

INFORME EJECUTIVO

Lugar y Fecha de Emisión	Buenos Aires, septiembre de 2015
Código del Proyecto	4.14.05
Denominación del Proyecto	AGIP – Determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los Inmuebles Radicados en la Ciudad.
Período Examinado	Año 2013
Jurisdicción	60 : Ministerio de Hacienda
Unidad Ejecutora	8618 : Administración General de Ingresos Públicos (AGIP)
Programas Presupuestarios	85 Desarrollo Tecnológico. 86 Fiscalización. 87 Recaudación Tributaria. 88 Desarrollo y Actualización de Legislación Tributaria
Objetivo de la Auditoría	Controlar los aspectos legales y técnicos de la determinación de los valores de los inmuebles.
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 161/00 AGC. Se relevaron los aspectos normativos, operativos, administrativos y de gestión de la AGIP del año 2013, en lo referente a los procesos de determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los Inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las tareas de auditoría se basaron en exámenes para comprobar que la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles hayan sido determinadas de acuerdo al las disposiciones establecidas en el Código Fiscal, en la Ley Tarifaria y demás normas reglamentarias. Para ello se aplicaron, entre otros, los siguientes procedimientos:

	• Actualización y análisis de la normativa general y específica aplicable a los procesos para la determinación del valor de los inmuebles sobre los que recaen el Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de sumideros. • Recopilación de informes de auditorías y/o relevamientos anteriores efectuados por la AGCBA en sus aspectos institucionales, los procesos, los circuitos administrativos, etc. • Actualización y recopilación de convenios o contratos celebrados con otras instituciones. • Análisis de los aspectos legales y técnicos para la determinación de las valuaciones de los Inmuebles. • Análisis y evaluación de la funciones de los diferentes dependencias de la AGIP en lo que se refiere a las valuaciones de inmuebles • Relevamiento de los sistemas de registración y de información sobre los los cálculos para la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas. • Realización de entrevistas con las funcionarios y agentes responsables. • Evaluación del sistema de control interno sobre la determinación de las valuaciones fiscales homogéneas • Se seleccionó una muestra del padrón de inmuebles de la Ciudad y sobre la misma se comprobó lo siguiente: a. Procedimientos realizados para a la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles b. Aspectos legales y técnicos de la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles.
Aclaraciones Previas	VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA <u>Descripción</u> 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.), a partir del año 2012.

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 la Ley N° 4039/11, modificatoria del Código Fiscal, con vigencia a partir del ejercicio 2012, se estableció 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.

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

Terreno:

1. 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.

2. 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.

3. Tope en la valuación:

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

Cálculo

La fórmula para el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea es la siguiente:

VFH = Incidencia del terreno x FOT del Distrito x Superficie del Terreno + Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación

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

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.

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.

La incidencia del terreno y el VRE se considerarán al 20% para no exceder el límite fijado para la Valuación Fiscal Homogénea sobre el valor de mercado.

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.

De acuerdo a lo expresado en el Código Fiscal,

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 se 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. La AGIP sancionó el 28 de diciembre de 2012, con vigencia a partir del 1° de enero de 2013 la Resolución N° 1.038 /AGIP/12 mediante la cual se aprobó la Tabla indicativa del Valor Real de Edificación según categoría y destino de los inmuebles y las tablas de depreciación respectivas y en el Anexo a la misma se expone como título VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA – Metodología de Cálculo e incluye la información que se indica seguidamente.
Observaciones Principales	<u>Valuación de los Terrenos</u> 1. La AGIP no actualizó las valuaciones de los terrenos, para la determinación de las Valuaciones Fiscales Homogéneas del año 2013. Se utilizaron las aplicadas para el año 2012, a pesar de haber sido actualizados los valores de edificación. Al mantener sin modificación, los parámetros pertinentes a la valuación de los terrenos, no considera las variaciones sobre los valores comerciales de los mismos <u>Datos de empadronamiento del inmueble</u> 2. 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.

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

3. En el 56.25 % del padrón, de acuerdo al análisis de la muestra sobre 96 casos, los datos de empadronamiento reflejan una antigüedad considerable, como se expone en el siguiente cuadro:

Casos	Datos Empadron.	Antigüedad	%
12	Anterior a 1984	+ de 29 años	12,50
42	1985/1997	+ de 16 años	43,75
54			56,25

Tablas de Depreciación

4. Los coeficientes de depreciación, utilizados para la determinación de la VFH presentan una situación inconsistente, al considerar el mismo valor para construcciones que tienen un año como para aquellas que tienen 26 años 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	Malo	
1987 a 2012	1,00	0,75	0,50	25
1930 a 1952	0,70	0,53	0,35	22

Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos

Año de Construcción	Estado			Rango de Años
	Bueno	Regular	Malo	
1988 a 2012	1,00	0,75	0,50	24
1930 a 1952	0,60	0,45	0,30	22

Cuadros: Elaboración propia con datos extraídos de las Tablas de Depreciación

	<i>incluidas en el Anexo de la Resolución N° 1038/12</i>
Conclusión	En base a las tareas de revisión descriptas en el apartado ALCANCE, estamos en condiciones de manifestar que los procesos llevados a cabo por la AGIP, para la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles del año 2013, se han realizado razonablemente en sus aspectos legales y técnicos, excepto por aquellas falencias que se expresan en el apartado OBSERVACIONES