadronamiento inmobiliario. del año 2017
- i) Relevamiento de la información sobre las áreas involucradas en el proceso de empadronamiento Inmobiliario.
- c) Relevamiento de los procedimientos de registro de inscripciones, altas, bajas y modificaciones del padrón inmobiliario del año 2017
- d) Se requirió y analizó el padrón inmobiliario del año 2017.
- e) Se analizaron las acciones realizadas, en relación al Empadronamiento Inmobiliario del año 2017 para el cumplimiento de la normativa y de los objetivos institucionales.
- f) Se realizaron entrevistas con funcionarios responsables de las áreas involucradas en los procesos de empadronamiento inmobiliario.
- j) Se analizaron las funciones y la información producida en las diferentes áreas involucradas en el proceso de empadronamiento Inmobiliario.
- g) Se seleccionó una muestra aleatoria de 96 partidas, a partir de un universo de 1.912.334 partidas que componen el padrón inmobiliario del año 2017. Para la determinación del tamaño muestral se consideró un nivel de confianza del 95% (alfa = 5%. Confianza = 1- alfa) y un margen de error aceptable del 10% (delta).
- h) Sobre los casos seleccionados se controló el cumplimiento de la normativa vigente en lo referente a la Valuación Fiscal Homogénea y los datos del empadronamiento.

Las tareas de campo de auditoría se desarrollaron entre el 15 de octubre de 2.018 y el 8 de julio de 2.019.

**Marco Normativo**

| TIPO DE NORMA                                                  | NÚMERO | FECHA (*)  | DESCRIPCIÓN                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|--------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Normativa General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires</b> |        |            |                                                                                                                               |
| Constitución C.A.B.A.                                          |        | 10/10/1996 |                                                                                                                               |
| Ley                                                            | 70     | 29/09/1998 | Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad.                                      |
| Decreto                                                        | 1.000  | 31/05/1999 | Reglamenta la Ley N° 70                                                                                                       |
| Ley                                                            | 2.603  | 9/01/2008  | Creación de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad de Buenos Aires.                                |
| Decreto                                                        | 745    | 30/06/2008 | Reglamenta Ley N° 2603 - Creación de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.                                    |
| <b>Normativa Estructura Organizativa AGIP</b>                  |        |            |                                                                                                                               |
| Resolución AGIP                                                | 500    | 24/11/2008 | Aprueba la Estructura Orgánico Funcional de la AGIP                                                                           |
| Resolución AGIP                                                | 356    | 29/05/2014 | Modifica la Estructura organizativa de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI).                       |
| Resolución AGIP                                                | 345    | 2/06/2015  | Transfiere la Dirección de Estudios y Proyectos Especiales de la Dirección General de Análisis Fiscal a la órbita de la SDEI. |
| Resolución AGIP                                                | 250    | 25/07/2017 | Aprueba la Estructura Orgánica-Funcional de la Dirección General de Rentas.                                                   |
| <b>Normas Tributarias</b>                                      |        |            |                                                                                                                               |
| Decreto                                                        | 110    | 3/04/2017  | Código Fiscal (T.O. 2017). Artículos pertinentes: 266 al 296                                                                  |
| Ley                                                            | 5.723  | 28/12/2016 | Ley Tarifaria año 2017. Artículos pertinentes: 1, 2,3,4,5 y 10                                                                |

| TIPO DE NORMA                                                    | NÚMERO | FECHA (*)  | DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Resoluciones específicas de empadronamiento inmobiliario.</b> |        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Resolución AGIP                                                  | 78     | 8/03/2017  | Aprueba la metodología para el cálculo de la VFH.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Resolución AGIP                                                  | 79     | 8/03/2017  | Establece el procedimiento operativo para la aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) de los Inmuebles ubicados en la C.A.B.A.                                                                                                                                            |
| Resolución AGIP                                                  | 84     | 14/03/2017 | Se aprueba Metodología - Cálculo del Valor Locativo de Referencia                                                                                                                                                                                                                      |
| Resolución AGIP                                                  | 155    | 24/05/2017 | Establece el procedimiento para la incorporación de novedades constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo".                                                                                                                                                      |
| Resolución DGR                                                   | 1771   | 10/07/2014 | Establece el procedimiento para la incorporación de novedades constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo".                                                                                                                                                      |
| Resolución AGIP                                                  | 341    | 25/04/2014 | Establece los Requisitos Técnicos y Administrativos necesarios para la presentación de la Declaración de los contribuyentes por motivo de modificaciones constructivas realizadas en los inmuebles.                                                                                    |
| Resolución AGIP                                                  | 181    | 30/03/2009 | Reglamente el procedimiento que deben seguir los agentes valuadores de la AGIP para constatar las diferencias que se detecten entre la realidad constructiva del inmueble y su empadronamiento inmobiliario, las modificaciones y/o mejoras introducidas en los inmuebles <sup>1</sup> |
| Resolución AGIP                                                  | 308    | 1/08/2008  | Aprueba Manual de Valuaciones Fiscales - Para Incorporación Inmuebles de la Ciudad al Padrón Inmobiliario - Con Objeto de su devengamiento Impositivo                                                                                                                                  |

(\*) Fecha de Publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Tablas de Destinos Constructivos y Categorías de Inmuebles**

| <p><i>Tabla de Valor Real de Edificación (en \$/m2)</i><br/><i>(VRE - VFH) para el año 2017</i><br/><i>(segmentado por Categoría y Destino Constructivo)</i></p> |                                                                                                                                         |                  |          |          |          |          |          |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <i>Destino Constructivo</i>                                                                                                                                      |                                                                                                                                         | <i>Categoría</i> |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                         | A2               | A1       | A        | B        | C1       | C        | D        | E        |
| 1                                                                                                                                                                | Vivienda Unifamiliar - Casas velatorias                                                                                                 | 3,186.70         | 3,034.96 | 2,890.42 | 2,396.92 | 2,316.88 | 2,176.87 | 1,807.51 | 960.32   |
| 2                                                                                                                                                                | Vivienda Multifamiliar                                                                                                                  | 2,854.50         | 2,813.81 | 2,679.83 | 2,318.31 | 2,201.72 | 1,997.67 | 1,889.60 | 946.98   |
| 3                                                                                                                                                                | Material precario                                                                                                                       | --               | --       | --       | --       | --       | --       | --       | 503.73   |
| 4                                                                                                                                                                | Oficinas / Establecimientos educativos (Colegios - Universidades)                                                                       | --               | 3,551.51 | 3,382.39 | 2,947.01 | --       | 2,153.29 | 1,653.48 | 972.12   |
| 5                                                                                                                                                                | Negocios - Centro de Compras - Galerías Comerciales - Veterinarias - Cajeros Automáticos - Salones - Entidades Financieras (sin Tesoro) | --               | 3,317.17 | 3,159.20 | 2,638.95 | --       | 2,162.71 | 1,605.52 | 972.12   |
| 6                                                                                                                                                                | Cines - Teatros - Salas de Juegos de Azar - Centros Culturales                                                                          | --               | --       | 3,709.31 | 3,127.78 | --       | 2,396.92 | 1,430.28 | --       |
| 7                                                                                                                                                                | Edificios no comunes - Terminales de Transportes                                                                                        | --               | --       | 3,044.47 | 2,652.31 | --       | 1,937.97 | --       | --       |
| 8                                                                                                                                                                | Garajes - Guardacoches - Cocheras                                                                                                       | --               | --       | 1,607.88 | 1,391.01 | --       | 1,198.45 | 1,013.77 | 473.87   |
| 9                                                                                                                                                                | Mercados - Supermercados                                                                                                                | --               | --       | 2,357.61 | 2,121.67 | --       | 1,886.09 | --       | --       |
| 10                                                                                                                                                               | Hoteles - Hoteles Residenciales - Apart Hotel - Casas de Pensión - Albergues - Institutos Geriátricos                                   | --               | 3,833.56 | 3,746.25 | 3,204.01 | --       | 2,740.34 | 2,275.87 | 1,694.36 |
| 11                                                                                                                                                               | Templos                                                                                                                                 | --               | --       | 3,397.31 | 2,715.06 | --       | 1,934.81 | 1,141.09 | --       |
| 12                                                                                                                                                               | Clubes                                                                                                                                  | --               | --       | 2,514.79 | 2,239.74 | --       | 1,886.09 | 1,571.74 | 1,178.82 |
| 13                                                                                                                                                               | Bancos                                                                                                                                  | --               | --       | 4,283.01 | 3,787.90 | --       | 3,237.79 | --       | --       |
| 14                                                                                                                                                               | Industrias - Fábricas - Talleres                                                                                                        | --               | --       | 2,072.98 | 1,884.51 | --       | 1,603.94 | 1,375.27 | 1,100.21 |
| 15                                                                                                                                                               | Depósitos                                                                                                                               | --               | --       | 1,865.50 | 1,695.90 | --       | 1,443.65 | 1,237.75 | 990.20   |
| 16                                                                                                                                                               | Hospitales - Sanatorios - Clínicas - Policlínicos - Institutos Médicos (con internación)                                                | --               | 4,703.42 | 4,479.46 | 3,583.50 | --       | 2,986.32 | 2,239.74 | --       |
| 17                                                                                                                                                               | Consultorios Externos - Laboratorios de Análisis Clínicos - Laboratorios Radiológicos; o similares (sin internación)                    | --               | --       | 2,745.82 | 2,277.45 | --       | 2,088.41 | 1,717.12 | --       |
| 18                                                                                                                                                               | Estaciones de Servicio                                                                                                                  | --               | --       | --       | 3,399.68 | --       | 1,914.39 | 1,056.21 | --       |

Según

*Resolución N°78/AGIP/2.017*



**Tablas de Destinos Constructivos y Categorías de Inmuebles**

(Cont.)

| <b>Otros Destinos</b> |                                                 |                  |     |
|-----------------------|-------------------------------------------------|------------------|-----|
| Categoría única       |                                                 | Unidades<br>[\$] | por |
| 19                    | Natatorio terreno -alisado de cemento           | 596.10           | m3  |
| 20                    | Natatorio en terreno con revestimiento          | 796.16           | m3  |
| 21                    | Natatorio en terreno con climatización          | 894.16           | m3  |
| 22                    | Tanques industriales                            | 677.82           | m3  |
| 23                    | Cámaras frigoríficas                            | 356.10           | m2  |
| 24                    | Graderías de madera                             | 207.22           | m   |
| 25                    | Graderías de HºAº                               | 290.09           | m   |
| 26a                   | Cocheras descubiertas con terreno no absorbente | 271.12           | m2  |
| 26b                   | Cocheras descubiertas con terreno absorbente    | 181.13           | m2  |
| 27                    | Natatorio elevado-alisado de cemento            | 637.82           | m3  |
| 28                    | Natatorio elevado con revestimiento             | 851.88           | m3  |
| 29                    | Natatorio elevado con climatización             | 956.77           | m3  |
| 30                    | Sistema integrados de automatización            | 3.50             | %   |
| 31a                   | Pilotes hasta 8 mts                             | 3.00             | %   |
| 31b                   | Pilotes hasta 20 mts                            | 6.00             | %   |
| 31c                   | Pilotes más de 20 mts                           | 9.00             | %   |
| 32                    | Canchas deportivas descubiertas                 | 19.77            | m2  |

Según Resolución N°78/AGIP/2.017.



ANEXO IV

**Tablas de Depreciación**

| Antigüedad | Año de Construcción | Estado |         |
|------------|---------------------|--------|---------|
|            |                     | Bueno  | Regular |
| 1          | 2016                | 1,00   | 0,75    |
| 2          | 2015                | 1,00   | 0,75    |
| 3          | 2014                | 1,00   | 0,75    |
| 4          | 2013                | 1,00   | 0,75    |
| 5          | 2012                | 1,00   | 0,75    |
| 6          | 2011                | 1,00   | 0,75    |
| 7          | 2010                | 1,00   | 0,75    |
| 8          | 2009                | 1,00   | 0,75    |
| 9          | 2008                | 1,00   | 0,75    |
| 10         | 2007                | 1,00   | 0,75    |
| 11         | 2006                | 1,00   | 0,75    |
| 12         | 2005                | 1,00   | 0,75    |
| 13         | 2004                | 1,00   | 0,75    |
| 14         | 2003                | 1,00   | 0,75    |
| 15         | 2002                | 1,00   | 0,75    |
| 16         | 2001                | 1,00   | 0,75    |
| 17         | 2000                | 1,00   | 0,75    |
| 18         | 1999                | 1,00   | 0,75    |
| 19         | 1998                | 1,00   | 0,75    |
| 20         | 1997                | 1,00   | 0,75    |
| 21         | 1996                | 1,00   | 0,75    |
| 22         | 1995                | 1,00   | 0,75    |
| 23         | 1994                | 1,00   | 0,75    |
| 24         | 1993                | 1,00   | 0,75    |
| 25         | 1992                | 1,00   | 0,75    |
| 26         | 1991                | 1,00   | 0,75    |
| 27         | 1990                | 1,00   | 0,75    |
| 28         | 1989                | 1,00   | 0,75    |
| 29         | 1988                | 1,00   | 0,75    |
| 30         | 1987                | 0,99   | 0,74    |
| 31         | 1986                | 0,99   | 0,74    |
| 32         | 1985                | 0,99   | 0,74    |
| 33         | 1984                | 0,99   | 0,74    |
| 34         | 1983                | 0,98   | 0,74    |
| 35         | 1982                | 0,98   | 0,74    |
| 36         | 1981                | 0,98   | 0,73    |
| 37         | 1980                | 0,97   | 0,73    |
| 38         | 1979                | 0,97   | 0,73    |
| 39         | 1978                | 0,96   | 0,72    |
| 40         | 1977                | 0,96   | 0,72    |
| 41         | 1976                | 0,95   | 0,71    |



ANEXO IV

**Tablas de Depreciación**

|    |        |      |      |
|----|--------|------|------|
| 42 | 1975   | 0.95 | 0.71 |
| 43 | 1974   | 0.94 | 0.70 |
| 44 | 1973   | 0.93 | 0.70 |
| 45 | 1972   | 0.93 | 0.69 |
| 46 | 1971   | 0.92 | 0.69 |
| 47 | 1970   | 0.91 | 0.68 |
| 48 | 1969   | 0.90 | 0.68 |
| 49 | 1968   | 0.89 | 0.67 |
| 50 | 1967   | 0.88 | 0.66 |
| 51 | 1966   | 0.87 | 0.65 |
| 52 | 1965   | 0.86 | 0.65 |
| 53 | 1964   | 0.85 | 0.64 |
| 54 | 1963   | 0.84 | 0.63 |
| 55 | 1962   | 0.83 | 0.62 |
| 56 | 1961   | 0.82 | 0.61 |
| 57 | 1960   | 0.81 | 0.61 |
| 58 | 1959   | 0.80 | 0.60 |
| 59 | 1958   | 0.78 | 0.59 |
| 60 | 1957   | 0.77 | 0.58 |
| 61 | 1956   | 0.76 | 0.57 |
| 62 | 1955   | 0.74 | 0.56 |
| 63 | 1954   | 0.73 | 0.55 |
| 64 | 1953   | 0.71 | 0.54 |
| 65 | 1952   | 0.70 | 0.53 |
| 66 | 1951   | 0.70 | 0.53 |
| 67 | 1950   | 0.70 | 0.53 |
| 68 | 1949   | 0.70 | 0.53 |
| 69 | 1948   | 0.70 | 0.53 |
| 70 | 1947   | 0.70 | 0.53 |
| 71 | 1946   | 0.70 | 0.53 |
| 72 | 1945   | 0.70 | 0.53 |
| 73 | 1944   | 0.70 | 0.53 |
| 74 | 2 1943 | 0.70 | 0.53 |
| 75 | 1942   | 0.70 | 0.53 |
| 76 | 1941   | 0.70 | 0.53 |
| 77 | 1940   | 0.70 | 0.53 |
| 78 | 1939   | 0.70 | 0.53 |
| 79 | 1938   | 0.70 | 0.53 |
| 80 | 1937   | 0.70 | 0.53 |
| 81 | 1936   | 0.70 | 0.53 |
| 82 | 1935   | 0.70 | 0.53 |
| 83 | 1934   | 0.70 | 0.53 |
| 84 | 1933   | 0.70 | 0.53 |
| 85 | 1932   | 0.70 | 0.53 |

**ANEXO IV**

**Tablas de Depreciación**

|    |                   |      |      |
|----|-------------------|------|------|
| 86 | 1931              | 0.70 | 0.53 |
| 87 | 1930 y anteriores | 0,70 | 0,53 |

*Según Resolución N°78/AGIP/2.017 – Para todos los destinos menos Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios externos*

**ANEXO V**

**Padrón Catastral – Evolución Anual**

| Concepto/Año                       |                         | 2.012         | 2.013         | 2.014           | 2.015           | 2.016           | 2.017           |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Partidas (Cantidad)                | Matrices                | 318.241       | 317.100       | 316.984         | 316.898         | 317.101         | 317.526         |
|                                    | Edificadas              | 310.817       | 310.201       | 310.284         | 310.543         | 311.276         | 311.384         |
|                                    | Baldíos                 | 7.324         | 6.899         | 6.700           | 6.355           | 5.825           | 6.142           |
|                                    | Sin Subdividir          | 204.307       | 201.838       | 200.645         | 199.641         | 199.274         | 199.029         |
|                                    | Subdivididas            | 113.934       | 115.262       | 116.339         | 117.257         | 117.827         | 118.497         |
|                                    | Horizontales            | 1.606.736     | 1.635.831     | 1.662.777       | 1.685.147       | 1.697.060       | 1.713.305       |
|                                    | Totales                 | 1.811.043     | 1.837.669     | 1.863.422       | 1.884.788       | 1.896.334       | 1.912.334       |
| Superficies<br>m <sup>2</sup>      | Terreno                 | 148.595.974   | 145.497.832   | 146.643.289     | 147.145.977     | 147.656.383     | 147.548.790     |
|                                    | Edificada P.M           | 90.199.963    | 90.224.494    | 90.932.337      | 91.931.337      | 95.031.219      | 95.699.287      |
|                                    | Edificada P.H           | 134.007.822   | 136.248.191   | 138.305.432     | 140.105.998     | 141.230.441     | 142.796.519     |
|                                    | Edificada Total         | 224.207.785   | 226.472.685   | 229.237.769     | 232.037.335     | 236.261.660     | 238.495.806     |
| Valuaciones<br>(en miles de<br>\$) | Fiscal                  | 120.746.235,5 | 123.185.938,8 | 125.858.841,7   | 128.313.795,3   | 132.212.797,6   | 134.629.935,7   |
|                                    | VIR                     | 686.765.246,9 | 795.233.406,9 | 1.272.092.529,6 | 1.290.160.172,2 | 1.712.734.603,7 | 2.293.234.731,7 |
|                                    | VFH <sup>(1)</sup>      | 194.641.247,8 | 228.514.504,6 | 305.283.489,4   | 388.284.212,9   | 527.827.446,5   | 728.677.385,3   |
|                                    | VFH *USC <sup>(2)</sup> | 778.564.991,1 | 914.058.018,2 | 1.221.133.957,6 | 1.553.136.851,6 | 2.111.309.782,1 | 2.914.709.541,1 |

(1) Valuación Fiscal Homogénea (VFH) determinada en el año vigente para ser aplicada en el ejercicio fiscal siguiente.

(2) VFH x la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) .Base de cálculo para los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## ANEXO VI

### Detalle de la muestra

| Partida |            |
|---------|------------|
| Matriz  | Horizontal |
| 10      | 1385379    |
| 7493    |            |
| 16259   | 3165791    |
| 27451   |            |
| 40365   | 1392949    |
| 52837   |            |
| 70867   |            |
| 86517   | 1139176    |
| 94556   | 3127271    |
| 97186   | 3012854    |
| 99057   | 3996575    |
| 108654  | 1931113    |
| 113834  | 2377222    |
| 120983  | 1870375    |
| 130105  | 3563660    |
| 134795  |            |
| 139046  | 3559501    |
| 143194  | 1903995    |
| 148684  | 1355621    |
| 150221  | 3065763    |
| 154497  | 1599761    |
| 157301  |            |
| 161322  | 1460179    |
| 162387  | 3928446    |
| 172124  | 1289412    |
| 174693  | 1803806    |
| 177420  | 1283811    |
| 179126  | 2386389    |
| 180886  | 3990157    |
| 185737  | 1024560    |
| 191188  | 3652352    |
| 193843  | 1825326    |

| Partida |            |
|---------|------------|
| Matriz  | Horizontal |
| 196163  | 3906910    |
| 201839  | 1750692    |
| 205687  | 1127770    |
| 207360  | 1527647    |
| 211038  | 1287587    |
| 214621  | 4017353    |
| 217195  | 1046427    |
| 219134  | 1783336    |
| 221046  | 3142719    |
| 222378  | 3979039    |
| 223611  | 1150239    |
| 225015  | 1937277    |
| 229529  | 3525112    |
| 235735  | 3974209    |
| 244425  | 3616081    |
| 253176  | 3654311    |
| 260400  |            |
| 268628  | 3963595    |
| 277953  | 2359699    |
| 288515  | 1446529    |
| 300288  | 1721544    |
| 309048  | 1124969    |
| 312871  | 3750173    |
| 325538  | 1353306    |
| 327535  | 2336940    |
| 332846  | 3125251    |
| 336595  | 2923050    |
| 340126  | 1861400    |
| 345804  | 3939254    |
| 351255  | 1452499    |
| 358223  | 2406776    |
| 366771  |            |

| Partida |            |
|---------|------------|
| Matriz  | Horizontal |
| 373070  | 1465272    |
| 376083  | 1425629    |
| 377406  | 2931918    |
| 378555  | 4003476    |
| 402698  | 1606982    |
| 406176  | 1619603    |
| 410279  | 2925129    |
| 411996  | 2412506    |
| 413536  | 1533091    |
| 415879  | 2912282    |
| 416723  | 3847184    |
| 417450  | 3931232    |
| 422582  | 2341081    |
| 425691  | 2415881    |
| 427883  | 3578706    |
| 429847  | 1530874    |
| 431606  | 2916554    |
| 433159  | 1470315    |
| 433761  | 3975124    |
| 440522  | 1411007    |
| 441850  | 1085360    |
| 443045  | 1899606    |
| 444357  | 1519212    |
| 445608  | 2370188    |
| 447190  | 1043141    |
| 447997  | 1608702    |
| 448335  | 3627448    |
| 450696  | 1944676    |
| 452004  | 3861534    |
| 453199  | 3112469    |
| 453545  | 3501962    |
| 457425  | 3885916    |