



Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.22.04

AGIP - EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO

Auditoría de Gestión

Período 2021

Buenos Aires, Octubre 2024



AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CODIGO DE PROYECTO:

4.22.04

NOMBRE DEL PROYECTO:

AGIP - Empadronamiento Inmobiliario

PERÍODO BAJO EXAMEN:

Año 2021

EQUIPO DESIGNADO:

Directoras de Proyecto:

Dra. María Verónica Foryone, Contadora Pública (hasta el 9/12/2023)

Dra. Alejandra Cecilia Blasco, Contadora Pública (hasta el 9/12/2023)

Dra. María Lucila Moyano, Contadora Pública (desde el 1/01/2024)

Dra. Viviana Sánchez, Contadora Pública (desde el 1/07/2024)

Supervisores:

Dr. Luis Moglia, Contador Público (hasta el 15/09/2023)

Dr. José Juffar, Contador Público (desde el 18/09/2023)

OBJETIVO

Evaluar la Gestión de la AGIP en relación al empadronamiento inmobiliario (altas, bajas y modificaciones).

FECHA DE APROBACIÓN DEL INFORME: 30 DE OCTUBRE DE 2024

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Buenos Aires, setiembre de 2024

Código del Proyecto: 4.22.04

Denominación del Proyecto: AGIP – Empadronamiento Inmobiliario

Tipo de Auditoría: Gestión

Dirección General: D. G. de Control de Economía, Hacienda y Finanzas

Período bajo examen: 2021

Objeto de la Auditoría: Padrón inmobiliario

Objetivo de la Auditoría: Evaluar la Gestión de la AGIP en relación al empadronamiento inmobiliario (altas, bajas y modificaciones).

Alcance: Examen sobre una muestra de los procesos y acciones practicados.

Procedimientos no realizados a partir del ASPO:

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) no proporcionó la planificación de actividades de empadronamiento inmobiliario para el año 2021 requerida por nota NO—2023-0004390-AGCBA-DGECO de fecha 8 de marzo de 2023.

Mediante nota NO-2023-13596654-GCABA-AGIP del 4 de abril de 2023, el Organismo respondió lo siguiente:

"Como es de común conocimiento el año 2020 y también el 2021 estuvieron signados por la pandemia del COVID 19, circunstancia que afectó la realización de diversas tareas en todo tipo de ámbitos.

En esa inteligencia, las actividades relacionadas con la inspección y valuación de inmuebles no resultaron ajenas a las prohibiciones generales dispuestas por las autoridades del Gobierno Nacional y de la Ciudad.

Dicha situación, así como la toma permanente de diversas decisiones administrativas sobre la marcha de indicadores de expansión de la enfermedad, impidieron la planificación de actividades para el año 2021".

La ausencia de planificación y de pautas para llevar a cabo las actividades de inspección y valuación de los inmuebles en pos de objetivos, debido a las razones expuestas, no posibilita evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la Subdirección de Empadronamiento Inmobiliario.

Observaciones:

Las observaciones que se detallan a continuación surgen de las comprobaciones efectuadas sobre la muestra de partidas analizada:

1. La Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario no proporcionó el legajo digital correspondiente a la partida N°433975.

De los 96 legajos digitales solicitados a la Subdirección General se recibieron 95.

2. En 20 de los legajos digitales de las partidas empadronadas que se analizaron (21% de la muestra), se verificó que no consta la totalidad de la documentación o información requerida para incorporar las modificaciones al padrón inmobiliario:

- a) En los legajos digitales correspondientes a 10 partidas detectadas mediante el Operativo Vuelo no constan las Cédulas de Notificación al contribuyente.
- b) En 3 legajos digitales no consta archivada la documentación de respaldo que acredite la emisión de los nuevos avalúos de las partidas (los planos de mensura e informes técnicos); solamente figuran las boletas de notificación de la valuación al contribuyente y la Ficha de Campo Digital con datos sobre las partidas.
- c) En el legajo de la partida matriz N° 416187 no consta el plano de mensura presentado en la DGROC. De acuerdo con el informe técnico se trabajó sobre el mismo para establecer el nuevo avalúo.
- d) En 6 legajos correspondientes a las siguientes partidas no consta la fecha en la Cédula de Notificación al contribuyente.

3. Sobre un total de 25 partidas analizadas, originadas en la detección de novedades constructivas a través del Operativo Vuelo, con ficha censal emitida, no se halló evidencia de que se hubieran efectuado inspecciones posteriores a la fecha de dicho operativo en los legajos digitales correspondientes a 24 de esas partidas. En tanto, en el legajo digital de la partida restante se adjuntó un informe de inspección sin fecha.

Cabe señalar, que las novedades constructivas de estas partidas, cuyas actualizaciones de superficies fueron incorporadas en los registros de la AGIP en el año 2021, corresponden a operativos realizados en el año 2013, por lo cual, en caso de haberse producido modificaciones constructivas posteriores a la fecha del Operativo Vuelo, éstas no habrían sido incorporadas a las partidas empadronadas.

Conclusión:

En base a las tareas de revisión efectuadas para la elaboración del presente informe, corresponde efectuar las siguientes manifestaciones:

Debido a la ausencia de planificación y de pautas para llevar a cabo las actividades de inspección y valuación de los inmuebles en pos de objetivos, por las razones expuestas en el apartado "Procedimientos no realizados a partir del ASPO", no resulta posible evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la Subdirección de Empadronamiento Inmobiliario de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos en términos de eficacia, eficiencia y economía.

No obstante, se han detectado falencias en el proceso de empadronamiento inmobiliario de altas, bajas y modificaciones, que se describen en el cuerpo del presente informe, y se refieren principalmente a:

- Ausencia de documentación y omisión de fechas en la elaboración de las cédulas de notificación que deben contener los legajos digitales que respaldan el empadronamiento de las novedades constructivas.
- Carencia de inspecciones para verificar la evolución posterior de las novedades constructivas que fueron empadronadas en base a la detección realizada en el año 2013 mediante el Operativo Vuelo, las cuales podrían derivar en mayores ingresos para el Fisco.

Palabras Claves: Empadronamiento Inmobiliario 2021

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
"AGIP - EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO"
PROYECTO N° 4.22.04

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S _____ / _____ D _____

En uso de las facultades conferidas por la Ley 70, artículos 131, 132 y 136 de la Ciudad de Buenos Aires, y conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires ha procedido a efectuar un examen en el ámbito de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

I. OBJETO DE LA AUDITORÍA

Padrón inmobiliario

II. ALCANCE

Examen sobre una muestra de los procesos y acciones practicados.

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.

Las tareas de auditoría consistieron en el relevamiento de los aspectos normativos y operativos referidos al empadronamiento inmobiliario, y se basaron en comprobaciones de su cumplimiento a través de un examen de los procesos y acciones practicados sobre las altas, bajas y modificaciones al padrón en el año 2021, en base a una muestra seleccionada en forma aleatoria, mediante la utilización de técnicas de muestreo estadístico, que comprendió 96 partidas sobre un universo de 45.746.

El alcance de la muestra seleccionada representó un nivel de confiabilidad del 95% con un margen de error del 10%.

Los procedimientos aplicados fueron, entre otros, los siguientes:

- a) Análisis de informes de auditorías y relevamientos anteriores efectuados por la AGCBA, relacionados con el empadronamiento inmobiliario.
- b) Recopilación y análisis de la normativa aplicable a los procesos correspondientes al empadronamiento inmobiliario del año 2021, específicamente vinculados a la incorporación de novedades en la base registral de inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que gestiona la AGIP.
- c) Relevamiento de las áreas involucradas en el proceso de empadronamiento inmobiliario.
- d) Relevamiento de los procedimientos de registro de inscripciones, altas, bajas y modificaciones del padrón inmobiliario del año 2021.
- e) Obtención y análisis de la información contenida en el padrón inmobiliario del año 2021.
- f) Análisis de las acciones realizadas en relación al empadronamiento inmobiliario del año 2021 para llevar a cabo el cumplimiento de la normativa y de los objetivos institucionales.
- g) Realización de entrevistas con funcionarios responsables de las áreas involucradas en los procesos de empadronamiento inmobiliario.
- h) Análisis de las funciones y la información producida en las diferentes áreas involucradas en el proceso de empadronamiento inmobiliario.
- i) Selección de una muestra de altas, bajas y modificaciones del padrón inmobiliario del año 2021 a efectos de controlar el cumplimiento de los procedimientos para la incorporación de las novedades de acuerdo con la normativa vigente y la documentación incluida en las actuaciones.

En **Anexo I** se señalan aquellas normas integrantes del marco normativo que guardan relación específica con el desarrollo de las tareas de auditoría.

En **Anexo II** se presenta el detalle de las partidas incluidas en la muestra.

III. PROCEDIMIENTOS NO REALIZADOS A PARTIR DEL ASPO

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) no proporcionó la planificación de actividades de empadronamiento inmobiliario para el año 2021 requerida por nota NO—2023-0004390-AGCBA-DGECO de fecha 8 de marzo de 2023.

Mediante nota NO-2023-13596654-GCABA-AGIP del 4 de abril de 2023, el Organismo respondió lo siguiente:

"Como es de común conocimiento el año 2020 y también el 2021 estuvieron signados por la pandemia del COVID 19, circunstancia que afectó la realización de diversas tareas en todo tipo de ámbitos.

En esa inteligencia, las actividades relacionadas con la inspección y valuación de inmuebles no resultaron ajenas a las prohibiciones generales dispuestas por las autoridades del Gobierno Nacional y de la Ciudad.

Dicha situación, así como la toma permanente de diversas decisiones administrativas sobre la marcha de indicadores de expansión de la enfermedad, impidieron la planificación de actividades para el año 2021".

La ausencia de planificación y de pautas para llevar a cabo las actividades de inspección y valuación de los inmuebles en pos de objetivos, debido a las razones expuestas, no posibilita evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la Subdirección de Empadronamiento Inmobiliario.

IV. ACLARACIONES PREVIAS

1) Fuentes de información para el proceso de empadronamiento inmobiliario

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.

Las actividades de empadronamiento inmobiliario de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos incluyen la incorporación de novedades en la base registral de inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las novedades a las que se refiere el párrafo anterior son aquellas provenientes de diferencias entre la situación real de un inmueble y los datos de empadronamiento como consecuencia de cambios en los diferentes conceptos que integran los datos registrados de inmuebles. Pueden ser generadas por nuevas construcciones, modificaciones, divisiones de parcelas, demoliciones, reformas que impliquen cambios antigüedad, categoría, destino constructivo, estado, superficie, porcentual de la unidad y, en los casos de propiedad horizontal, junto con los datos catastrales del terreno generan una nueva valuación y la consecuente determinación de la base imponible para el cálculo de los impuestos, tasas y contribuciones sobre inmuebles.

Los datos actualizados de los inmuebles se originan en los siguientes procedimientos:

I. Altas y obras declaradas, edificios nuevos que se subdividen en unidades funcionales, parcelamientos que generan nuevas partidas matrices y/o modificaciones en general.

I.1. Presentaciones de las declaraciones juradas efectuadas por los contribuyentes y/o responsables (arquitectos, agrimensores, ingenieros, abogados, escribanos, maestro mayor de obras) directamente en la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI)¹.

Las presentaciones incluyen todo tipo de documento en donde se declaran obras nuevas, ampliaciones, refacciones, demoliciones parciales o totales, entre otras novedades. La documentación que se acompaña comprende generalmente: planos de obra, mensura de terreno, declaración jurada de final de obra, plano de división en propiedad horizontal o planos modificatorios de subdivisión.

I.2. Expedientes recibidos de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC)².

La DGROC debe remitir o comunicar a la AGIP copia de los planos o comunicación de las modificaciones parcelarias presentadas, 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. En estos casos, el proceso del empadronamiento inmobiliario se inicia en la AGIP cuando recibe de la DGROC la copia de los planos o comunicación de las modificaciones parcelarias registradas.

¹ Subdirección General dependiente de la Dirección General de Rentas de la AGIP.

² Dirección General dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano bajo la órbita de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

Cabe mencionar que la DGROC es el organismo competente en el registro de: planos de mensura, fraccionamiento originado por derechos de superficie, división o subdivisión parcelaria conforme al régimen de propiedad horizontal, 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 (Artículo 298 del Código Fiscal del año 2021).

II. La detección de diferencias fiscales también resulta de la realización de operativos de fiscalización.

II.1. Operativo Vuelo: Desde 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 se contrató a la empresa Genmap S.A. – Infraestructura Geoespacial.

De acuerdo con los datos obtenidos en el relevamiento, la empresa contratada para llevar a cabo el Operativo Vuelo entregó a la AGIP una parte de la información relevada en el año 2014 y otra parte en el año 2017.

II.2. Asimismo, se incorporan diferencias que se detectan en inspecciones realizadas por la Dirección de Inspecciones de la SDGEI, en diversos operativos dispuestos 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.

II.3. 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 adjunta antecedentes técnicos y luego se derivan a la Dirección Inspecciones o Dirección Control de Empadronamiento, según corresponda, para que efectúen la inspección del inmueble por el cual se reclama.

2) Registro de las novedades constructivas

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

Cuando ingresan las actuaciones a la SDGEI, la Dirección Técnica realiza las primeras acciones, caratula como Antecedentes Técnicos y los numera según su presentación cronológica. Después de su ingreso, son evaluadas técnicamente por inspecciones efectuadas por la Dirección de Inspecciones.

Puede darse el caso de declaraciones juradas de contribuyentes que no modifican los empadronamientos porque fueron realizados anteriormente de oficio, o se realizaron en base a la documentación enviada por la DGROC con anterioridad.

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

Las diferencias de valuación determinadas como resultado de los distintos procedimientos deben ser notificadas fehacientemente al contribuyente mediante la Cédula de Notificación. El registro en el padrón se realiza una vez conformada por el contribuyente y/o transcurridos los plazos establecidos por la normativa.

La Cédula de Notificación al contribuyente es un requisito obligatorio según lo establece el Código Fiscal 2021 en el artículo 31, como información fehaciente del nuevo avalúo. En la misma, se le informa al contribuyente que tendrá un plazo de 15 días para recurrir el avalúo una vez notificado³.

³ No obstante lo señalado, la Subdirección General manifestó que debido a las restricciones impuestas por la pandemia de COVID 19, la mayoría de las notificaciones emitidas en el año 2021 no tuvieron el "recibido" de los contribuyentes, dado que las cédulas de notificación fueron introducidas por debajo de las puertas de los domicilios con la firma de los oficiales notificadores. Pasados los 15 días sin reclamo o silencio del contribuyente las actuaciones quedaron conformadas. Asimismo, la SDGEI indicó que debido a las mencionadas restricciones, las boletas de notificación emitidas en el año 2020 fueron notificadas en el año 2021.

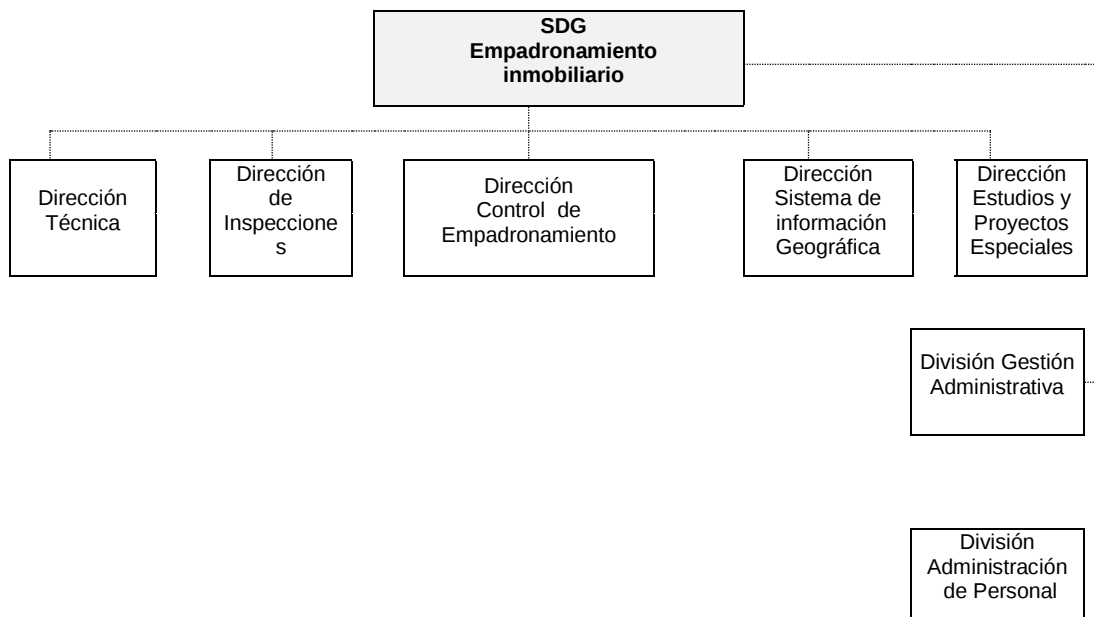
3) Legajos con documentación de las partidas empadronadas

De acuerdo a lo establecido en la normativa y a las tareas de relevamiento realizadas, la información que debería contener el legajo de cada partida conformada es la siguiente:

- Plano del inmueble, de obra, de subdivisión en propiedad horizontal, de mensura, planillas de porcentuales fiscales, planos de final de obra, de obras en contravención, etc. Puede haber uno o más de uno de ellos según cada caso.
- En el caso de ingreso por declaración jurada, planilla con el detalle técnico del inmueble presentada en formulario tipo y documentación que acredite titularidad del inmueble; por ejemplo títulos de propiedad, poderes, etc.
- Informe técnico del valuator con detalle del cálculo de superficies para la adjudicación de destinos y categorías del inmueble.
- Ficha de campo de empadronamiento, la cual es una ficha electrónica que se carga y opera dentro del GICE.
- Ficha censal, que incorpora los datos actualizados del inmueble y la valuación.
- En el caso del Operativo Vuelo constará la información que surge de la restitución fotográfica y la ficha de campo que incorporará esas novedades al empadronamiento.
- En todos los casos la boleta de notificación del nuevo avalúo al contribuyente.
- Cédula de notificación al contribuyente.

4) Estructura organizativa y funciones de las áreas intervinientes

La estructura organizativa de la SDGEI que surge de la Resolución N° 391/AGIP/2018 es la siguiente:



Fuente: Elaboración propia con información de la Resolución N° 391/AGIP/2018

Se señalan, a continuación, las funciones de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario y de sus Direcciones dependientes⁴:

Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario

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.

⁴ Cabe aclarar, que el desempeño de estas funciones se materializa a través de los Departamentos y Divisiones que dependen de cada una de las Direcciones.

Dirección de Inspecciones

Planificar y dirigir las inspecciones en materia de valuación inmobiliaria, de conformidad con los parámetros técnicos vigentes.

Dirección Control de Empadronamientos

Efectuar el control del estado de empadronamiento de los inmuebles, detectando las diferencias que surjan entre los hechos constructivos no declarados y la base registral para su posterior incorporación al padrón inmobiliario.

Dirección Sistemas de Información Geográfica

Administrar y operar los sistemas informáticos relacionados con el mantenimiento del registro económico de los bienes inmuebles de la Ciudad, con su descripción física, gráfica, geográfica y jurídica; base para la planificación, implementación y gestión de las cargas fiscales que se proyectan sobre ellos.

Administrar y operar los sistemas informáticos relacionados con la determinación de las valuaciones inmobiliarias y con los gravámenes emergentes del impacto de las novedades catastrales en el registro respectivo, de acuerdo a lo establecido en el Código Fiscal.

Gestionar y administrar la información alfanumérica, gráfica, geográfica y los sistemas informáticos relacionados, que coadyuve a la planificación, el control y la toma de decisiones de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Intervenir en la definición y aplicación de los proyectos normativos de determinación de las valuaciones de los inmuebles y de las tasas e impuestos emergentes, realizando a su vez las proyecciones correspondientes.

Mantener actualizada la información generada y registrada, asegurando la inmediata disponibilidad de la misma. Prestar apoyo técnico, sobre los temas de su competencia, a otras áreas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos y del Gobierno de la Ciudad.

Promover acciones que mejoren de modo continuo la calidad de la información generada y la atención a los usuarios.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

Dirección Técnica

Analizar las presentaciones efectuadas por los contribuyentes relacionadas con valuaciones fiscales inmobiliarias, en orden a la determinación, información, notificación y encausamiento de las mismas.

Dirección de Estudios y Proyectos Especiales

Asesorar al Subdirector General en los temas relacionados con la materia imposición fiscal.

Realizar estudios y análisis referidos a valores de mercado de terrenos y construcciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Realizar estudios comparativos de valores de venta de inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Confeccionar la información necesaria para la elaboración de las Tablas del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), del valor Locativo de Referencia (VLR) y la Valuación Fiscal Homogénea con la Metodología de Cálculo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otros valores referenciales que resulten necesarios.

Suministrar toda información, datos, alícuotas y tablas de valores referenciales siempre que fuesen convalidados por la Subdirección General

Proponer la modificación y actualización de los textos legales respectivos en materia de valuaciones fiscales, alícuotas impositivas aplicables, y de estimación de Valores del VIR, VLR y la VFH con la Metodología de Cálculo Valuatoria.

Entender en todo proyecto normativo relacionado con el tema tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en proyectos tributarios vinculados con la competencia de la Subdirección General.

Intervenir en trámite de reclamos contra la estimación del VIR, VLR, VFH y otros valores referenciales, por parte de los contribuyentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y suministrar el informe técnico adjuntando toda información necesaria que corresponda con objeto de resolver las pretensiones que promuevan los Contribuyentes y dirigidas a las áreas que intervienen según la instancia de sustanciación de reclamo.

Intervenir y suministrar información relacionada a Tablas de Valores fijados por el Organismo del VIR, VLR y VFH con objeto de responder pedidos de informe y/o requisitorias judiciales dirigidas a la Subdirección General referidas a la conformación de sus respectivos montos de imposición fiscal.

V. OBSERVACIONES

Las observaciones que se detallan a continuación surgen de las comprobaciones efectuadas sobre la muestra de partidas analizada:

1. La Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario no proporcionó el legajo digital correspondiente a la partida N°433975.

De los 96 legajos digitales solicitados a la Subdirección General se recibieron 95⁵.

2. En 20 de los legajos digitales de las partidas empadronadas que se analizaron (21% de la muestra), se verificó que no consta la totalidad de la documentación o información requerida para incorporar las modificaciones al padrón inmobiliario:

- a) En los legajos digitales correspondientes a 10 partidas detectadas mediante el Operativo Vuelo no constan las Cédulas de Notificación al contribuyente⁶:

Partida Matriz N°
14586
24061
29481
40139
45899
151079
185499
278470
307827
327953

⁵ Dicha situación fue transmitida a la Subdirección General en el proceso de examen de la muestra, pero hasta la finalización de las tareas de campo no fue remitido el legajo. El auditado lo remitió, en forma extemporánea, al momento de enviar el descargo.

⁶ El auditado aportó las cédulas de notificación faltantes, en forma extemporánea, al momento de enviar el descargo.

- b) En 3 legajos digitales no consta archivada la documentación de respaldo que acredite la emisión de los nuevos avalúos de las partidas (los planos de mensura e informes técnicos); solamente figuran las boletas de notificación de la valuación al contribuyente y la Ficha de Campo Digital con datos sobre las partidas:

Partida Matriz N°
177742
185002
223601

- c) En el legajo de la partida matriz N° 416187 no consta el plano de mensura presentado en la DGROC. De acuerdo con el informe técnico se trabajó sobre el mismo para establecer el nuevo avalúo.
- d) En 6 legajos correspondientes a las siguientes partidas no consta la fecha en la Cédula de Notificación al contribuyente:

Partida Matriz N°
21581
67078
68335
68357
86106
158369

3. Sobre un total de 25 partidas analizadas, originadas en la detección de novedades constructivas a través del Operativo Vuelo, con ficha censal emitida, no se halló evidencia de que se hubieran efectuado inspecciones posteriores a la fecha de dicho operativo en los legajos digitales correspondientes a 24 de esas partidas. En tanto, en el legajo digital de la partida restante se adjuntó un informe de inspección sin fecha.

Cabe señalar, que las novedades constructivas de estas partidas, cuyas actualizaciones de superficies fueron incorporadas en los registros de la AGIP en el año 2021, corresponden a operativos realizados en el año 2013,

por lo cual, en caso de haberse producido modificaciones constructivas posteriores a la fecha del Operativo Vuelo, éstas no habrían sido incorporadas a las partidas empadronadas.

Las partidas referidas son las siguientes:

Nº	Partida Matriz Nº	Barrio
1	14586	LINIERS
2	21581	LINIERS
3	24061	PARQUE AVELLANEDA
4	27789	PARQUE AVELLANEDA
5	29481	MATADEROS
6	30538 ⁷	MATADEROS
7	40139	PARQUE CHABACUCO
8	45899	NUEVA POMPEYA
9	58275	PARQUE AVELLANEDA
10	67078	VILLA LUGANO
11	68335	VILLA RIACHUELO
12	68357	VILLA RIACHUELO
13	86106	MATADEROS
14	151079	BOEDO
15	158369	CABALLITO
16	185499	BOEDO
17	192366	ALMAGRO
18	213302	CONSTITUCIÓN
19	278470	MONTE CASTRO
20	284338	VILLA LURO
21	287924	MONTE CASTRO
22	301359	VILLA DEVOTO
23	307827	VILLA LURO
24	327953	BELGRANO
25	444319	RECOLETA

⁷ El legajo digital contiene un informe de inspección en el que no consta la fecha de su realización.

VI. RECOMENDACIONES

- 1) Dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por la Auditoría en tiempo y forma.
- 2) Adoptar los recaudos necesarios para que los legajos digitales de las partidas empadronadas contengan la totalidad de la documentación o información requerida para incorporar las modificaciones al padrón inmobiliario.
- 3) Realizar inspecciones sobre partidas con novedades constructivas incorporadas a través del Operativo Vuelo del año 2013, a efectos de detectar posibles modificaciones posteriores no declaradas por los contribuyentes.

VII. CONCLUSIÓN

En base a las tareas de revisión efectuadas para la elaboración del presente informe, corresponde efectuar las siguientes manifestaciones:

Debido a la ausencia de planificación y de pautas para llevar a cabo las actividades de inspección y valuación de los inmuebles en pos de objetivos, por las razones expuestas en el apartado "Procedimientos no realizados a partir del ASPO", no resulta posible evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos de la Subdirección de Empadronamiento Inmobiliario de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos en términos de eficacia, eficiencia y economía.

No obstante, se han detectado falencias en el proceso de empadronamiento inmobiliario de altas, bajas y modificaciones, que se describen en el cuerpo del presente informe, y se refieren principalmente a:

- Ausencia de documentación y omisión de fechas en la elaboración de las cédulas de notificación que deben contener los legajos digitales que respaldan el empadronamiento de las novedades constructivas.
- Carencia de inspecciones para verificar la evolución posterior de las novedades constructivas que fueron empadronadas en base a la detección realizada en el año 2013 mediante el Operativo Vuelo, las cuales podrían derivar en mayores ingresos para el Fisco.

ANEXOS

ANEXO I: MARCO NORMATIVO

ANEXO II: DETALLE DE LA MUESTRA

ANEXO I

MARCO NORMATIVO

Normativa General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
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 la Ley N° 2603 - Creación de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.
Decreto DECNU-PTE	235	08/04/21	Distanciamiento y Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio: El presente Decreto tiene por Objeto establecer las Medidas Generales de Prevención y Disposiciones locales y focalizadas de contención, basadas en evidencia científica y en la dinámica epidemiológica, que deberán cumplir todas las personas, a fin de mitigar la propagación del virus sars-cov-2 y su impacto sanitario, hasta el 30 de abril de 2021, inclusive.

Normativa Estructura Organizativa AGIP

TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
Resolución AGIP	500	24/11/2008	Aprueba la Estructura Orgánico Funcional de la AGIP.
Resolución AGIP	250	25/07/2017	Aprueba la Estructura de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario y sus respectivas dependencias.
Resolución AGIP	391	28/12/2018	Se aprueba la Estructura Orgánica Funcional de la Dirección General de Rentas y en el Anexo IIB, la correspondiente a la Estructura Orgánica Funcional de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario y sus dependencias.

Normas Tributarias

TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
Ley	6.382	10/12/2020	Código Fiscal con vigencia año 2021.
Ley	6.383	10/12/2020	Ley Tarifaria con vigencia año 2021.
Decreto	69	24/02/21	Aprueba el Texto Ordenado, Código Fiscal 2021. En virtud de razones de claridad y certeza en la aplicación de la citada norma y una mejor técnica legislativa, se procede a confeccionar el texto ordenado a efectos de evitar una dispersión normativa.



Resoluciones Específicas de Empadronamiento Inmobiliario

TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
Resolución AGIP	308	1/08/2008	Aprueba el Manual de Valuaciones Fiscales para la incorporación de inmuebles de la Ciudad al Padrón Inmobiliario con el objeto de su devengamiento impositivo.
Resolución AGIP	181	30/03/2009	Reglamenta 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.
Resolución AGIP	341	25/04/2014	Establece los Requisitos Técnicos y Administrativos necesarios para la presentación de la Declaración Jurada de los contribuyentes por motivo de modificaciones constructivas realizadas en los inmuebles.
Resolución AGIP	1.771	10/07/2014	Establece el Procedimiento para la incorporación de novedades constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo". La Empresa Proveedora "GENMAP Infraestructura Geoespacial" (EP) entregará los Listados Originales (LO) a la Dirección Control de Empadronamientos (DCE) y a la Dirección Sistemas de Información Geográfica (DSIG), de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario.



"2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
Resolución AGIP	436	05/03/2017	Manual de Procedimientos de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario.
Resolución AGIP	79	08/03/2017	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	155	24/05/2017	Establece el procedimiento para la incorporación de novedades constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo".
Ley	6.437	26/07/2021	El Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires constituye la base del sistema inmobiliario en los aspectos geométricos y valuatorios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio y es un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales de la Ciudad. Establece las pautas de su funcionamiento, los lineamientos básicos para su conservación, publicidad de los datos, emisión y/o certificación de la información catastral, y lo que hace a la confección, presentación y el registro de los distintos actos de mensuras que se efectúan y/o presentan en el organismo catastral, constituyendo la base normativa para definir los estándares de los datos y los metadatos de los objetos catastrales como aporte para la administración del territorio.

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

ANEXO II

DETALLE DE LA MUESTRA

#	PARTIDA MATRIZ	PARTIDA HORIZONTAL	4	PARTIDA MATRIZ	PARTIDA HORIZONTAL	#	PARTIDA MATRIZ	PARTIDA HORIZONTAL
1	453697		33	185002	4056416	4	338180	4109932
2	417667		34	185499	1609759	66	346572	4128206
3	413291		35	192366	1909068	67	347276	4114499
4	7460	4092485	36	205891		68	362259	4108604
5	14586	2300438	37	213302	1155243	69	365016	
6	15910		38	219305	4111764	70	370705	4124382
7	21581	3064049	39	223435	2394546	71	372964	4130293
8	24061	1267198	40	223601	1716881	72	376896	
9	27789	3075985	41	223601	1717029	73	379047	4121106
10	29481	1144298	42	223830	1766259	74	379047	4121154
11	30538		43	223830	1766265	75	404698	4111575
12	40139	1265764	44	223901	1713615	76	404907	3908853
13	42736	3597770	45	223901	1713638	77	404907	3909065
14	45899	3808931	46	225592	4130300	78	412581	4080969
15	58275	1321349	47	232758	4115215	79	416187	4004207
16	67078	2347352	48	236690		80	417635	4108991
17	68335	3521605	49	244302	4115727	81	420199	4109123
18	68357	2301703	50	251994		82	423154	4111593
19	86106	1849007	51	268864		83	423201	4109052
20	135085	4122062	52	278470	1237715	84	425795	4125617
21	145249	4116139	53	284338	3799252	85	433975	4111089
22	150169	4121946	54	287924	3121144	86	434003	4110279
23	150731	4121875	55	289328	4113473	87	434080	4129509
24	151079	3506488	56	301359	1236038	88	443410	4118344
25	158369	1220561	57	307827	3524739	89	444319	1195670
26	175518	1111356	58	314128	3833997	90	447635	4115060
27	177742	3902534	59	325439	4116151	91	453403	4117979
28	177742	3902641	60	325663	1717616	92	453403	4118081
29	177742	3902883	61	325663	1717630	93	459103	4123823
30	177742	3902967	62	327953	1278341	94	459103	4123828
31	177742	4112666	63	330198		95	912265	4130458
32	177997	4113020	64	336484		96	912329	4123256