

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 6:

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN CÓRDOBA

TOMO II

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

1. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LOS COMPONENTES DEL IMPUESTO INMOBILIARIO Y SUS CAMBIOS

A lo largo de las secciones de este capítulo se van a estudiar los principales cambios en los componentes del impuesto inmobiliario a lo largo de los últimos años, realizando un análisis de los mismos, de cómo estas modificaciones afectaron a la forma con la que se aplica el gravamen en la actualidad, y de los efectos que estos tienen sobre los contribuyentes y la economía en la provincia de Córdoba.

El monto del impuesto inmobiliario urbano a pagar por los contribuyentes varía en función de las modificaciones realizadas sobre una serie de componentes que hacen a su definición: la valuación fiscal (por cambios en las mejoras, revalúos o modificaciones en los mecanismos de valuación), los coeficientes de actualización de la base imponible aplicados sobre la valuación fiscal, las alícuotas impositivas, los fondos complementarios recaudados con el impuesto y las exenciones, importes máximos e importes mínimos determinados.

De esta manera, forma parte del análisis económico del impuesto una revisión sobre el elemento del impuesto inmobiliario que presentó la mayor dinámica en la provincia de Córdoba a lo largo de lo que va del siglo XXI: los coeficientes de actualización aplicados sobre la valuación fiscal. Se estudian en particular los grupos de localidades que hacen a los coeficientes en cuestión y las variaciones de los coeficientes que se presentaron año a año, que sirven para entender y explicar la dinámica de este gravamen en comparación a las otras opciones tributarias de la provincia de Córdoba.

A su vez, se realiza una introspección en las escalas de alícuotas de la provincia de Córdoba y de otras jurisdicciones subnacionales (provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires). Esto permite prestar particular atención a la progresividad de las alícuotas aplicadas mediante su estudio y comparación.

Se presenta también un apartado relacionado a los fondos complementarios del impuesto inmobiliario, que para el caso de la provincia de Córdoba se encontraron representados por el Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo (FOFISE) entre los años 2011 y 2016, eliminándose el mismo en el año 2017.

Luego de presentados los principales cambios y efectos de los componentes del tributo, se procede a realizar un análisis de equidad impositiva, donde se estudia si el peso del impuesto sobre las propiedades guarda cierta relación de justicia económica y considera la capacidad contributiva de los individuos, ya sea horizontal-

mente (entre inmuebles que presentan características en común) como verticalmente (entre propiedades de diferentes características). Para esto se realizó un relevamiento de precios de mercado en una selección de aglomerados urbanos de la provincia, y se estudia la relación entre precios de mercado, base imponible e impuesto inmobiliario determinado para una muestra de inmuebles. De esta forma se extraen conclusiones respecto a la equidad del impuesto y a cómo esta varía entre distintas localidades.

Además, se presenta una comparación entre la provincia de Córdoba y otras jurisdicciones subnacionales en lo que respecta al peso del impuesto inmobiliario sobre sus recursos, lo que permitirá observar la importancia del gravamen de la provincia de Córdoba frente a sus pares y comprender el efecto que tuvieron los cambios presentes en los componentes del tributo en los últimos años.

El análisis de estos puntos, sumado a los presentados en secciones precedentes, permitirá en el capítulo posterior realizar una propuesta de mejora metodológica que busque disminuir distorsiones y explotar de mejor forma las cualidades positivas con las que cuenta este tipo de gravámenes.

2. COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN CÓRDOBA

Distintas jurisdicciones que aplican impuestos sobre la propiedad inmueble optan por el uso de coeficientes de actualización de la base imponible; debido a que el costo de llevar a cabo revaluaciones fiscales de todos los inmuebles ubicados en el territorio de la jurisdicción propiamente dicha es elevado, estas no suelen ser realizadas de manera anual. No revaluar de manera periódica el valor fiscal de los inmuebles, particularmente en economías que sufren de procesos inflacionarios persistentes como en Argentina, lleva a que se erosione en términos reales la base imponible del tributo. De esta forma, en el periodo comprendido entre las revaluaciones fiscales de los inmuebles, se suele optar por el uso de coeficientes que actualizan la base imponible del gravamen. Los coeficientes de actualización son utilizados por distintos niveles de gobiernos subnacionales de Argentina; en este caso, se analiza el uso de los mismos en la provincia de Córdoba.

2.1. Agrupamiento de los coeficientes de actualización de la base imponible

Los coeficientes de actualización de la base imponible del Impuesto Inmobiliario Urbano cuentan con diferentes valores, que varían de acuerdo a la ubicación del inmueble y si estos son aplicados para el terreno o las mejoras de la propiedad en cuestión.

De esta forma, los coeficientes de actualización no se aplican de manera uniforme en el territorio provincial, sino que se utilizan diferentes coeficientes por cada grupo de localidades (o particiones de las mismas) que son definidos por la Ley Impositiva Anual. A su vez, se definen grupos de localidades que cuentan con coeficientes de actualización para el valor fiscal de la tierra y otros grupos con coeficientes para la actualización de la valuación fiscal de las mejoras (coeficiente que varía de acuerdo a la fecha en la que fue construida la edificación); de esto se desprende que los agrupamientos en los que se incluye una localidad pueden ser diferentes para tierra y para mejoras.

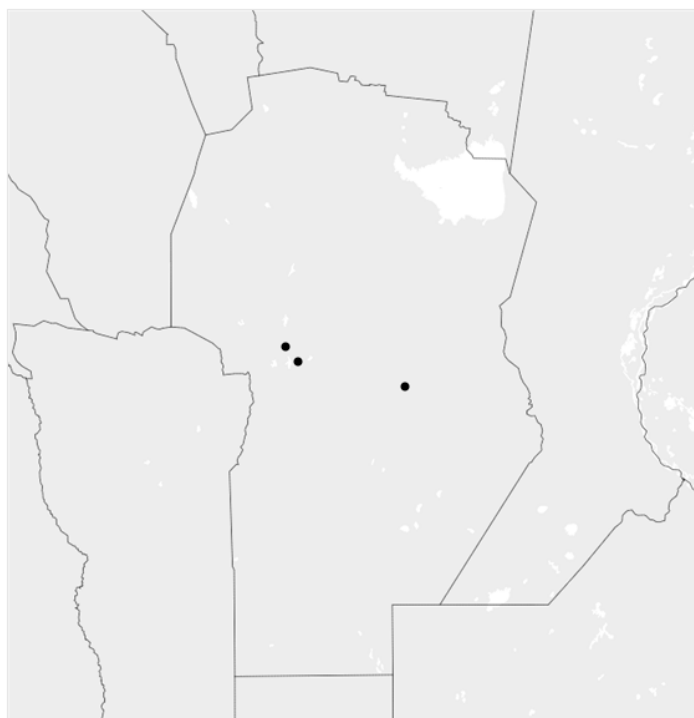
La Ley Impositiva Anual del año 2016 (Ley Provincial N° 10.324) determinó para la ciudad de Córdoba 11 grupos de coeficientes aplicados sobre el valor fiscal de la tierra y 10 grupos de coeficientes aplicados sobre el valor fiscal de las mejoras (este último varía dependiendo si la mejora fue realizada antes de 2013 o después de 2014); estos grupos son fijados de acuerdo a las secciones y circunscripciones (definidas por la Dirección General de Catastro de la provincia) que aglomera la Ley Impositiva Anual.

Para el resto de la provincia, la Ley Impositiva Anual estableció 12 grupos de coeficientes aplicados sobre el valor fiscal de la tierra y 5 grupos de coeficientes aplicados sobre el valor fiscal de las mejoras (que, al igual que para la ciudad de Córdoba, varía dependiendo si la mejora fue realizada antes de 2013 o después de 2014); los grupos están compuestos por las localidades que decide aglomerar la Ley Impositiva Anual.

En el Anexo se presentan los coeficientes de actualización aplicados en las secciones y circunscripciones catastrales de la ciudad de Córdoba y para el resto de las localidades de la provincia.

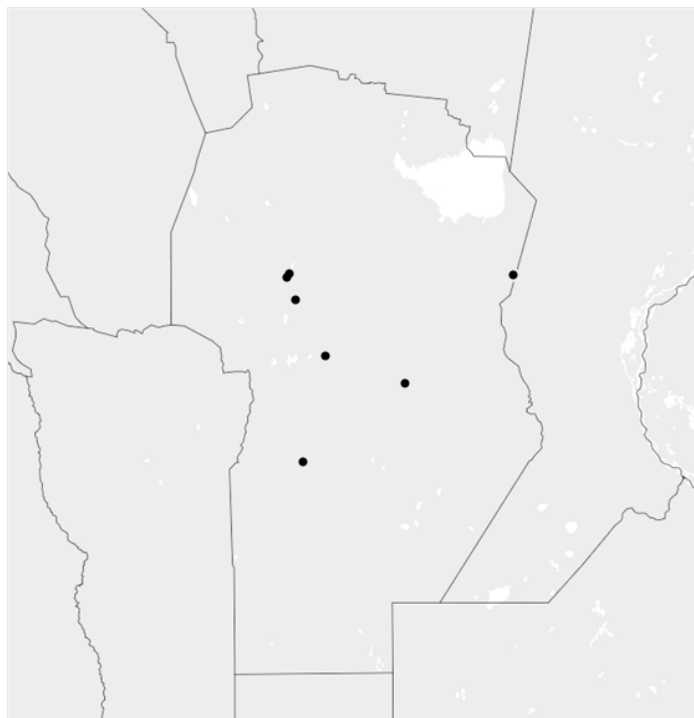
Los siguientes mapas presentan la distribución geográfica de las localidades del interior de la provincia (excluyendo la ciudad de Córdoba) que conforman cada uno de los grupos de coeficientes de actualización de la tierra y las mejoras.

Mapa 1: Grupo N° 1 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 21,58



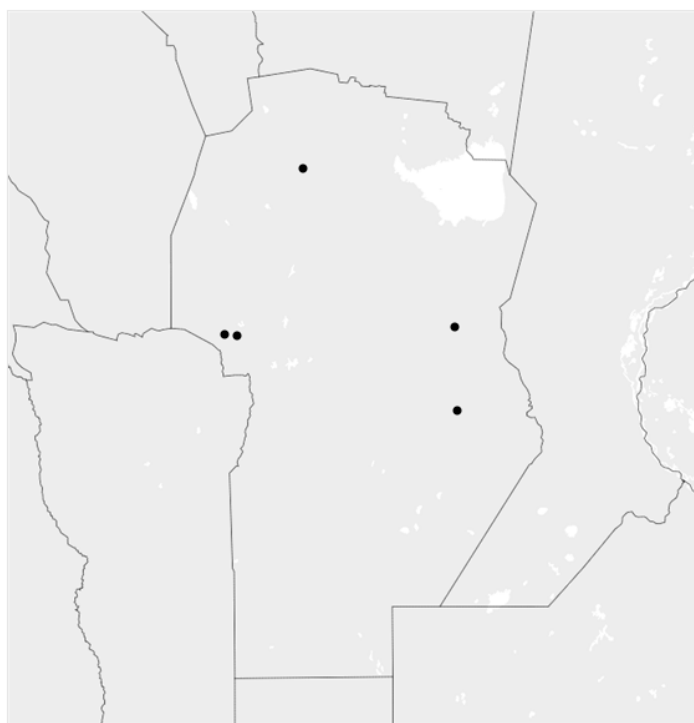
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 2: Grupo N° 2 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 18,71



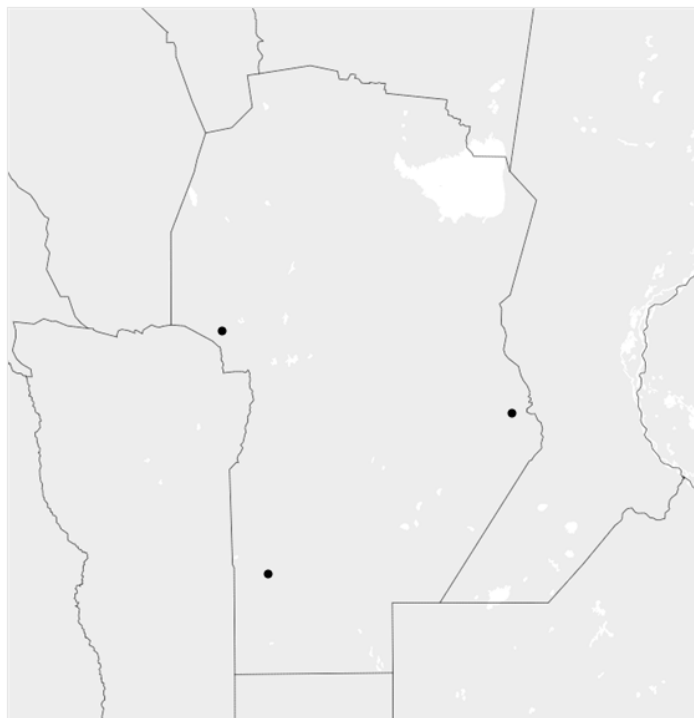
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 3: Grupo N° 3 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 17,27



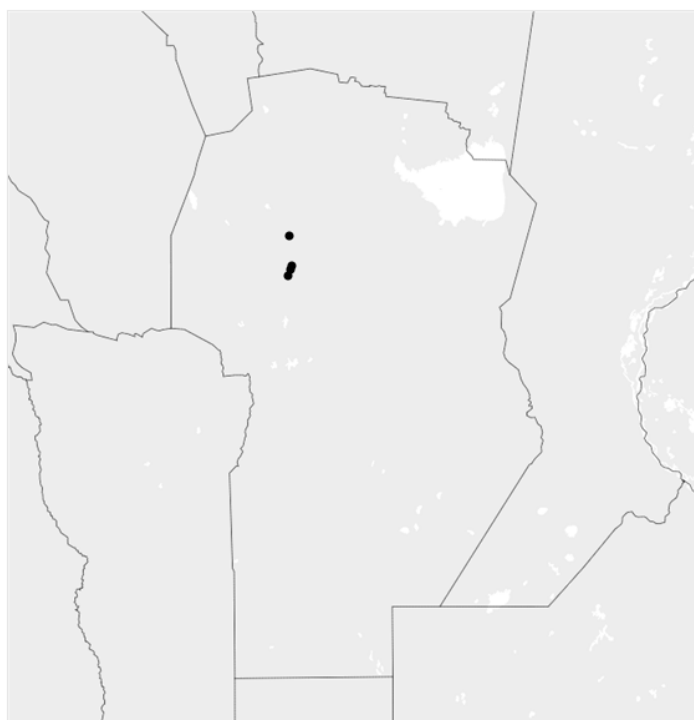
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 4: Grupo N° 4 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 14,40



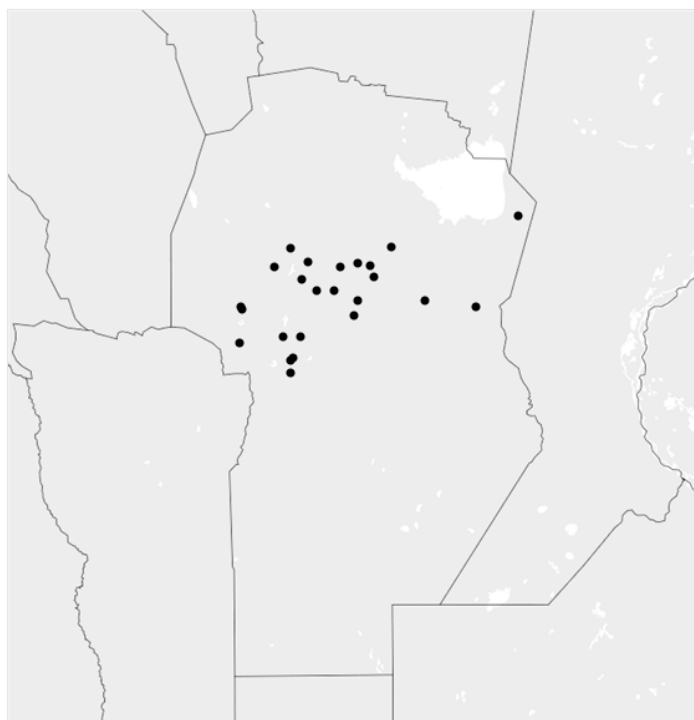
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 5: Grupo N° 5 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 345.376,99



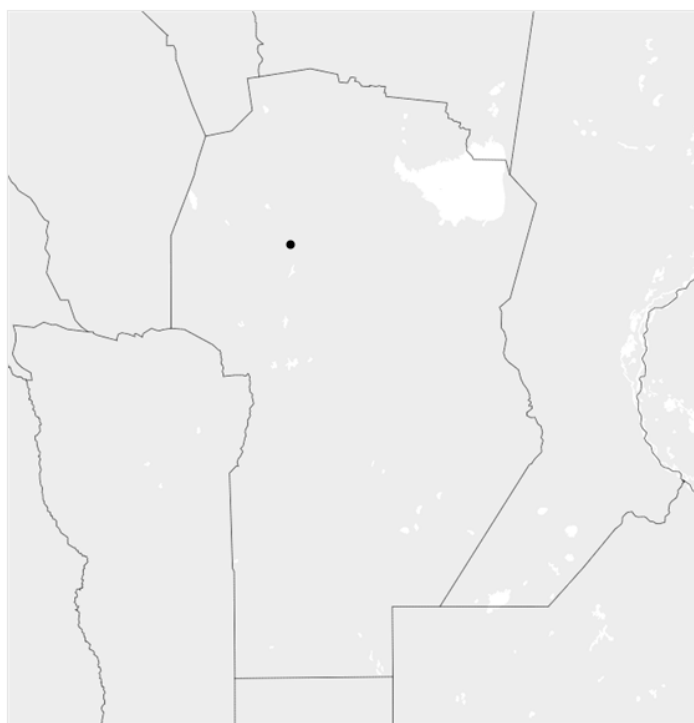
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 6: Grupo N° 6 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 287.814,16



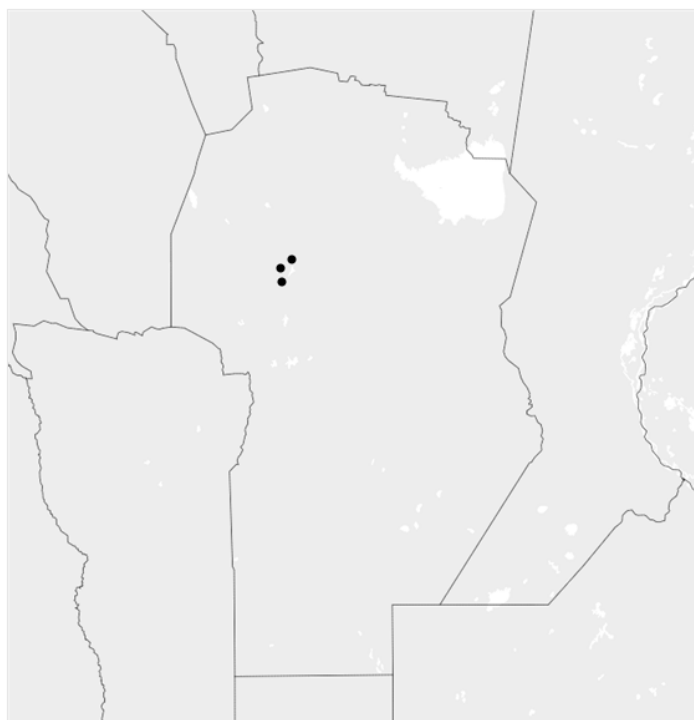
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 7: Grupo N° 7 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 259.032,74



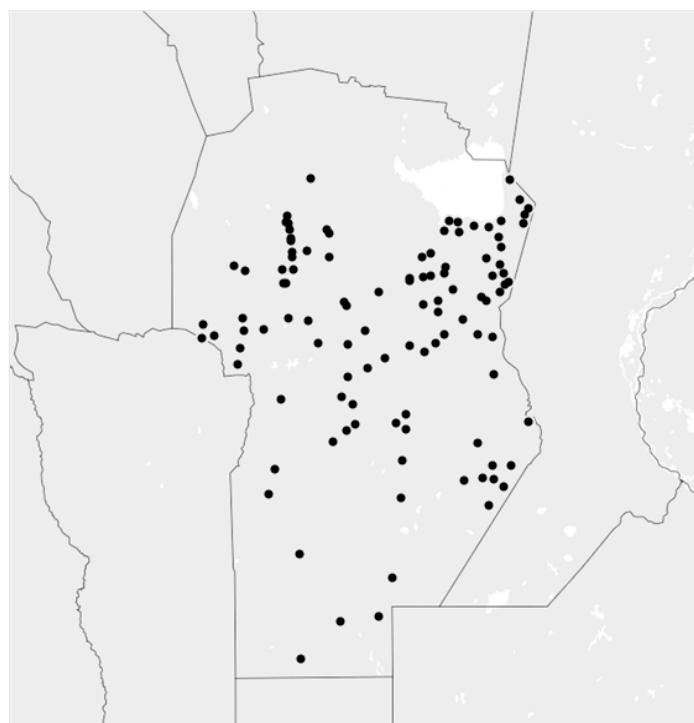
Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 8: Grupo N° 8 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 244.642,04



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

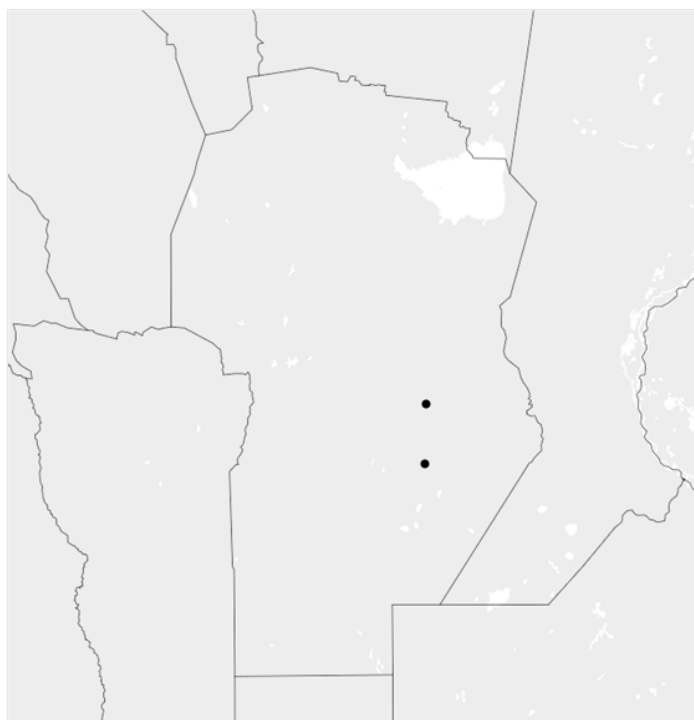
Mapa 9: Grupo N° 9 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.
Coeficiente de actualización: 215.860,62



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 10: Grupo Nº 10 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.

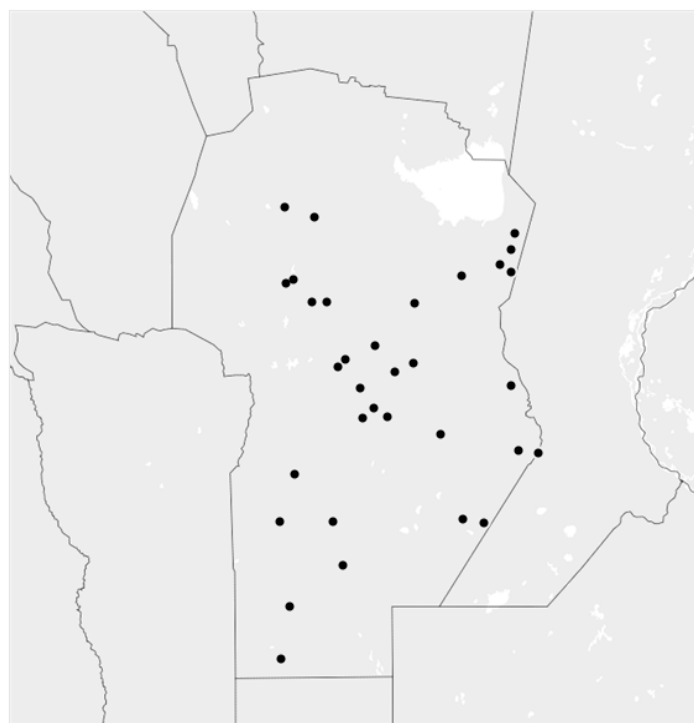
Coeficiente de actualización: 187.079,21



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial Nº 10.324.

Mapa 11: Grupo Nº 11 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.

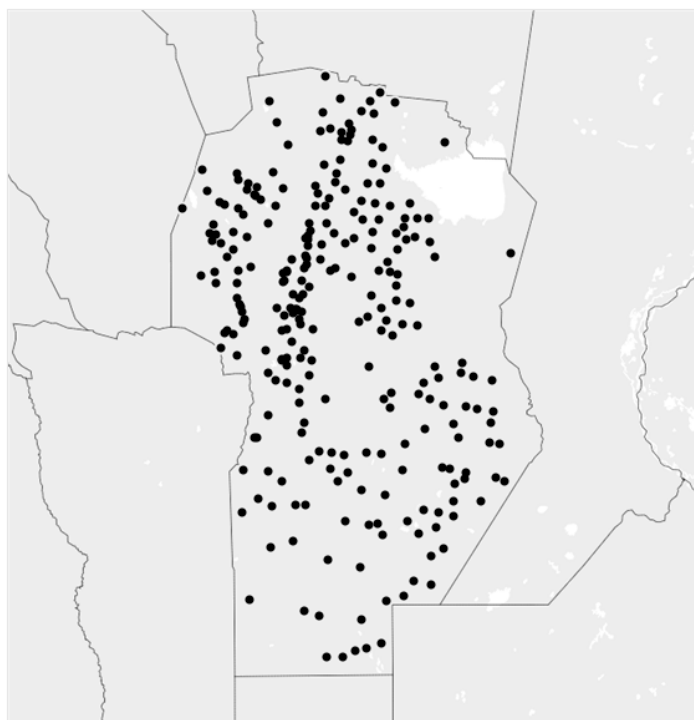
Coeficiente de actualización: 172.688,50



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial Nº 10.324.

Mapa 12: Grupo Nº 12 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de la tierra.

Coeficiente de actualización: 143.907,08

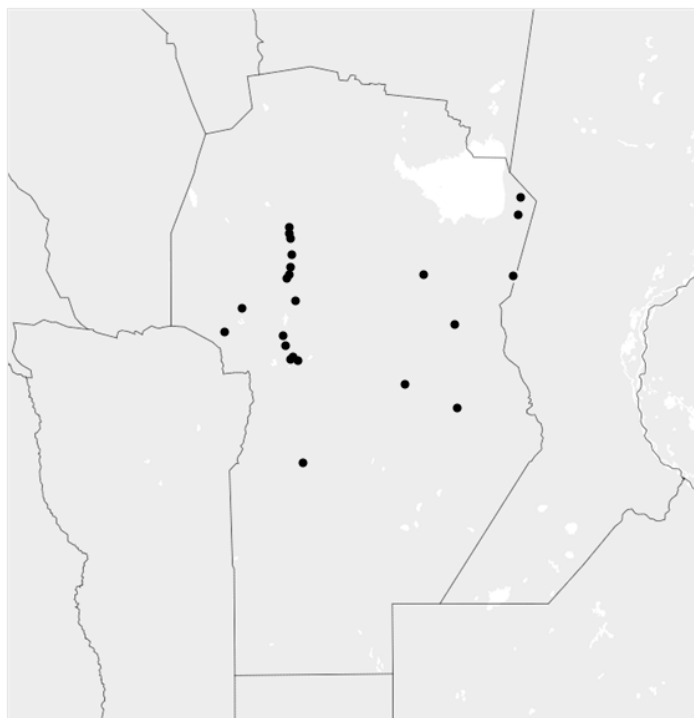


Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial Nº 10.324.

Mapa 13: Grupo Nº 1 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de las mejoras.

Coeficiente de actualización para mejoras hasta el año 2013: 22,31

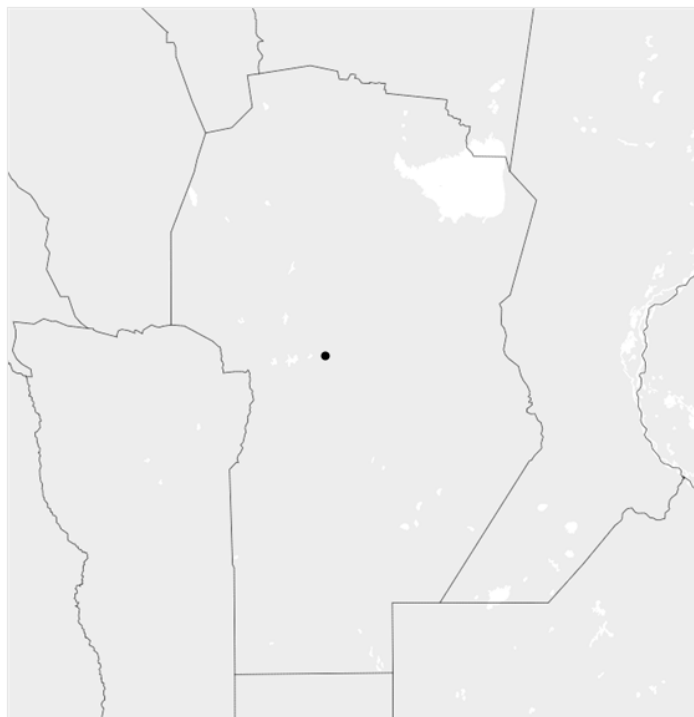
Coeficiente de actualización para mejoras a partir del año 2014: 12,78



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial Nº 10.324.

Mapa 14: Grupo N° 2 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de las mejoras.

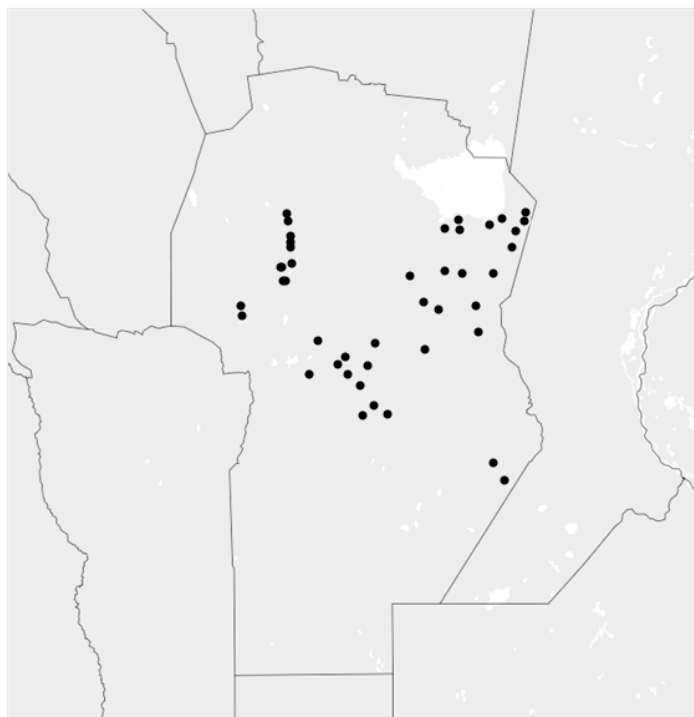
Coeficiente de actualización para mejoras hasta el año 2013: 20,86
Coeficiente de actualización para mejoras a partir del año 2014: 11,95



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 15: Grupo N° 3 de localidades del interior provincial para determinación del coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras.

Coeficiente de actualización para mejoras hasta el año 2013: 18,71
Coeficiente de actualización para mejoras a partir del año 2014: 10,72

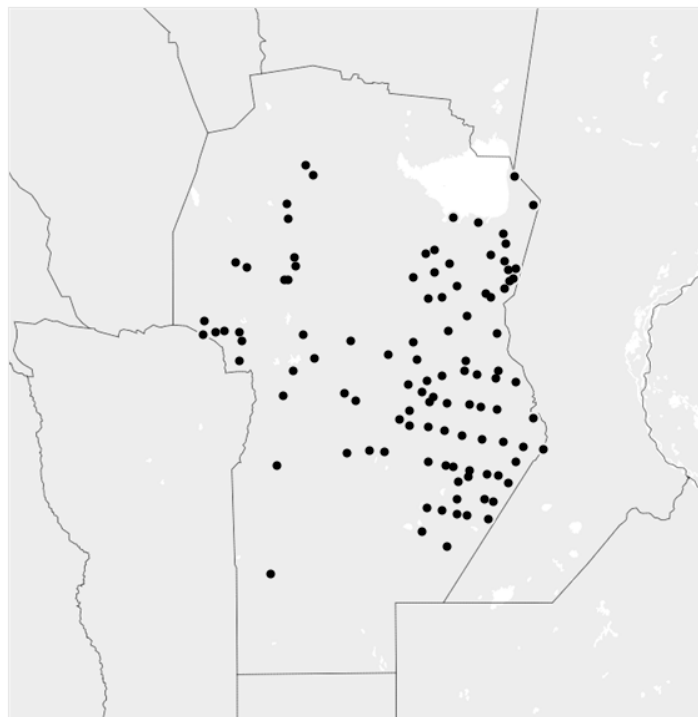


Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 16: Grupo N° 4 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de las mejoras.

Coeficiente de actualización para mejoras hasta el año 2013: 17,27

Coeficiente de actualización para mejoras a partir del año 2014: 9,89

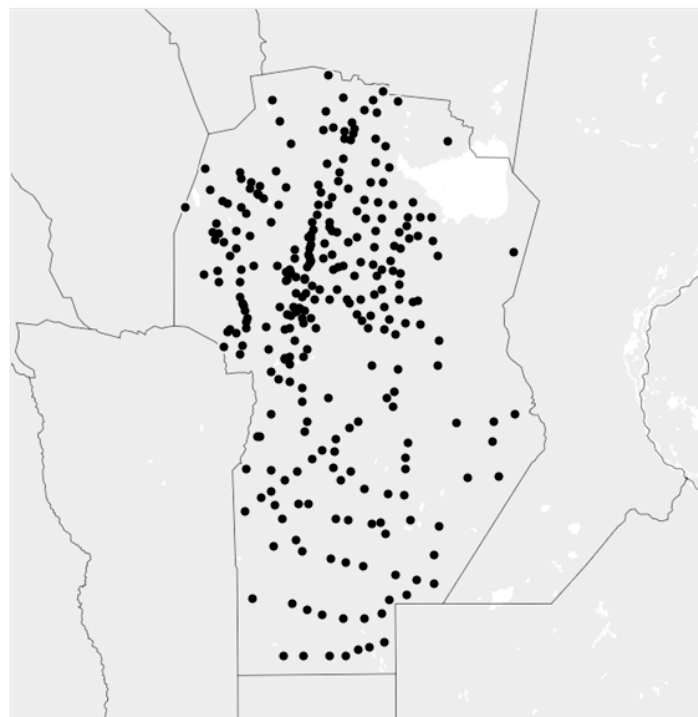


Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Mapa 17: Grupo N° 5 de localidades del interior provincial para determinación del coeficiente de actualización del valor fiscal de las mejoras.

Coeficiente de actualización para mejoras hasta el año 2013: 14,40

Coeficiente de actualización para mejoras a partir del año 2014: 8,25



Fuente: IIE sobre la base de Ley Provincial N° 10.324.

Como se observa en los mismos, no existe un criterio consistente para la agrupación dentro y entre de cada grupo de localidades. Mientras que algunos grupos aglomeran más de 100 localidades (Grupo N° 9 de los coeficientes de actualización de la tierra, Grupo N° 4 de los coeficientes de actualización de las mejoras), a otras localidades se les asigna un coeficiente en particular (Grupo N° 7 - Valle Hermoso para coeficientes de actualización de la tierra y Grupo N° 2 - Río Tercero para coeficientes de actualización de las mejoras). A su vez, resulta difícil argumentar que el criterio geográfico resulta representativo de los agrupamientos, como muestran el Mapa 3 o el Mapa 4, o que la población con la que cuenta cada localidad resulte explicativa de los conglomerados presentados en la Ley Impositiva Anual.

2.2. Evolución de los coeficientes de actualización

La evolución de los coeficientes de actualización a lo largo de los años no tuvo un comportamiento uniforme, por lo que resulta de interés analizar lo ocurrido con los mismos para comprender por qué este tributo fue perdiendo peso en las arcas provinciales frente a otros gravámenes.

El Cuadro 1 presenta los valores fijados anualmente por la Ley Impositiva Anual en el periodo 2000-2016 para los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra en los doce grupos de localidades definidos para la provincia (sin contemplar a la ciudad de Córdoba), los cuales no se modificaron en el periodo bajo análisis.

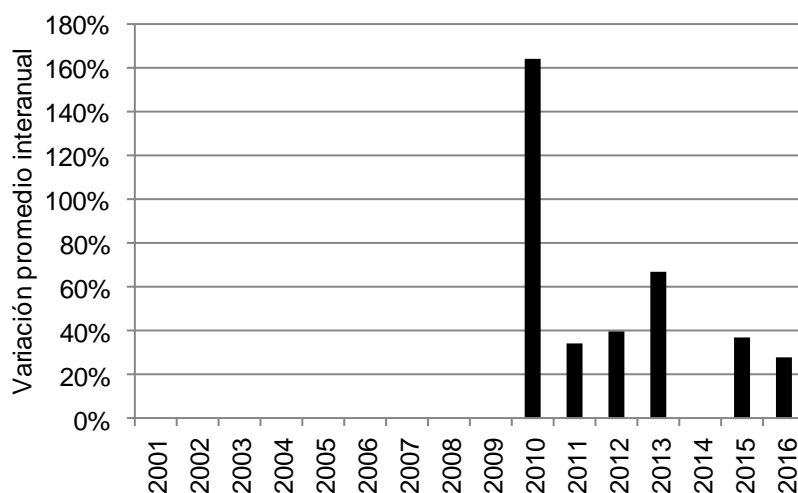
Cuadro 1: Evolución de los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra. Grupos de localidades del interior provincial

Grupo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	4,05	5,27	7,37	12,31	12,31	16,86	21,58
2	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	3,51	4,56	6,39	10,67	10,67	14,62	18,71
3	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	3,24	4,21	5,90	9,85	9,85	13,49	17,27
4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,70	3,51	4,91	8,21	8,21	11,25	14,40
5	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	64.800	84.240	117.936	196.953,12	196.953,12	269.825,77	345.376,99
6	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	54.000	70.200	98.280	164.127,60	164.127,60	224.854,81	287.814,16
7	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	48.600	63.180	88.452	147.714,84	147.714,84	202.369,33	259.032,74
8	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	45.900	59.670	83.538	139.508,46	139.508,46	191.126,59	244.642,04
9	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	40.500	52.650	73.710	123.095,70	123.095,70	168.641,11	215.860,62
10	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	35.100	45.630	63.882	106.682,94	106.682,94	146.155,63	187.079,21
11	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	23.400	42.120	58.968	98.476,56	98.476,56	134.912,89	172.688,50
12	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	27.000	35.100	49.140	82.063,80	82.063,80	112.427,41	143.907,08

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba 2000 a 2016.

Como se puede observar, en los periodos 2000-2009 y 2013-2014 los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra no contaron con variaciones lo que bajo una economía que atravesó a lo largo de los años importantes procesos inflacionarios llevó a que se atrase la base imponible del impuesto y por lo tanto pierda peso el impuesto recaudado con respecto a otros gravámenes. El Gráfico 1 muestra la variación porcentual promedio por año con la que contaron los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra, lo que permite ver de manera más clara el comportamiento de los mismos a lo largo de los años.

Gráfico 1: Variación porcentual promedio interanual de los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra. Localidades del interior provincial



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba.

Luego de una década sin modificar los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra, en 2010 estos se aumentaron en un 164% en promedio (un 170% para todos los grupos, con excepción del grupo N° 11, que aumentó sus coeficientes en un 95%) en búsqueda de recuperar la base imponible que se fue erosionando. La erosión de la base imponible puede ser explicada en este período debido al proceso inflacionario, mediante el cual el nivel de precios entre 2000 y 2010 tuvo un aumento del 170,21% según el Índice de precios de la provincia de Córdoba.

El periodo 2011-2013 se caracterizó por aumentos en los coeficientes de actualización que se encontraron por encima de la tasa de inflación, mientras que en el año 2014 se mantuvieron constantes los mismos. En el periodo 2015-2016 los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra fueron acordes al comportamiento que mostraron los precios en la provincia de Córdoba, y variaron de manera uniforme en todos los grupos de coeficientes de actualización.

El Cuadro 2 plasma los valores fijados anualmente por la Ley Impositiva Anual en el periodo 2000-2015¹ para los coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras en los cinco grupos de localidades definidos para la provincia (sin contemplar a la ciudad de Córdoba).

¹ La distinción de coeficientes entre las mejoras llevadas a cabo hasta el año 2013 y aquellas finalizadas a partir del año 2014 fue introducida en la Ley Impositiva Anual del año 2016, por lo que no puede ser analizada su evolución.

Cuadro 2: Evolución de los coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras. Grupos de localidades del interior provincial

Grupo	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	4,19	5,44	7,62	12,72	12,72	17,43
2	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	3,92	5,09	7,13	11,90	11,90	16,30
3	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	3,51	4,56	6,39	10,67	10,67	14,62
4	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	3,24	4,21	5,90	9,85	9,85	13,49
5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,70	3,51	4,91	8,21	8,21	11,25

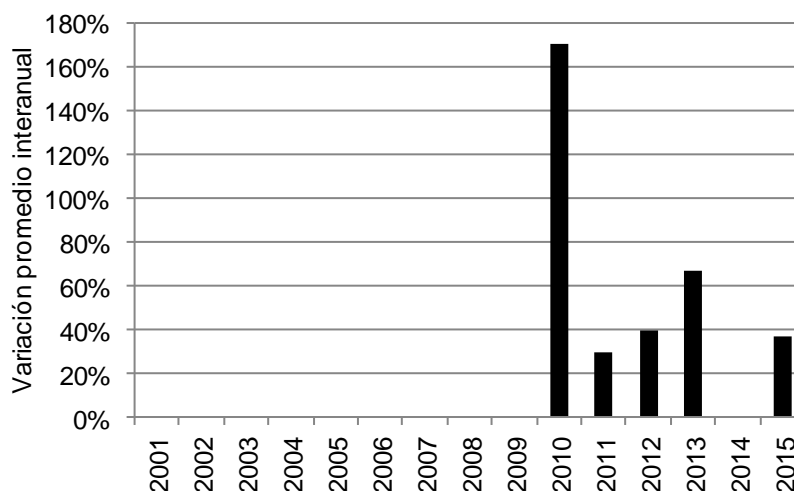
Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba.

Al igual que los coeficientes de actualización del valor fiscal de la tierra, los coeficientes aplicados al valor fiscal de las mejoras no fueron modificados en los periodos 2000-2009; por ende, en 2010 estos fueron aumentados en un 170% para todos los grupos de coeficientes de actualización de las mejoras por igual.

El resto del comportamiento es equivalente al que se presenta en los coeficientes de actualización aplicados al terreno; en el periodo 2011-2013, el avance de los coeficientes de actualización aplicados a las mejoras fue superior al de la inflación, en el año 2014 no se llevó a cabo ningún ajuste, y en el periodo 2015-2016 los coeficientes fueron actualizados al ritmo que lo hicieron los precios en la provincia de Córdoba.

El Gráfico 2 muestra la variación porcentual promedio por año con la que contaron los coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras; este resulta análogo al comportamiento de los coeficientes aplicados al valor fiscal de la tierra.

Gráfico 2: Variación porcentual promedio interanual de los coeficientes de actualización del valor fiscal de las mejoras. Localidades del interior provincial



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba.

3. ALÍCUOTAS DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA Y OTRAS JURISDICCIONES

En esta sección se estudian las escalas de alícuotas y montos fijos de las provincias de Córdoba, Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En particular, se analiza aquí la progresividad con la que cuentan las escalas de alícuotas en cada una de las jurisdicciones.

Provincia de Córdoba

La Ley Impositiva Anual de la provincia de Córdoba establece las alícuotas a aplicar para la determinación del Impuesto Inmobiliario Básico; esta distingue entre una escala de alícuotas para los inmuebles urbanos edificados y otra para los terrenos baldíos, y además, la alícuota a aplicar en el caso de los inmuebles rurales.

El monto del Impuesto Inmobiliario correspondiente a los inmuebles urbanos se determina mediante la aplicación de montos fijos progresivos sobre diferentes intervalos de base imponible, más un porcentaje sobre el excedente del límite inferior de dicho intervalo. Estas alícuotas también resultan progresivas en torno a los diferentes valores de base imponible.

Para el año 2016, la Ley Impositiva establece la siguiente escala de alícuotas y montos fijos para los inmuebles urbanos edificados:

Cuadro 3: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Córdoba. Año 2016

Base Imponible		Pagarán		
De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0,00	215.860,82	0,00	0,340	0,00
215.860,82	503.674,78	733,93	0,823	215.860,82
503.674,78	863.442,48	3.102,64	0,825	503.674,78
863.442,48	1.439.070,80	6.070,72	0,897	863.442,48
1.439.070,80	2.158.606,20	11.234,11	0,975	1.439.070,80
2.158.606,20		18.249,58	1,045	2.158.606,20

Fuente: Ley Impositiva 2016 de la Provincia de Córdoba, Ley Nº 10.324.

En cuanto a los terrenos considerados como baldíos, la ley fija la siguiente escala:

Cuadro 4: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Córdoba. Año 2016

Base Imponible		Pagarán		
De más de \$	Hasta\$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0,00	71.953,54	0,00	0,530	0,00
71.953,54	143.907,08	381,35	0,850	71.953,54
143.907,08	287.814,16	992,96	0,950	143.907,08
287.814,16	575.628,31	2.360,08	1,020	287.814,16
575.628,31		5.295,78	1,070	575.628,31

Fuente: Ley Impositiva 2016 de la Provincia de Córdoba, Ley N° 10.324.

Los valores de la base imponible se dividen en seis intervalos para el caso de los inmuebles urbanos edificados, mientras que en el caso de los baldíos lo hace en cinco. Cabe destacar que los montos fijos son mayores para los terrenos baldíos en comparación a los mismos valores de base imponible de inmuebles edificados y, al mismo tiempo, las alícuotas a aplicar son más altas.

Para el año 2017, tales valores son actualizados por la Ley Impositiva de dicho año. En el caso de los inmuebles edificados, fueron ampliados los límites de los intervalos de base imponible, así como los montos fijos y los porcentajes sobre el excedente del límite inferior del intervalo.

Cuadro 5: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Córdoba. Año 2017

Base Imponible		Pagarán		
De más de \$	Hasta\$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0,00	261.191,35	0,00	0,547	0,00
261.191,35	609.446,48	1.428,72	1,325	261.191,35
609.446,48	1.044.765,40	6.043,10	1,328	609.446,48
1.044.765,40	1.741.275,66	11.824,13	1,444	1.044.765,40
1.741.275,66	2.611.913,50	21.881,74	1,570	1.741.275,66
2.611.913,50		35.550,75	1,682	2.611.913,50

Fuente: Ley Impositiva 2017 de la Provincia de Córdoba, Ley N° 10.412.

Por otro lado, los valores que determinan el monto del gravamen sobre los terrenos baldíos también fueron modificados en relación a 2016 pero de manera inversa. En este caso, los límites de los intervalos de base imponible se redujeron considerablemente y de igual manera variaron los montos fijos. Sin embargo, las alícuotas a aplicar sobre la base se vieron duplicados respecto al año anterior, aumentando proporcionalmente más que las alícuotas de los edificados.

Cuadro 6: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Córdoba. Año 2017

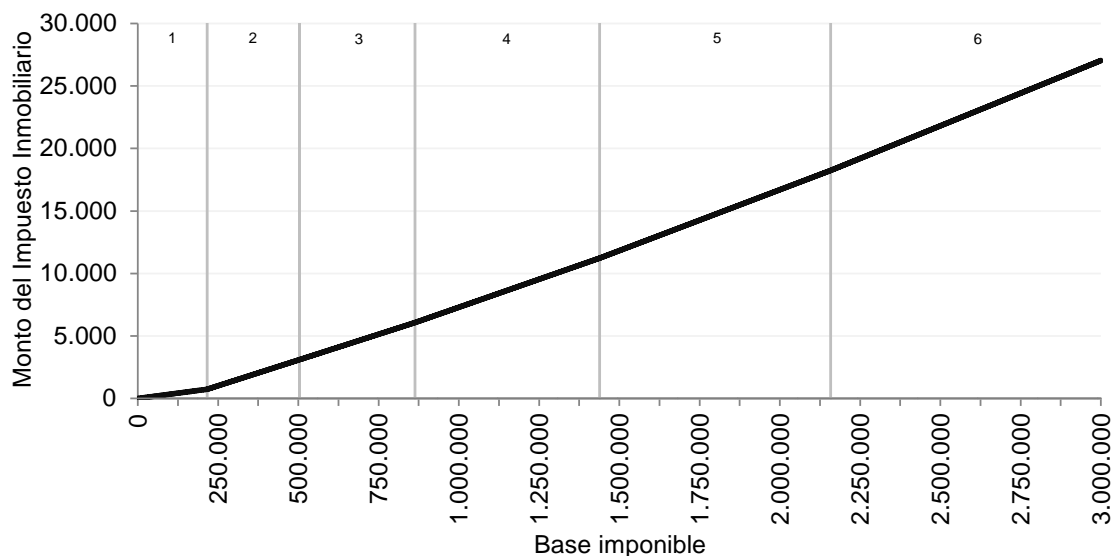
Base Imponible		Pagarán		
De más de \$	Hasta\$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0,00	21.586,06	0,00	1,060	0,00
21.586,06	43.172,12	228,81	1,700	21.586,06
43.172,12	86.344,25	595,78	1,900	43.172,12
86.344,25	172.688,49	1.416,05	2,040	86.344,25
172.688,49		3.177,47	2,140	172.688,49

Fuente: Ley Impositiva 2017 de la Provincia de Córdoba, Ley Nº 10.412.

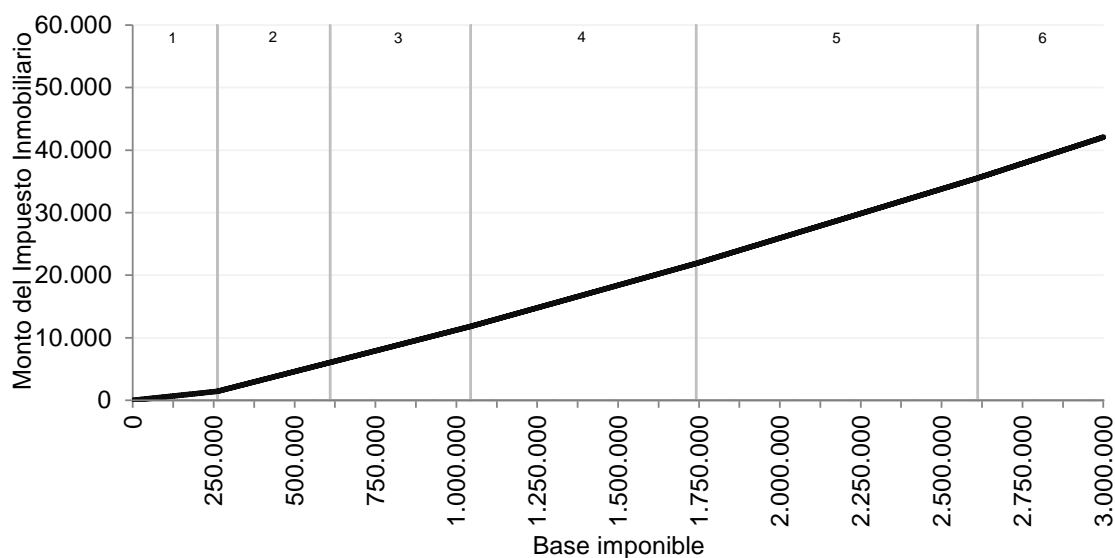
Al analizar la relación entre las alícuotas sobre los inmuebles urbanos con respecto a la base imponible del gravamen, se deduce que en la provincia de Córdoba las mismas resultan progresivas tanto para los inmuebles edificados como los baldíos.

En el caso de los inmuebles edificados, los límites de los intervalos de base imponible se vieron modificados al entrar en vigencia la Ley Impositiva del año 2017, tal como se mencionó anteriormente. En particular, los límites de los intervalos de base imponible se expandieron proporcionalmente un 21% en cada una de las divisiones atendiendo a la presión inflacionaria y, principalmente, al cambio en la valuación fiscal de los inmuebles de esta provincia. Cabe destacar que de las cinco jurisdicciones que se toman en consideración, Córdoba es la única que en el periodo analizado actualizó los intervalos de base imponible que rigen la determinación del impuesto.

Pese a la expansión de los límites de los intervalos de base imponible y los aumentos en los montos fijos y las alícuotas que influyen considerablemente en el monto del gravamen, las curvas graficadas de impuesto determinado por base imponible mantienen la misma forma en el año 2016 y 2017. En los gráficos a continuación (ver Gráfico 3 y Gráfico 4) se observa que ambas líneas presentan un quiebre al pasar del primer intervalo al segundo, punto en el que cambia la pendiente de la curva. Esto implica que aquellas viviendas de menor base imponible reciben un tratamiento menos severo que las restantes, efecto que en parte se entiende porque el primer intervalo no tiene una cuota fija que afecte la cuantía de su gravamen. A partir de esta línea, la curva se torna creciente y levemente convexa mostrando un aumento gradual en el monto imponible a medida que aumenta la base imponible. Lo anterior puede entenderse como progresividad de las alícuotas y del monto fijo en relación a la base imponible del impuesto inmobiliario.

Gráfico 3: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016

Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual 2016 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.324.

Gráfico 4: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017

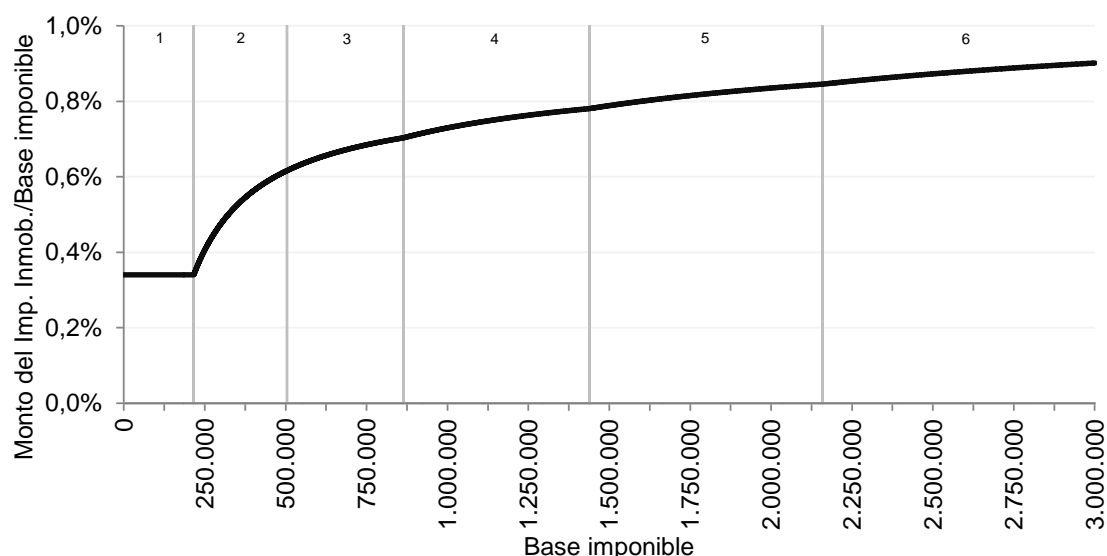
Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual 2017 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.412.

Otra forma de analizar la progresividad en las alícuotas del tributo sobre los inmuebles edificados es viendo la relación existente entre el monto del impuesto y la base imponible, a medida que esta última aumenta. Tanto en 2016 como en 2017, las gráficas a continuación asumen la misma curvatura (ver Gráfico 5 y Gráfico 6). Las líneas graficadas muestran que el impuesto crece a medida que aumenta la base imponible, por lo que se deduce que las alícuotas y montos fijos que lo determinan son progresivos. Sin embargo, la manera en la que estas inciden con respecto a la base imponible difiere según el intervalo de base que se considere. En ambos ca-

sos, el impuesto resulta neutral en el primer intervalo, ya que al no ser afectados por un monto fijo, las alícuotas progresivas inciden en este rango a todos por igual. A partir de este intervalo, el impuesto es mayor ante valores crecientes de la base imponible, pero la pendiente de la curva se va aplanando hacia el final; esto implica que el impuesto es relativamente más progresivo en el segundo intervalo que en el quinto. Por otro lado, la morfología de la curva se ve modificada levemente para el año 2017 respecto a la que se corresponde con 2016. Tal cambio contempla, en parte, a la ampliación de los límites de los intervalos.

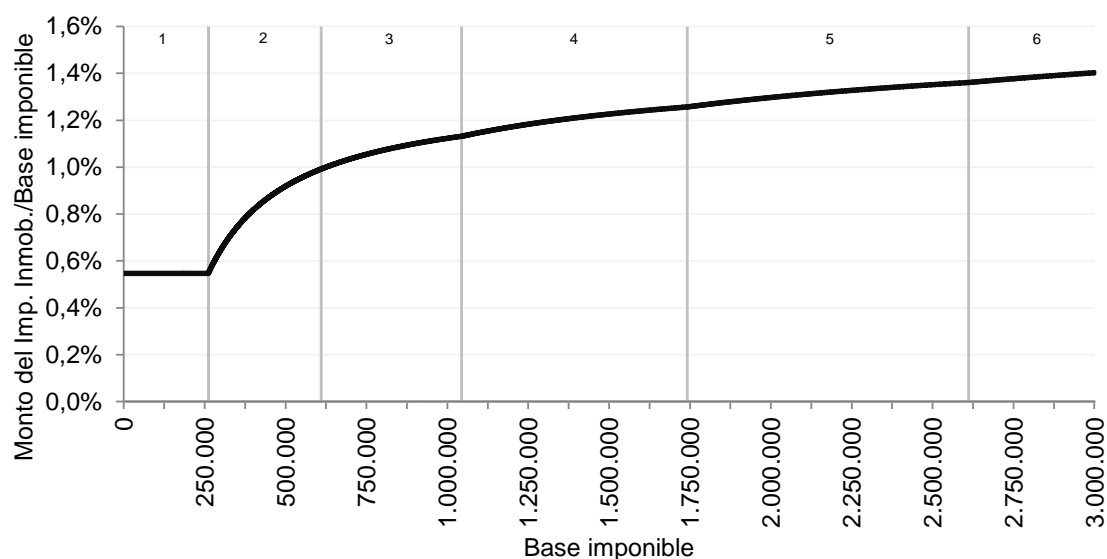
A partir de estos gráficos es posible dilucidar cuál fue el efecto de los aumentos de las alícuotas y montos fijos que comenzaron a regir a partir de 2017. En particular, las alícuotas a aplicar en cada rango se vieron incrementadas en un 61%, mientras que el aumento en los montos fijos fue del orden del 95%. Además de aumentar el monto del gravamen para una base imponible de \$3.000.000 (límite considerado dentro de este análisis) de casi \$25.000 a \$40.000 (aproximadamente más de un 60% de aumento), el efecto puede verse en el incremento de la relación monto del impuesto sobre base imponible. De la alícuota vigente en el año 2016 para el menor intervalo de base imponible de un 0,35%, en 2017 la alícuota correspondiente para el primer intervalo asciende a más de 0,50%. Lo mismo se registra hacia el final de la curva, aumentando aproximadamente el impuesto como porcentaje de la base imponible en 0,5 p.p. en 2017 respecto al año anterior (de un 0,90% a un 1,40%). Cabe aclarar que el efecto final sobre los contribuyentes debe tener en consideración los cambios en la valuación fiscal de los inmuebles, hecho que puede intensificar o apaciguar el aumento en alícuotas.

Gráfico 5: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva anual 2016 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.324.

Gráfico 6: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual 2017 de la provincia de Córdoba, Ley Nº 10.412.

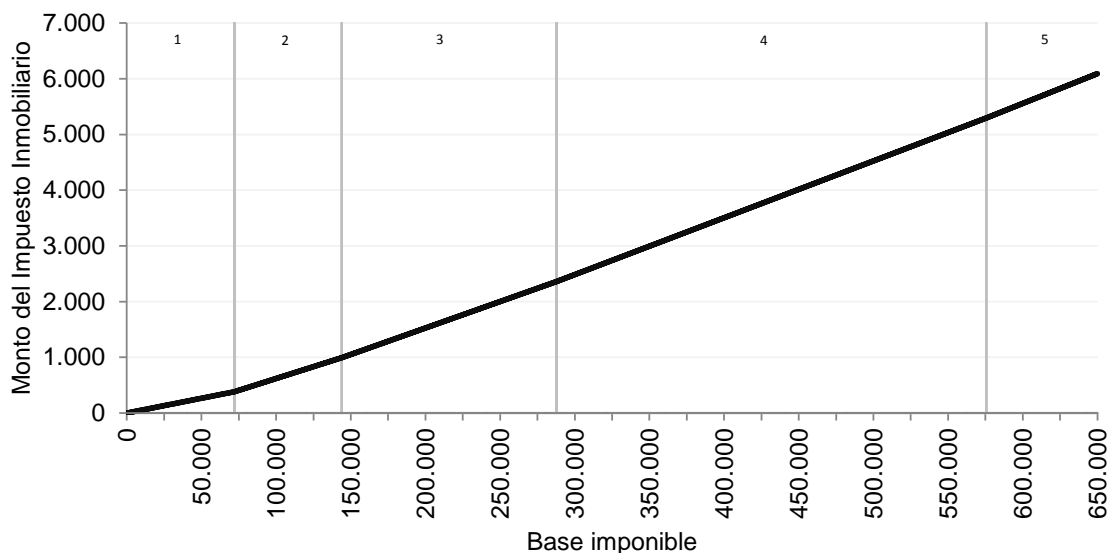
Un análisis similar se corresponde con el caso de los terrenos baldíos. En este caso, la modificación de los límites de los intervalos que se dio en 2017 no tiene que ver con una actualización acorde al proceso inflacionario, ya que a diferencia de los inmuebles edificados, en este caso, la escala se vio reducida abruptamente. En cambio, el efecto que prima principalmente es la modificación en las escalas de base imponible. Pese a que los nuevos intervalos mantienen cierta armonía con respecto a 2016 en cuanto a la morfología que asume en las gráficas (ver Gráfico 7 y Gráfico 8), el límite superior del último intervalo pasó de 575.628,31 a 172.688,49 en 2017. Lo anterior implica una reducción del 70% en los valores de base imponible considerados.

Vinculado a lo anterior, los montos fijos que inciden en la determinación del tributo sobre los inmuebles baldíos también fueron modificados hacia la baja. Con una reducción del 40%, el piso del impuesto que afecta a los intervalos (excepto el primero) es menor. Pese a esto, las alícuotas fueron duplicadas en tanto comenzó a regir la Ley Impositiva del año 2017. El efecto de esta última modificación en conjunto con la alteración de los límites de los diferentes rangos de base imponible compensa la baja en los montos fijos del tributo.

Tanto en el año 2016 como 2017, la forma de la gráfica de impuesto determinado de acuerdo a base imponible correspondiente a los terrenos baldíos se asemeja en gran parte la de los inmuebles edificados. En el paso del primer intervalo hacia el segundo, la pendiente de la curva se hace más pronunciada. De la misma manera que en el caso anterior, esto implica que las viviendas que por su base imponible se

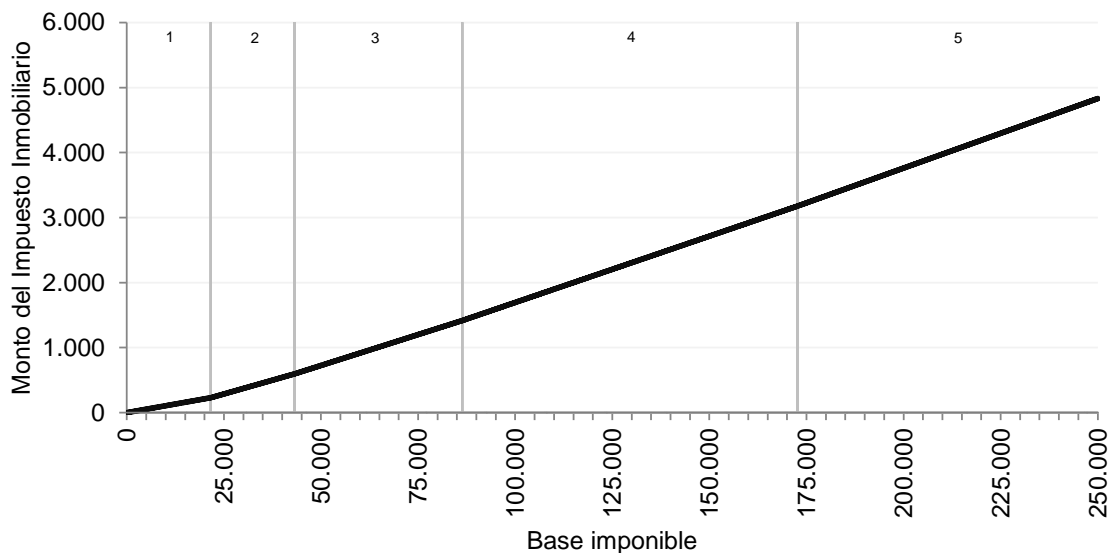
encuentren en el primer intervalo, reciben un tratamiento menos severo en cuanto al peso del gravamen.

Gráfico 7: Impuesto Inmobiliario sobre terrenos baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva anual 2016 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.324.

Gráfico 8: Impuesto Inmobiliario sobre terrenos baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017



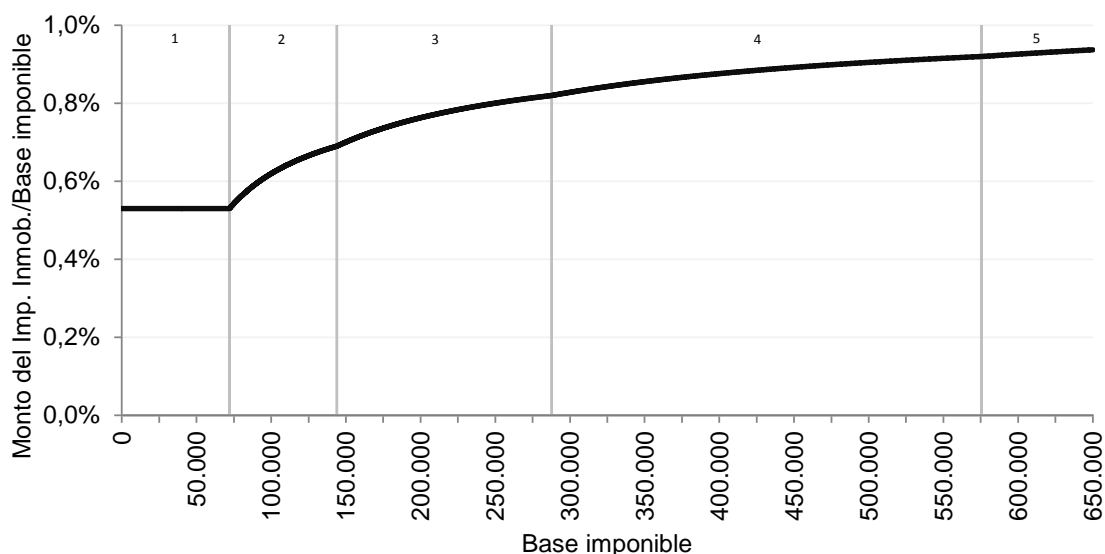
Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual 2017 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.412.

Lo anterior puede verse reflejado en las gráficas a continuación, que representan la relación entre el monto del impuesto inmobiliario y la base imponible (ver Gráfico 9 y Gráfico 10). Si bien los límites de cada intervalo han variado de un año a otro, la forma de la curva se mantiene y presenta similitudes con respecto a la gráfica de los inmuebles edificados. De igual manera que en el caso previo, el primer

rango de base imponible percibe de manera pareja y neutral el efecto del gravamen, pero a partir del segundo la curva presenta cierta concavidad, de lo que se asume que el impuesto inmobiliario urbano sobre terrenos baldíos también es progresivo a medida que aumenta la base imponible. Considerando los intervalos 2 y 5, por ejemplo, puede concluirse que las alícuotas y montos fijos del impuesto disminuyen su grado de progresividad en los rangos más altos (a excepción del primer intervalo).

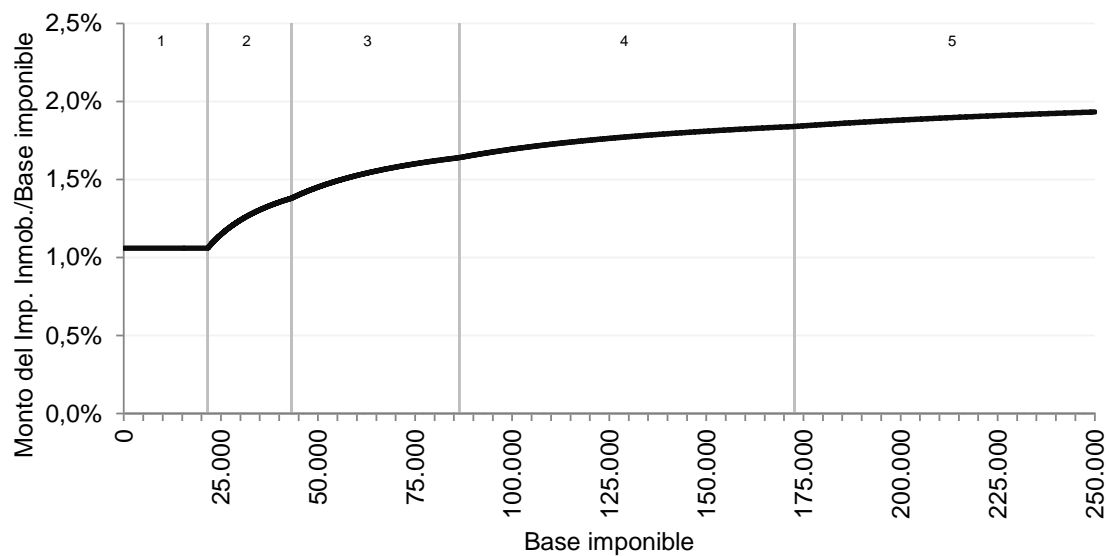
A su vez, las gráficas muestran el porcentaje de las alícuotas y montos fijos sobre la base imponible. Debido a las modificaciones impuestas por la Ley Impositiva del año 2017, la incidencia del gravamen aumentó considerablemente de un año a otro. En 2016, los valores variaban de 0,5% en el primer intervalo a casi 1% en la parte inferior del último intervalo de base imponible; tales valores trepan a 1% y aproximadamente 2% en 2017. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el impacto final percibido por los contribuyentes depende además de los cambios efectuados en las bases imponibles.

Gráfico 9: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva anual 2016 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.324.

Gráfico 10: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Córdoba, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva Anual 2017 de la provincia de Córdoba, Ley N° 10.412.

Provincia de Buenos Aires

La Ley Impositiva de la Provincia de Buenos Aires establece para cada año las escalas de alícuotas a aplicar a los efectos del pago del Impuesto Inmobiliario. La ley distingue entre diferentes escalas de alícuotas, dependiendo de si el inmueble es urbano o rural. En el primer caso, existe una escala de alícuotas correspondiente a los inmuebles edificados y otra para los baldíos, mientras que si es rural, el monto del impuesto queda determinado por una escala correspondiente a la tierra rural o una escala para los edificios y mejoras ubicados en esta zona.

El monto del Impuesto Inmobiliario correspondiente a los inmuebles urbanos se determina mediante la aplicación de cuotas fijas y porcentajes de alícuotas sobre diferentes intervalos de base imponible. Las alícuotas se aplican sobre el excedente del límite inferior de cada intervalo y, al igual que los montos fijos, resultan progresivas a medida que aumenta la base imponible.

Para el año 2016, la Ley Impositiva establece la siguiente escala de alícuotas y montos fijos para la determinación del Impuesto Inmobiliario correspondiente a la tierra urbana con incorporación de edificios y otras mejoras justipreciables:

Cuadro 7: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Buenos Aires. Año 2016

Base Imponible		Pagarán	
Mayor a	Menor o igual a	Cuota fija \$	Alícuota sobre excedente mínimo %
0,00	7.750,00	0,00	0,633
7.750,00	13.631,00	49,06	0,650
13.631,00	23.897,00	87,28	0,681
23.897,00	41.694,00	157,20	0,747
41.694,00	72.213,00	290,14	0,836
72.213,00	123.686,00	545,28	0,999
123.686,00	208.286,00	1.059,49	1,238
208.286,00	341.728,00	2.106,84	1,605
341.728,00	538.407,00	4.248,59	2,134
538.407,00	795.557,00	8.445,72	2,909
795.557,00	1.058.388,00	15.926,21	3,607
1.058.388,00	1.173.750,00	25.406,52	3,907
1.173.750,00		29.913,72	

Fuente: Ley Impositiva 2016 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.808.

En cuanto a los terrenos baldíos, es decir, la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, la ley fija la siguiente escala:

Cuadro 8: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Buenos Aires. Año 2016

Base Imponible		Pagarán	
Mayor a	Menor o igual a	Cuota fija \$	Alícuota sobre excedente mínimo %
0,00	5.000,00	0,00	2,373
5.000,00	7.500,00	118,65	2,385
7.500,00	11.138,00	178,28	2,422
11.138,00	16.374,00	266,39	2,458
16.374,00	23.831,00	395,09	2,583
23.831,00	34.338,00	587,70	2,658
34.338,00	48.983,00	866,98	2,747
48.983,00	69.175,00	1.269,28	2,885
69.175,00	96.713,00	1.851,82	3,180
96.713,00	133.862,00	2.727,52	3,441
133.862,00	183.428,00	4.005,82	3,780
183.428,00		5.879,42	4,236

Fuente: Ley Impositiva 2016 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.808.

Los valores de base imponible se dividen en trece intervalos para el caso de los inmuebles urbanos edificados, mientras que para los terrenos baldíos la división es apenas menor (doce). Cabe destacar que la base imponible sobre la que se determina el gravamen en la provincia de Buenos Aires se encuentra dividido en un número mayor de rangos, y al mismo tiempo más acotados, que en el caso de la provincia de Córdoba. Por otro lado, la escala de montos fijos es mayor para los terrenos baldíos y las alícuotas a aplicar también resultan superiores a la de los inmuebles edificados ante valores equivalentes de base imponible.

Para el año 2017, la escala es actualizada por la Ley Impositiva N° 14.880. Ante iguales valores de base imponible, se aumentaron los montos fijos y los porcentajes de alícuotas aplicados sobre el excedente del límite inferior de cada intervalo aproximadamente en un 38%, tanto para inmuebles urbanos edificados como baldíos.

Cuadro 9: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Buenos Aires. Año 2017

Base Imponible		Pagarán	
Mayor a	Menor o igual a	Cuota fija \$	Alícuota sobre excedente mínimo %
0,00	7.750,00	0,00	0,874
7.750,00	13.631,00	67,70	0,897
13.631,00	23.897,00	120,45	0,940
23.897,00	41.694,00	216,93	1,031
41.694,00	72.213,00	400,39	1,154

72.213,00	123.686,00	752,48	1,379
123.686,00	208.286,00	1.462,10	1,708
208.286,00	341.728,00	2.907,44	2,215
341.728,00	538.407,00	5.863,05	2,945
538.407,00	795.557,00	11.655,09	4,014
795.557,00	1.058.388,00	21.978,17	4,978
1.058.388,00	1.173.750,00	35.061,00	5,392
1.173.750,00		41.280,93	5,735

Fuente: Ley Impositiva 2017 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.880.

Cuadro 10: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos baldíos de la Provincia de Buenos Aires. Año 2017

Base Imponible		Pagarán	
Mayor a	Menor o igual a	Cuota fija \$	Alícuota sobre excedente mínimo %
0,00	5.000,00	0,00	3,275
5.000,00	7.500,00	163,74	3,291
7.500,00	11.138,00	246,02	3,342
11.138,00	16.374,00	367,61	3,392
16.374,00	23.831,00	545,22	3,565
23.831,00	34.338,00	811,03	3,668
34.338,00	48.983,00	1.196,43	3,791
48.983,00	69.175,00	1.751,60	3,981
69.175,00	96.713,00	2.555,51	4,388
96.713,00	133.862,00	3.763,98	4,749
133.862,00	183.428,00	5.528,03	5,216
183.428,00		8.113,59	5,846

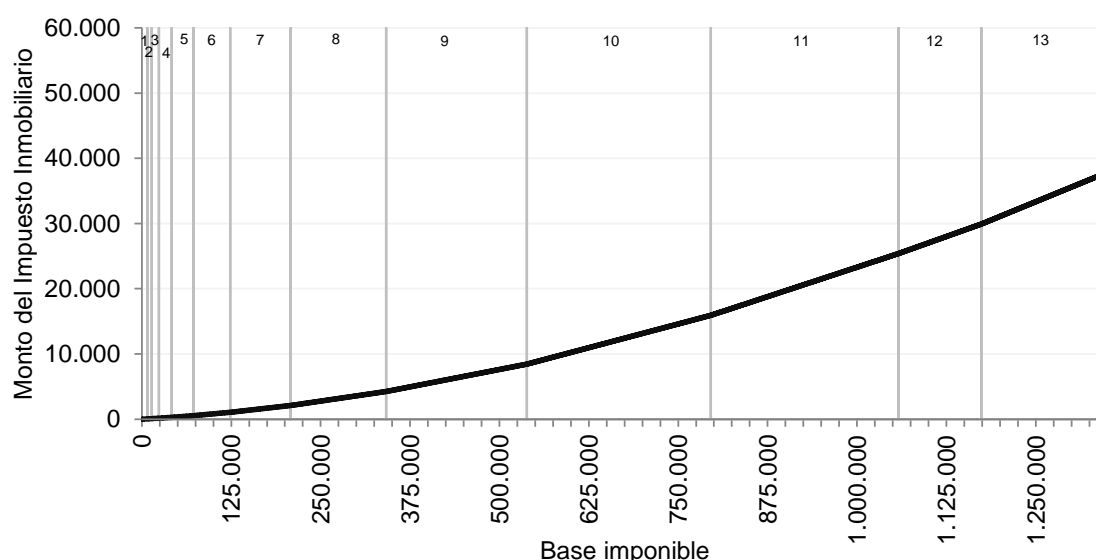
Fuente: Ley Impositiva 2017 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.880.

Al analizar la relación entre la escala de alícuotas del impuesto inmobiliario urbano de la provincia de Buenos Aires con respecto a su base imponible, puede deducirse que el gravamen presenta la característica de progresividad tanto para los inmuebles edificados, como para los terrenos baldíos.

Cuando se observa en detalle el caso de los inmuebles edificados para los años 2016 y 2017, se deduce que el tributo en consideración es progresivo a medida que aumenta la base imponible. En oposición al caso de la provincia de Córdoba en el que se modificaron los rangos en los que se divide la base imponible, en el caso de Buenos Aires estos permanecieron inalterados de un año a otro. Lo único que varió con la vigencia de la Ley Impositiva del año 2017 fueron las alícuotas y montos fijos que aumentaron proporcionalmente un 38% para cada intervalo, tanto para inmuebles edificados como para baldíos.

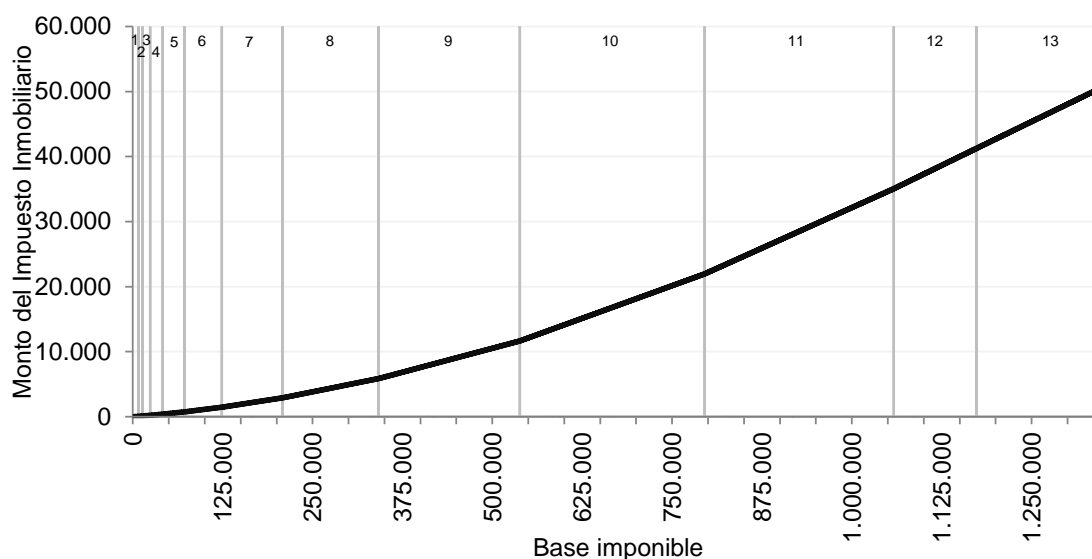
En los gráficos a continuación (ver Gráfico 11 y Gráfico 12) puede verse el monto del impuesto a medida que crece la base imponible para el año 2016 y 2017. La morfología de la curva es idéntica en ambos casos, convexa y continua. Esto indica que las alícuotas y los montos fijos que determinan el impuesto inmobiliario son progresivas en relación a la base imponible. Al dividirse en un número mayor de intervalos, que amplían su magnitud gradualmente, la línea no presenta discontinuidades y grava en menor medida a aquellos cuya base imponible sea menor. En particular, la única diferencia entre los años es que para 2016, el monto del gravamen no supera los \$40.000 para el límite de base imponible considerado (\$1.500.000) mientras que para el año 2017, dicho valor supera apenas los \$50.000. Esto implica que todo contribuyente siente un aumento en el peso del gravamen con el cambio de anualidad.

Gráfico 11: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2016 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.808.

Gráfico 12: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017

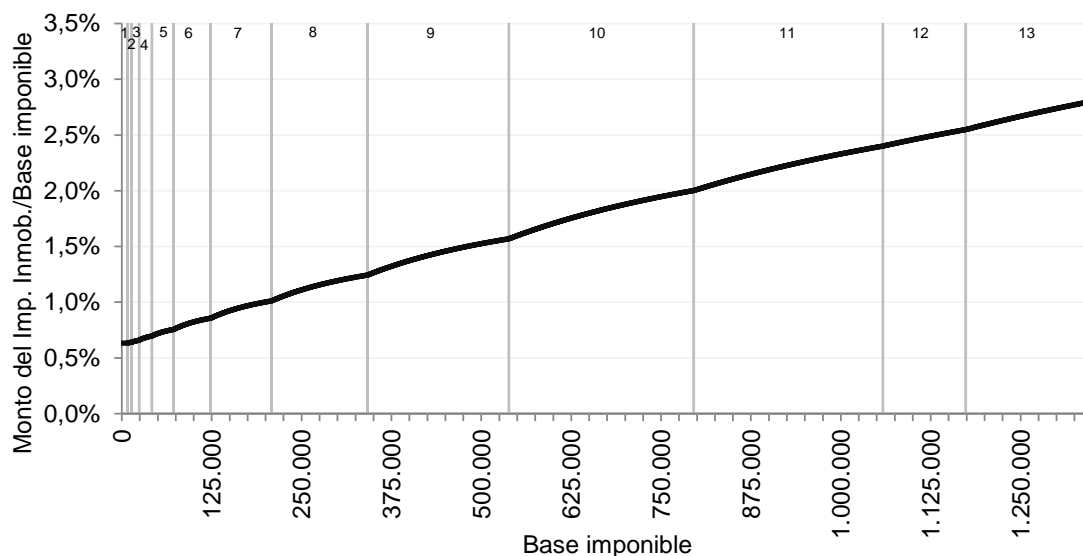


Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2017 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.880.

De la misma manera que para Córdoba, se puede analizar la progresividad de las alícuotas del impuesto inmobiliario de Buenos Aires observando la relación entre monto del tributo y la base imponible a medida que esta última crece. Dicha relación está ilustrada en las gráficas a continuación para el caso de los inmuebles edificados de la mencionada jurisdicción. La curva graficada presenta similitudes entre el caso de 2016 y 2017, en particular, por su forma cóncava y creciente. Es una cualidad distintiva la presencia de concavidad de la línea en el interior de cada intervalo. En este caso, la parte plana de la curva correspondiente al primer intervalo es insignificante en relación al caso de Córdoba, ya que el primer intervalo incluye un rango acotado de base imponible y los valores que comprende son muy pequeños. Córdoba, en cambio, incluye una importante cuantía de base imponible dentro de la primera división. En definitiva, la curva exhibe que cada vivienda es gravada progresivamente a medida que la base imponible crece.

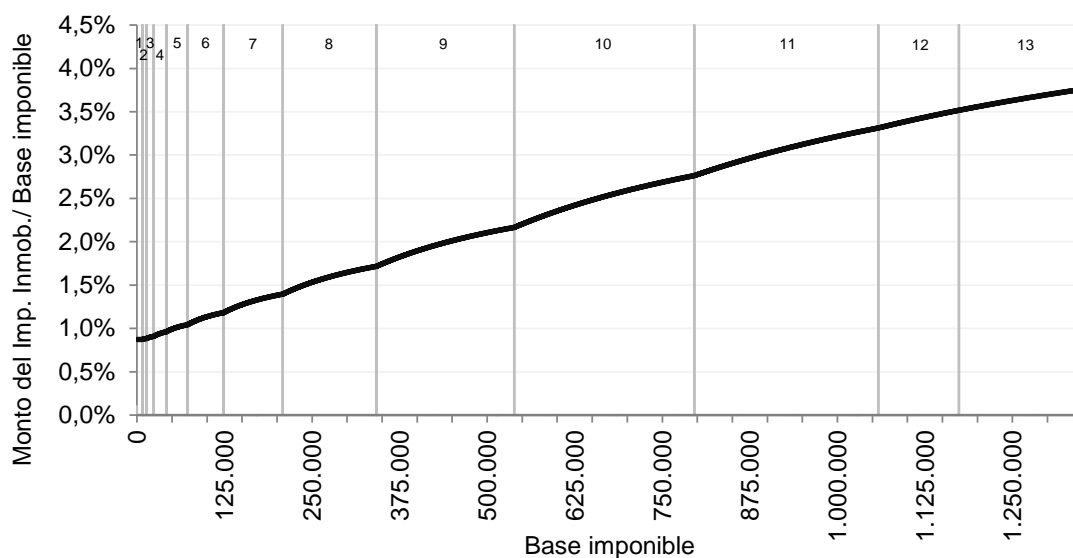
La única diferencia importante entre el gravamen imputado en cada año radica en los porcentajes de incidencia del impuesto en la base, que se vieron incrementados en 2017. Estos varían de un peso del impuesto sobre la base imponible de 0,6% para un inmueble con reducida base imponible hasta un peso del 3% en el año 2016. Sin embargo, en 2017 tales porcentajes ascienden a 0,9% y casi 4% respectivamente.

Gráfico 13: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2016 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.808.

Gráfico 14: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017

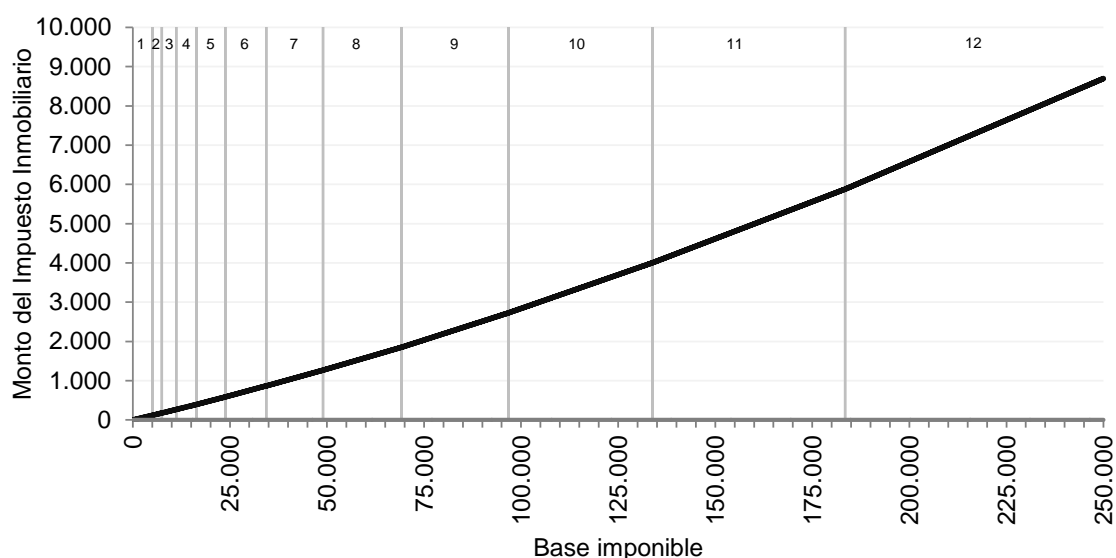


Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2017 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.880.

Un análisis similar de progresividad puede elaborarse para los terrenos baldíos de la provincia de Buenos Aires. Tal como se mencionó anteriormente, el número de intervalos de base imponible en los que se divide este gravamen es menor que el de los edificados, ya que el total de divisiones es 12. Sin embargo, la longitud de los intervalos se extiende a medida que la base imponible es mayor, tal como el caso anterior.

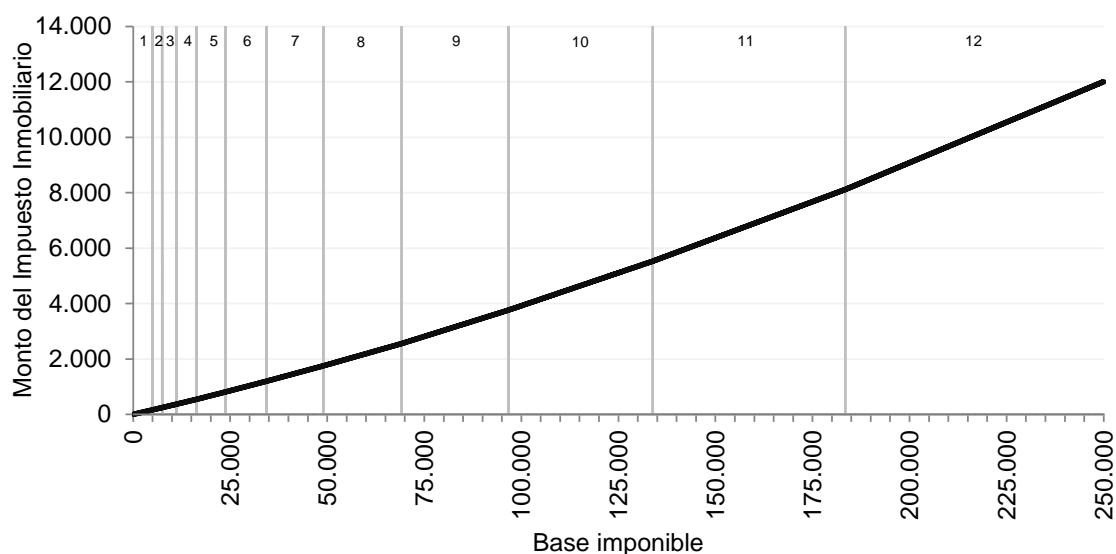
La curva que grafica el monto absoluto del gravamen sobre los terrenos baldíos en relación a la base imponible es continua, creciente y convexa, indicando progresividad de las alícuotas y los montos fijos en relación a la base. Lo anterior es característico de la curva correspondiente al año 2016 y también 2017, sin embargo, la diferencia entre ambas anualidades radica en los montos determinados del gravamen. Al haber aumentado tanto los porcentajes de alícuotas como los montos fijos en un 38% con la Ley Impositiva 2017, el impuesto determinado para 2017 asciende casi \$3.000 sobre el monto correspondiente a 2016 (que pasó de \$9.000 a \$12.000) para la base imponible máxima analizada de \$250.000.

Gráfico 15: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2016 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.808.

Gráfico 16: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017

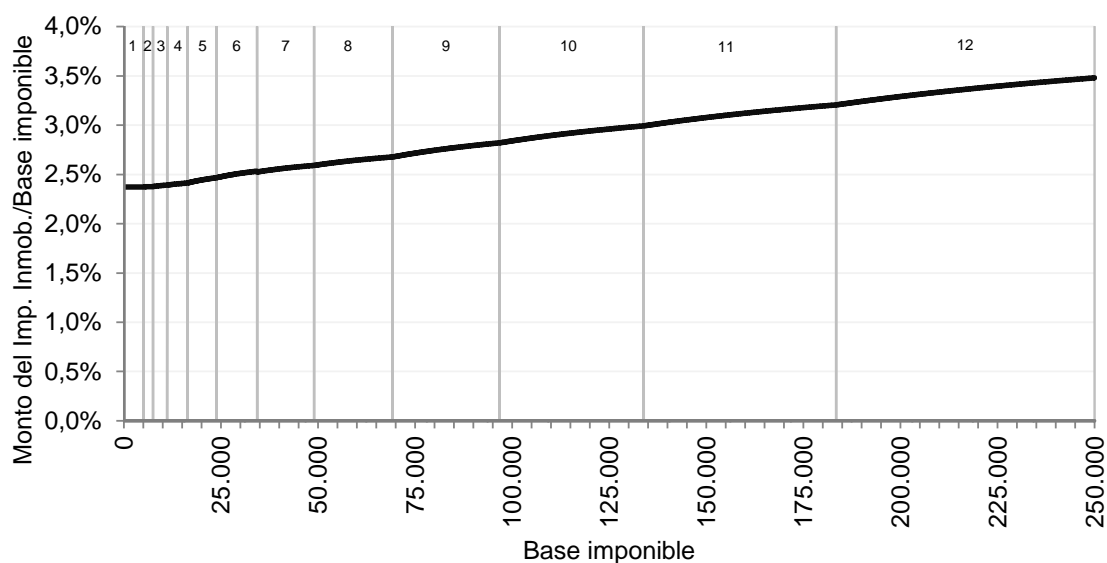


Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2017 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.880.

Lo anterior puede visualizarse también en las gráficas a continuación (ver Gráfico 13 y Gráfico 14). Estas ilustran la relación entre el monto del tributo sobre los terrenos baldíos y la base imponible, a medida que los diferentes valores que esta última asume aumentan. Si bien la curva es creciente y cóncava, el grado de progresividad de los terrenos baldíos no es tan alto a medida que aumenta la base imponible en comparación con los inmuebles edificados.

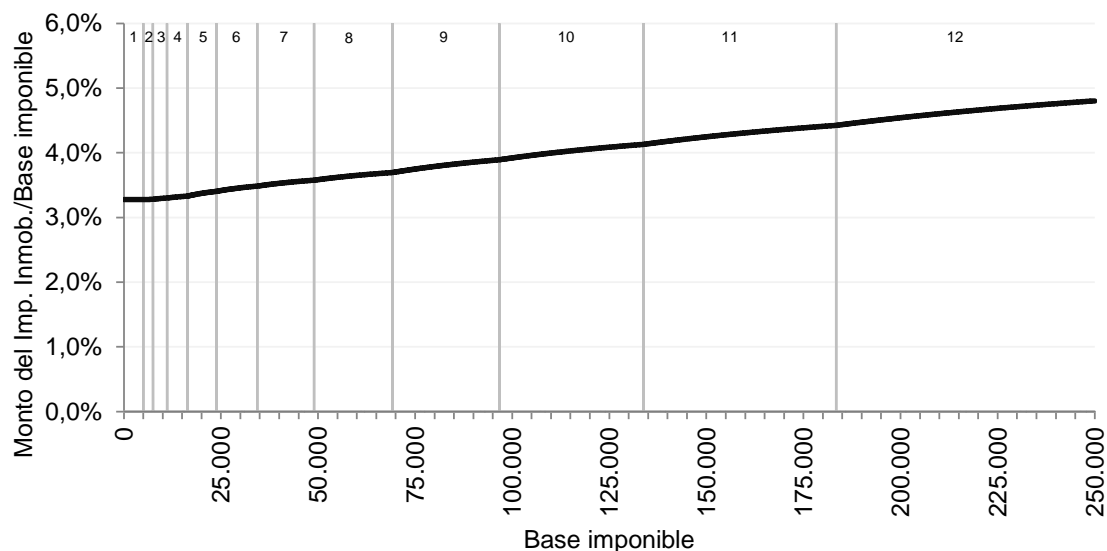
Si bien el paso de 2016 a la anualidad siguiente implica un aumento en la incidencia del gravamen sobre iguales bases imponibles, en ambos casos el porcentaje de incidencia del gravamen sobre la base varía entre 2,4% y 3,5% para el rango de base imponible considerado en 2016, y hacia 2017 tales valores ascienden de 3,2% a 4,9%.

Gráfico 17: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2016 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.808.

Gráfico 18: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Buenos Aires, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva 2017 de la provincia de Buenos Aires, Ley N° 14.880.

Provincia de Santa Fe

La Ley Impositiva de la provincia de Santa Fe establece las alícuotas a aplicar para la determinación del Impuesto Inmobiliario Básico. La ley distingue entre una escala de alícuotas para los inmuebles urbanos y otra para los inmuebles rurales. El caso de Santa Fe es particularmente distinto a los demás, ya que el monto imponible surge de aplicar la escala de alícuotas establecida por la Ley N° 13.286 para el año 2012. Anualmente, diferentes leyes actualizan el monto del gravamen para el período fiscal correspondiente aplicando porcentajes de aumento sobre el impuesto determinado al año anterior.

Para los inmuebles urbanos baldíos se establece un Impuesto Inmobiliario adicional. Para la determinación del monto del gravamen se aplica la misma escala de alícuotas de los inmuebles edificados sobre una valuación de mejoras potenciales equivalentes a tres veces y media la valuación fiscal de la tierra.

El monto del Impuesto Inmobiliario correspondiente a los inmuebles urbanos se determina mediante la aplicación de cuotas fijas y porcentajes de alícuotas sobre diferentes rangos de base imponible. Las alícuotas se aplican sobre el excedente del límite inferior de cada rango y, al igual que los montos fijos, resultan progresivas a medida que aumenta la base imponible. Luego, resultan de aplicación diferentes porcentajes de aumento para cada año en relación al período fiscal anterior.

La escala de alícuotas establecida en la Ley N° 13.286 para el año 2012 es la que se presenta a continuación:

Cuadro 11: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos de la Provincia de Santa Fe. Año 2012

Rango	Valor Fiscal desde (\$)	Valor Fiscal hasta (\$)	Básico	Alícuota %	Sobre el excedente de
1	0,00	17.250,00	0,00	0,880	
2	17.250,01	28.463,00	18,98	2,182	17.250,00
3	28.463,01	46.962,00	49,56	2,976	28.463,00
4	46.962,01	77.487,00	118,38	4,059	46.962,00
5	77.487,01	127.853,00	273,25	5,536	77.487,00
6	127.853,01	210.955,00	621,78	7,551	127.853,00
7	210.955,01	348.077,00	1.757,71	10,299	210.955,00
8	348.077,01	999.999.999,00	3.964,29	14,047	348.077,00

Fuente: Ley Impositiva de la provincia de Santa Fe, Ley N° 3.650.

Los valores de base imponible se dividen en 8 rangos y tanto los montos fijos como los porcentajes de alícuotas resultan progresivos a medida que aumenta el valor de base imponible.

Sobre el monto imponible resultante, se aplicaron los siguientes porcentajes de aumento para cada año:

- Para el año 2013 se utilizó la misma escala.
- Para el año 2014, se establece un incremento del Impuesto Inmobiliario Urbano del 22% para los rangos 1 a 5 y del 28% para los rangos 6 a 8 sobre el impuesto determinado para el período fiscal 2013.
- Para el año 2015, se establece un incremento del Impuesto Inmobiliario del 30% del impuesto determinado para el período fiscal 2014.
- Para el año 2016, se establece un incremento del Impuesto Inmobiliario Urbano del 30% para los rangos 1 a 4, del 45% para los rangos 5 y 6 y del 50% para los rangos 7 y 8.

De esta manera, queda establecido el monto del gravamen sobre los inmuebles urbanos para la anualidad 2016.

La Ley establece para el año 2017, los siguientes porcentajes de aumento del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre el impuesto liquidado para la anualidad 2016: 25% para los rangos 1 a 5, 28% para el rango 6 y 32% para los rangos 7 y 8.

Al analizar las alícuotas y los montos fijos que determinan el monto del gravamen se deduce que los mismos resultan progresivos a medida que aumenta la base imponible, tanto para inmuebles edificados como para baldíos.

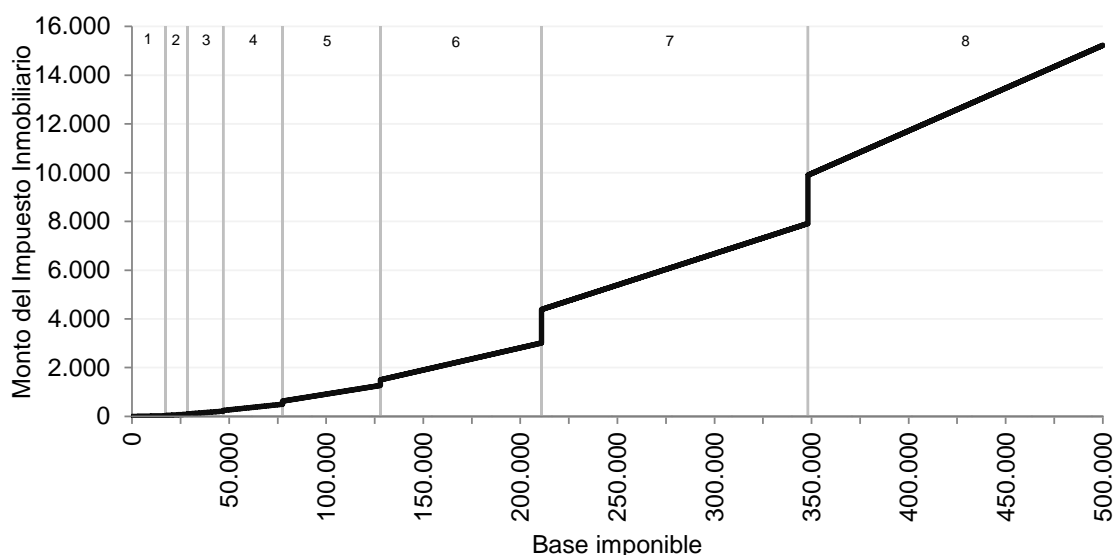
Dado que la escala de alícuotas es indistinta para los inmuebles urbanos edificados y baldíos, y que lo único que difiere entre ambos tipos de inmuebles es el concepto de base imponible (en el caso de los baldíos la base imponible equivale a tres veces y media la valuación fiscal de la tierra), el gráfico que exhibe el comportamiento progresivo de los montos fijos y las alícuotas será el mismo para los inmuebles edificados y los terrenos baldíos.

Los gráficos a continuación muestran la variación del monto determinado del impuesto sobre los inmuebles edificados y los baldíos a medida que aumenta la base imponible para los años 2016 y 2017 (ver Gráfico 19 y Gráfico 20). Para ambos periodos, la forma que asume la gráfica es la misma: creciente, convexa y presenta discontinuidades en los límites de cada intervalo. Esta particularidad implica que en el límite de un intervalo, si la base imponible varía en un peso, el cambio en el monto del impuesto que el contribuyente de tal inmueble debe abonar aumenta considera-

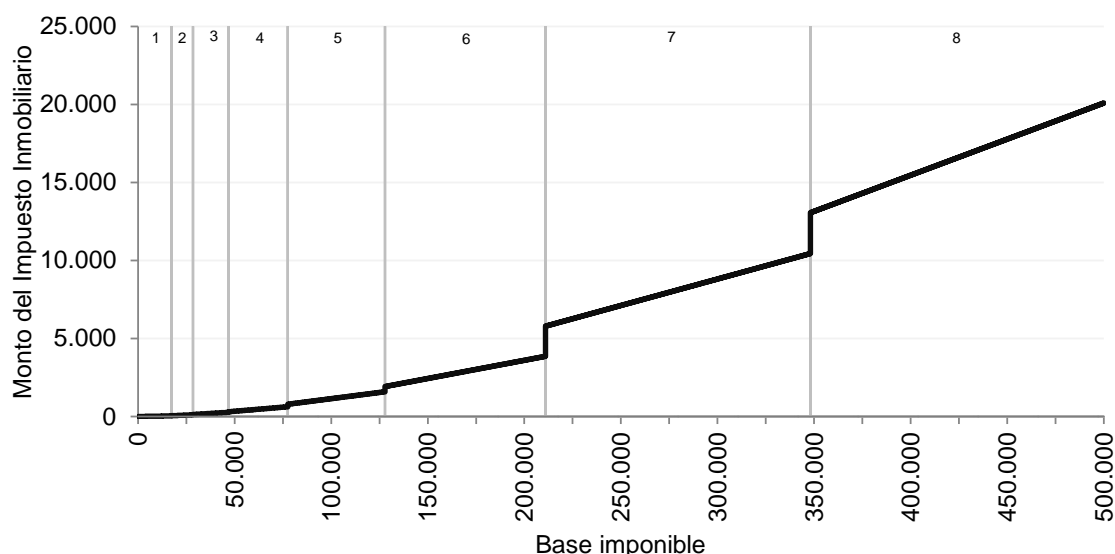
blemente. Lo anterior afecta las decisiones de los agentes, volviendo al gravamen altamente distorsivo en tales puntos.

La base imponible considerada es la misma en ambos años, por lo que los cambios en los montos son producto de los aumentos porcentuales determinados para cada rango. En 2016, el monto determinado para el valor máximo de base imponible considerado (\$500.000) oscila los \$15.000, mientras que en 2017, con los porcentajes de actualización, dicho valor trepa hacia casi \$20.000. Dados los saltos que se presentan en la intersección de dos intervalos, la magnitud del aumento hace que el valor de dicha diferencia sea aún más significativa y, por ende, distorsiva.

Gráfico 19: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados y baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Santa Fe, Ley N° 3.650 y Ley N° 13.525.

Gráfico 20: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados y baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2017

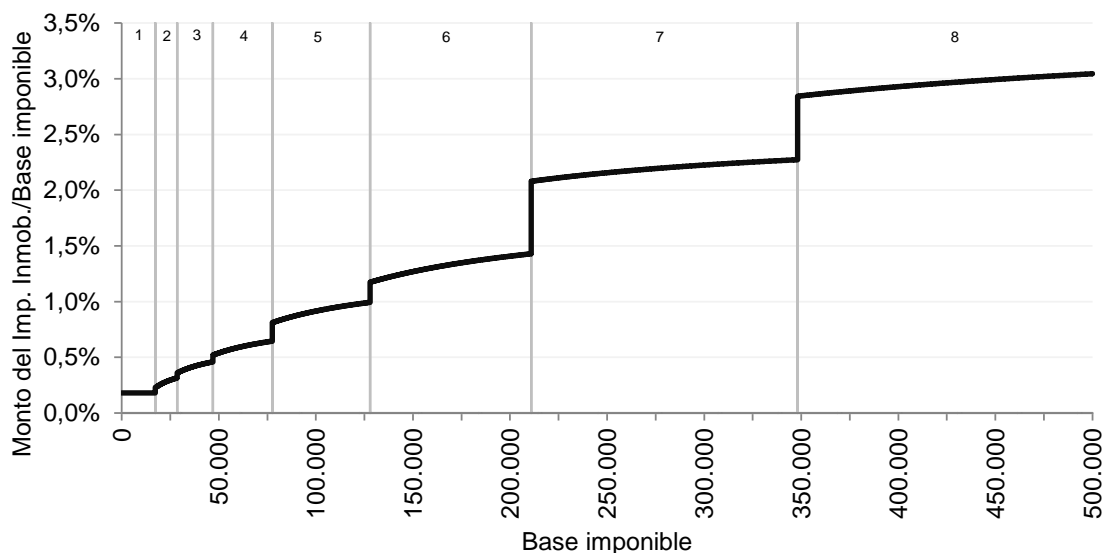
Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Santa Fe, Ley N° 3.650 y Ley N° 13.617.

El efecto del impuesto sobre diferentes intervalos de base imponible también es reflejo de la distorsión mencionada. En los gráficos a continuación se ilustra la relación entre el monto del impuesto y la base imponible, a medida que esta última crece (ver Gráfico 21 y Gráfico 22). La línea del gráfico es cóncava y creciente, pero a diferencia de los casos anteriores, el gráfico presenta saltos en los límites de los intervalos. Bajo la misma métrica que en el caso anterior, estas discontinuidades son distorsivas en el sentido que repercute en la toma de decisiones de los contribuyentes. A modo de ejemplificación, el monto del impuesto en 2016 afecta a la base imponible en un 1,42% cuando el valor que esta asume es \$210.954. Sin embargo, cuando esta base aumenta un peso adicional, el porcentaje de incidencia asciende a 2,07%. En términos absolutos, el contribuyente debe abonar aproximadamente \$1.373 más cuando la base aumenta en este punto un peso adicional.

Los aumentos establecidos para cada rango de base imponible en cada año repercuten sobre la percepción que tienen los contribuyentes del tributo. En particular, con los aumentos establecidos en la Ley para la anualidad 2017, los porcentajes de la relación entre el monto del impuesto y la base imponible incrementan significativamente. Para el año 2016, los valores estaban comprendidos entre 0,18% y 3% para el límite máximo de base imponible propuesto (\$500.000), mientras que para 2017 dicha incidencia se desplaza a 0,22% y 4% para los límites inferior y superior respectivamente. Por último, los porcentajes contemplan una amplitud considerable de valores a medida que crece la base imponible y ello implica una pronunciada progresividad de las alícuotas y montos fijos con respecto a la base imponible. A mayor

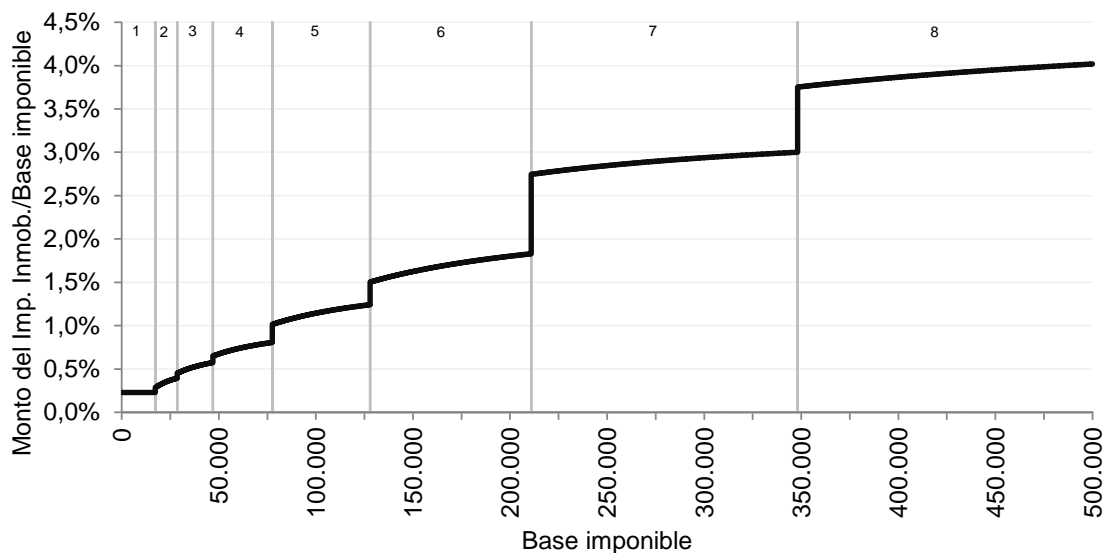
base imponible, mayor incidencia del gravamen. Sin embargo, en los puntos donde cambian los rangos de base imponible el impuesto se vuelve distorsivo.

Gráfico 21: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados y baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Santa Fe, Ley Nº 3.650 y Ley Nº 13.525.

Gráfico 22: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados y baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Santa Fe, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Santa Fe, Ley Nº 3.650 y Ley Nº 13.617.

Provincia de Mendoza

La Ley Impositiva de la provincia de Mendoza establece, para cada año, la forma de cálculo del Impuesto Inmobiliario. Para su cálculo, la ley distingue entre una escala de alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano y Suburbano y otra para el rural y seco.

El monto del Impuesto Inmobiliario para inmuebles urbanos y suburbanos se determina mediante la aplicación de una escala de alícuotas aplicables sobre diferentes intervalos de base imponible. A diferencia del resto de las provincias, las alícuotas son aplicables sobre el valor completo de la base imponible, que resulta de la valuación fiscal del inmueble, y no sobre el excedente del límite inferior del intervalo. Estas alícuotas resultan progresivas en relación a la base imponible. El producto resultante entre los porcentajes de alícuotas y la valuación fiscal, se le suma un monto fijo determinado por la fórmula de cálculo establecida en la Ley Impositiva. Este monto fijo no aumenta a medida que crece el valor de la base imponible, sino que es fijo para todos los rangos.

Por los terrenos baldíos ubicados en zonas urbanas, se cobra un adicional además del impuesto que le corresponda, el cual se paga conjuntamente con el tributo. Para su determinación, la Ley Impositiva establece anualmente una fórmula de cálculo especial al baldío.

Para el año 2016, la Ley Impositiva establece la siguiente escala de alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario urbano:

Cuadro 12: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre los inmuebles urbanos edificados de la Provincia de Mendoza. Año 2016

Avalúo Fiscal		Alícuotas	
Desde	Hasta	Urbano y suburbano	Rural y seco
0,00	30.000,00	2,00%	1,40%
30.001,00	60.000,00	2,50%	1,75%
60.001,00	90.000,00	3,10%	2,17%
90.001,00	120.000,00	3,70%	2,59%
120.001,00	150.000,00	4,40%	3,08%
150.001,00	450.000,00	5,50%	3,85%
450.001,00	750.000,00	7,20%	5,04%
750.001,00	1.200.000,00	9,00%	6,30%
1.500.001,00	1.500.000,00	11,00%	7,70%
Mayores de 1.500.000,00		15,00%	10,50%

Fuente: Ley Impositiva 2016 de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.837.

La base imponible se divide en diez intervalos y las alícuotas son mayores a medida que aumenta el valor de avalúo fiscal, resultando estas ser progresivas. La amplitud de los intervalos crece a medida que la base imponible se hace mayor.

A partir de lo anterior, el importe del gravamen para la anualidad 2016 queda determinado por la fórmula:

$$\text{Importe del impuesto anual} = 150 + (\text{Avalúo fiscal 2016} * \text{Alícuota})$$

En este caso, el valor 150 corresponde a un monto fijo que se aplica indiscriminadamente para todos los intervalos de base imponible. A diferencia del impuesto inmobiliario en otras jurisdicciones, el monto fijo en Mendoza no resulta progresivo.

En cuanto a los terrenos urbanos clasificados como baldíos, el adicional para el año 2016 queda determinado aplicando la fórmula:

$$\text{Adicional al baldío} = a + [(Av - B) \times (c - a) / (D - B)]$$

Dónde:

A = Adicional mínimo: 250

Av = Avalúo Anual

B = Avalúo mínimo: \$ 0

C = Adicional máximo: 500

D = Avalúo máximo: pesos sesenta mil (\$ 60.000).

Resultando:

$$\text{Adicional al baldío} = 250 + (\text{Avalúo fiscal} * 0,005)$$

Para el año 2017, la Ley Impositiva actualiza los valores de la fórmula de cálculo pero mantiene la misma escala de alícuotas que figuran en el Cuadro 12. El monto del gravamen para el periodo fiscal 2017 queda determinado entonces a partir de la fórmula:

$$\text{Importe del impuesto anual} = 180 + (\text{Avalúo fiscal 2017} * \text{Alícuota})$$

Al igual que para el año 2016, el valor 180 establece una base del impuesto igual para todos los contribuyentes por igual sin discriminar el monto del avalúo fiscal, resultando este no progresivo.

Para los baldíos, el adicional queda determinado de la siguiente manera:

$$\text{Adicional} = 300 + (\text{Avalúo fiscal} * 0,005)$$

Donde la alícuota y el monto fijo son los mismos para los diferentes intervalos de base imponible.

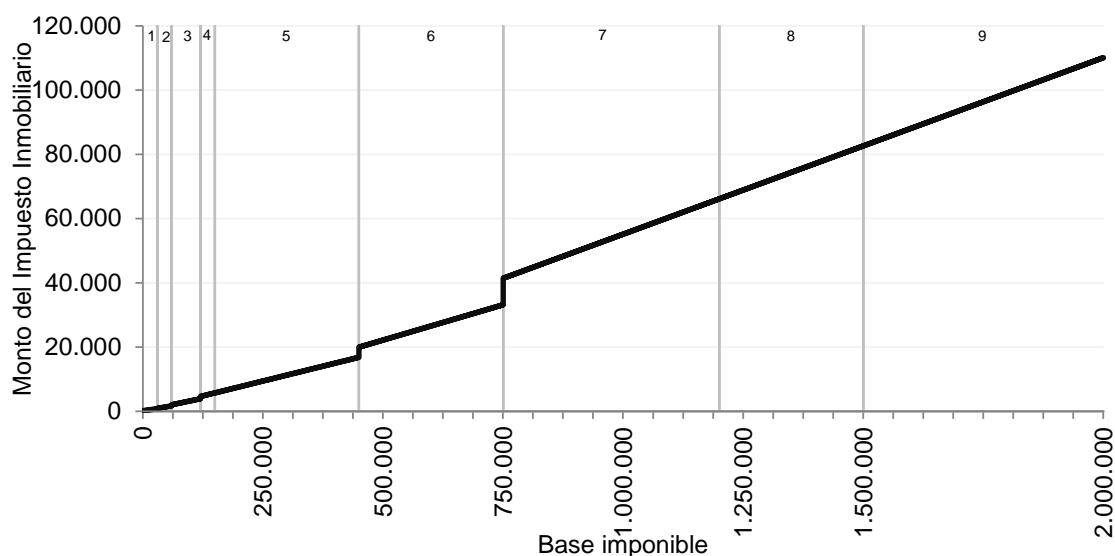
Al analizar las alícuotas y la fórmula que determina el monto del impuesto inmobiliario urbano en la provincia de Mendoza, puede deducirse que este es progresivo en relación a la base imponible; a medida que esta última crece, el valor determinado para el tributo sobre los inmuebles edificados se incrementa, así como también lo hace el adicional para baldíos.

En los gráficos a continuación se puede observar la relación directa del monto del tributo cuando aumenta la base imponible. Al no variar la estructura del impuesto de 2016 a 2017, sino únicamente los valores de la fórmula, los intervalos de la base imponible se mantienen inalterados, y la forma que asume la línea que ilustra la relación es muy similar. Esta curva es creciente, recta, pero no es continua en todos los tramos, a diferencia de otras jurisdicciones. De manera similar al caso santafecino, esta línea presenta saltos en los límites de algunos rangos; tal particularidad implica que en esos puntos el impuesto es distorsivo, ya que altera las decisiones de los contribuyentes: si una vivienda está muy cercana a cierto valor límite de base imponible, con pequeñas modificaciones en la propiedad (que disminuyan su valor) el contribuyente pagaría un monto considerablemente menor, por lo que este se vería incentivado a realizar desmejoras para percibir tal descuento.

Por otro lado, con las modificaciones introducidas por la Ley Impositiva de la anualidad 2017, el impuesto aumenta de un año a otro para un mismo nivel de base imponible. Ya que las alícuotas se mantuvieron constantes y los cambios se dieron principalmente en la fórmula de cálculo, el efecto principal se centra en el monto fijo que establece en el primer término de la misma. En particular, este valor pasó de \$150 a \$180, y es el mismo para cada intervalo de base imponible. A diferencia del resto de las jurisdicciones, Mendoza es el único caso con un monto fijo que no es progresivo, sino constante. Tal valor establece un piso mínimo al valor que el contribuyente debería abonar, y en los casos de base imponible muy baja puede ser altamente regresivo en comparación con inmuebles con una alta base imponible.

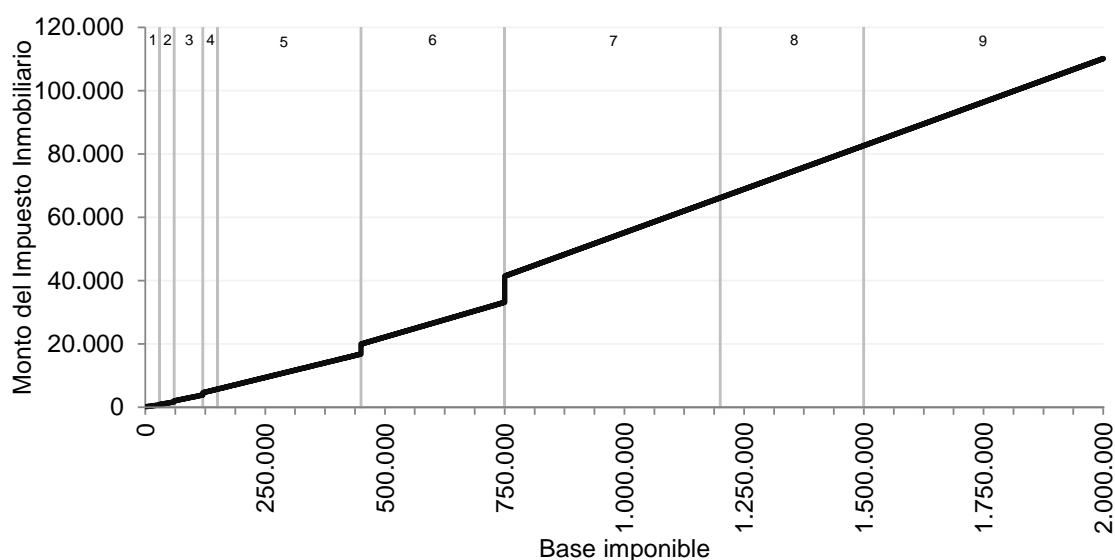
Tal como se mencionó anteriormente, la escala de alícuotas no se vio afectada en 2017 con respecto a 2016, sino que el único cambio fue establecido en la fórmula de cálculo. Esto repercute en el monto del impuesto determinado para cada base imponible, pero a diferencia de los casos anteriores, la diferencia en el monto del impuesto entre cada anualidad es insignificante.

Gráfico 23: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley Nº 8.837.

Gráfico 24: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017

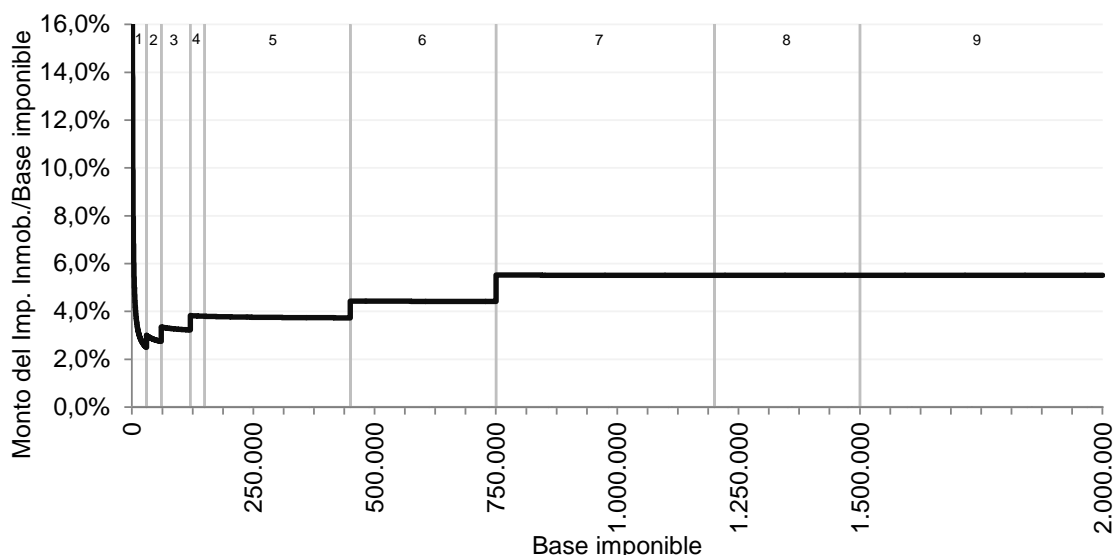


Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley Nº 8.923.

Al analizar la relación existente entre el monto del impuesto y la base imponible, a medida que esta última aumenta, se observa un comportamiento diferente al que presentan otras provincias, como muestran el Gráfico 25 y el Gráfico 26. Tanto en 2016 como en 2017, dentro de cada intervalo de base imponible el comportamiento del gravamen es regresivo, ya que a medida que aumenta la base imponible dentro del mismo rango, los inmuebles pagan proporcionalmente un menor monto en relación a su valor de base imponible; esto se debe a que el monto fijo es el mismo para todos los inmuebles, y a que las alícuotas no se aplican sobre el excedente del

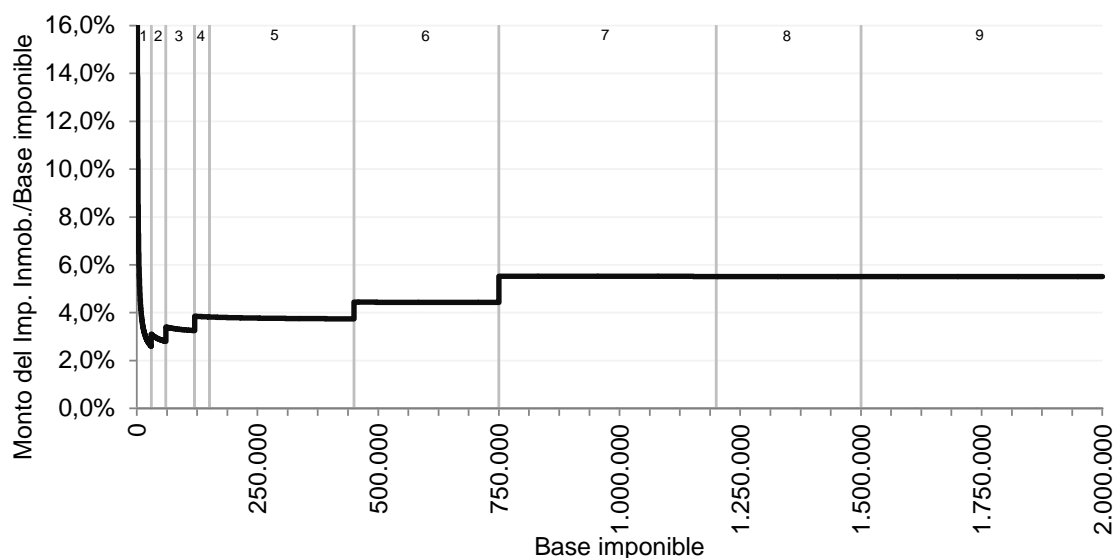
límite inferior del rango de base imponible, sino que se aplican sobre la base imponible total. Esta situación se observa de manera más clara en el primer intervalo de base imponible, donde los inmuebles de muy baja valuación fiscal pagan muy altos montos del impuesto en términos de la base imponible con la que cuentan.

Gráfico 25: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.837.

Gráfico 26: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.923.

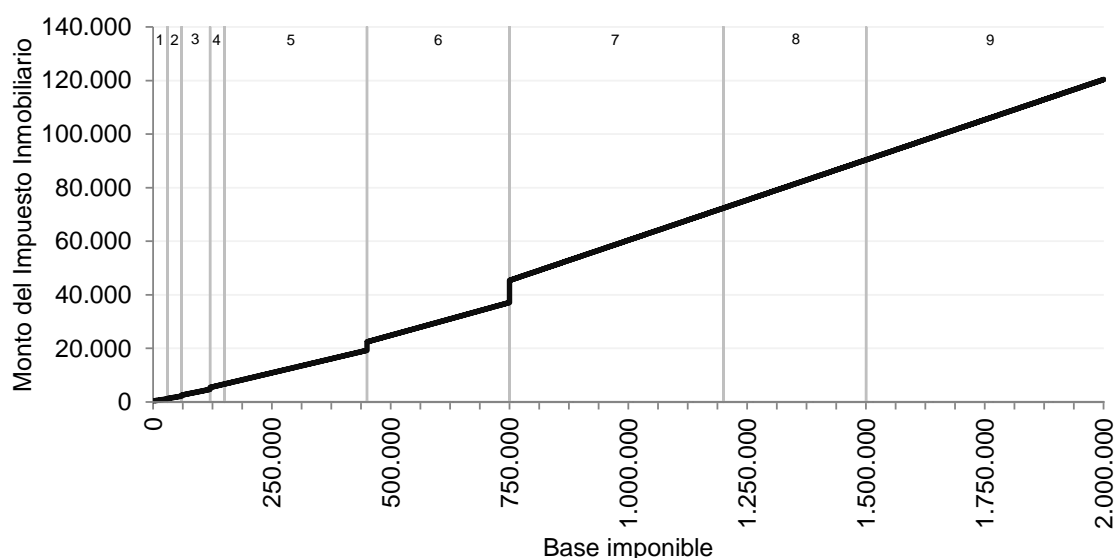
El comportamiento de los inmuebles baldíos resulta idéntico al de los inmuebles edificados, con la diferencia de que el impuesto adicional que se les aplica lleva

a que estos tengan que abonar un monto superior. Al igual que para los inmuebles que cuentan con mejoras, el monto del impuesto inmobiliario para los terrenos baldíos aumenta a medida que lo hace la base imponible; la curva en ambos años es creciente, recta, pero también presenta discontinuidades.

Los saltos entre los límites de base imponible de los intervalos definidos se deben a que las alícuotas son crecientes y a que estas son aplicadas sobre la base imponible total del inmueble, y no sobre el excedente con respecto al límite inferior del rango de base imponible al que pertenece la propiedad en cuestión. Esto último, como se mencionó para los inmuebles edificados, resulta distorsivo, debido a que influye en la toma de decisiones de los agentes.

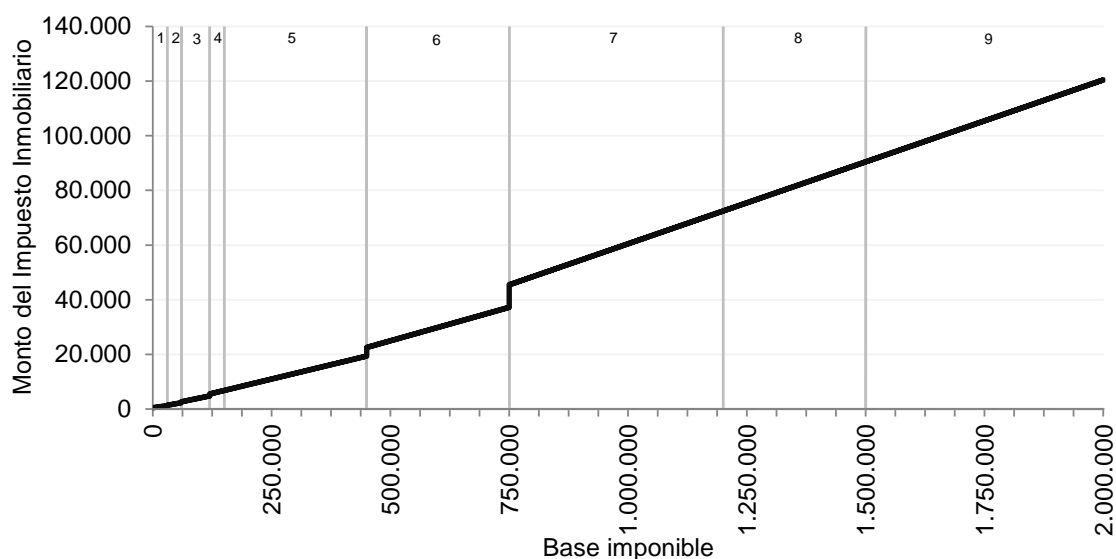
La diferencia existente entre el año 2016 y 2017 responde al cambio en el monto mínimo del impuesto básico (que pasó de 150 a 180 pesos) y a la modificación en el monto mínimo del impuesto adicional a los baldíos (que pasó de 250 a 300 pesos). En comparación con las propiedades edificadas, al contar con un monto fijo adicional para todos los inmuebles baldíos, esto incrementa la regresividad del tributo al comparar inmuebles de baja base imponible con aquellos de alta base imponible.

Gráfico 27: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.837.

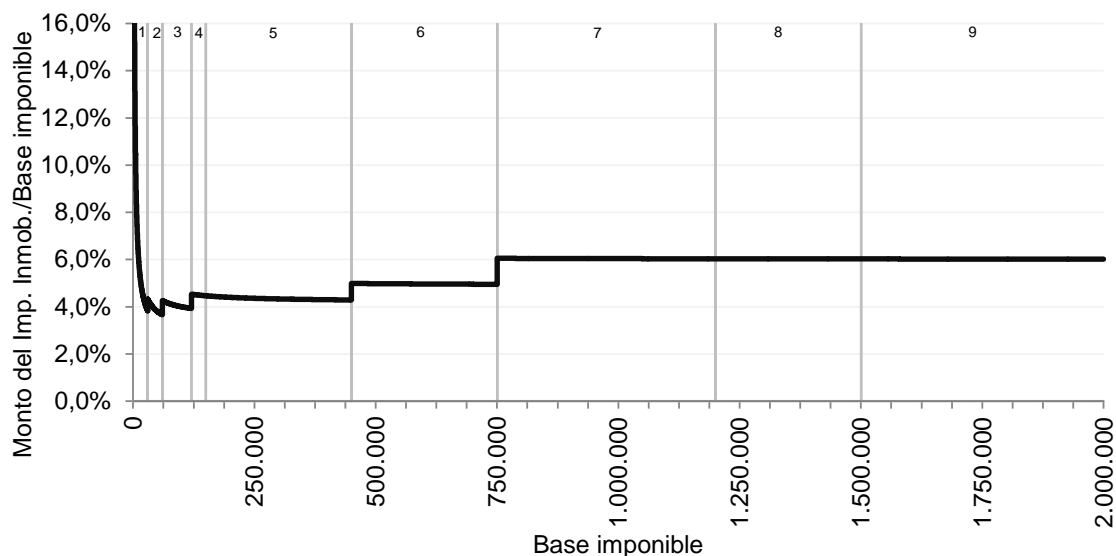
Gráfico 28: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles baldíos en relación a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.923.

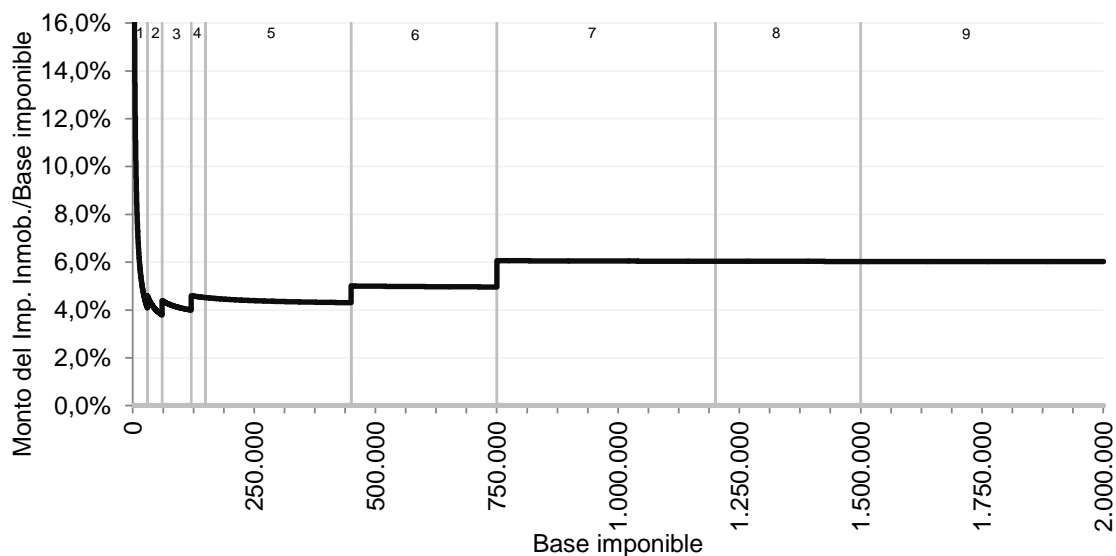
Al analizar la relación existente entre el monto del impuesto y la base imponible, tanto en 2016 como en 2017, dentro de cada intervalo de base imponible el comportamiento del gravamen es regresivo; a medida que aumenta la base imponible dentro del mismo rango, los inmuebles pagan proporcionalmente un menor monto en relación a su valor de base imponible. Al igual que para los inmuebles edificados, esto se debe a que el monto fijo es el mismo para todos los inmuebles, y a que las alícuotas no se aplican sobre el excedente del límite inferior del rango de base imponible, sino que se aplican sobre la base imponible total. Esto resulta particularmente distorsivo en el primer tramo de base imponible, donde inmuebles de muy baja valuación fiscal pagan muy altos montos del impuesto en términos de la base imponible con la que cuentan, en comparación con intervalos de base imponible superiores.

Gráfico 29: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2016



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.837.

Gráfico 30: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles baldíos de acuerdo a la base imponible. Provincia de Mendoza, año 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Impositiva de la provincia de Mendoza, Ley N° 8.923.

El comportamiento regresivo dentro de los mismos intervalos de base imponible y la existencia de aumentos significativos en el monto del tributo entre los límites definidos para los rangos de base imponible a los cuales se les aplican las alícuotas llevan a que la estructura de montos fijos y alícuotas del impuesto inmobiliario de la provincia de Mendoza sea la más distorsiva de las cinco jurisdicciones subnacionales estudiadas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fija las alícuotas a aplicar para la determinación del Impuesto Inmobiliario. La Ley establece una única escala de alícuotas, sin distinguir entre inmuebles urbanos o rurales y baldíos o edificados.

El monto del gravamen queda determinado por la aplicación de cuotas fijas y porcentajes de alícuotas sobre diferentes intervalos de base imponible. Esta última está constituida por el producto de Valuación Fiscal Homogénea por el valor de la Unidad de Sustentabilidad Contributiva fijado anualmente por la Ley Impositiva. Las alícuotas se aplican sobre el excedente del límite del inferior del intervalo y, al igual que el monto fijo, resultan progresivos respecto a la base imponible, a medida que esta aumenta.

La escala de alícuotas para los años 2016 y 2017 es la misma y están determinadas por las respectivas leyes tarifarias.

Cuadro 13: Alícuotas para la determinación del Impuesto Inmobiliario Urbano sobre de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2016 y 2017.

VFH x USC		Pagarán	
Desde (\$)	Hasta (\$)	Cuota Fija (\$)	Alícuota sobre excedente al límite mínimo
0,00	200.000,00	0,00	0,40
200.000,00	400.000,00	800,00	0,45
400.000,00	600.000,00	1.700,00	0,50
600.000,00	800.000,00	2.700,00	0,55
800.000,00	1.000.000,00	3.800,00	0,60
1.000.000,00	1.200.000,00	5.000,00	0,65
1.200.000,00		6.300,00	0,70

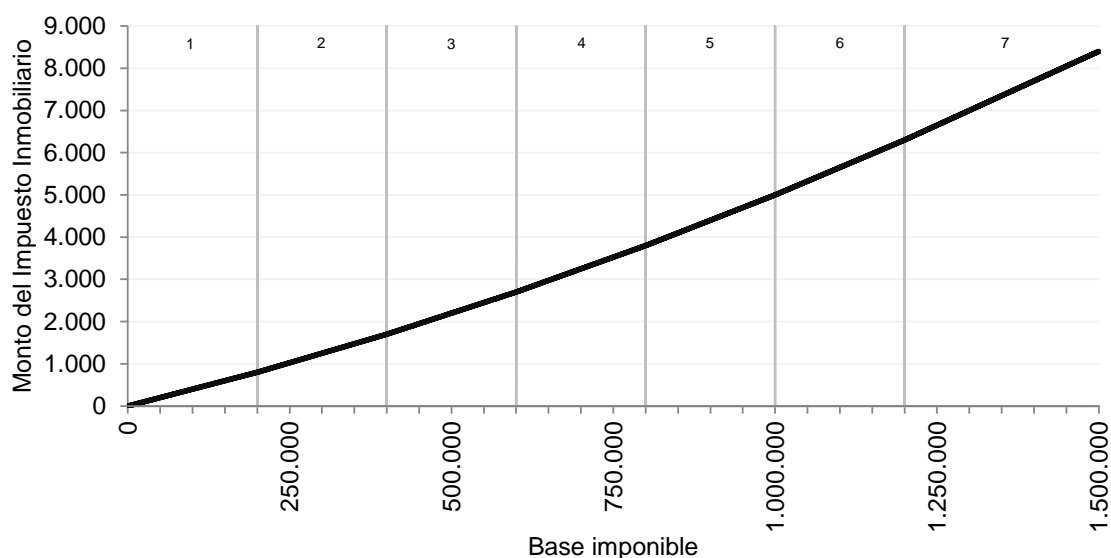
Fuente: Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Leyes N° 5.494 y 5.723.

Los valores de base imponible se dividen en siete rangos, sobre los cuales se aplican las alícuotas y se suman los montos fijos. Tanto las alícuotas como las cuotas fijas resultan progresivas a medida que aumenta la base imponible.

El Gráfico 31 presenta la evolución del monto del impuesto acorde a lo hace la base imponible de los inmuebles. En este se observa que a medida que se cambia de rango de base imponible aumenta la pendiente de la curva, lo que indica que las viviendas de mayor base imponible reciben un tratamiento más severo que aquellas que se ubican en rangos de menor base imponible; esta convexidad muestra

que los montos fijos y las alícuotas aplicadas llevan a que el impuesto sea progresivo en relación a la base imponible del gravamen.

Gráfico 31: Impuesto Inmobiliario sobre inmuebles edificados y baldíos en relación a la base imponible. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, años 2016 y 2017

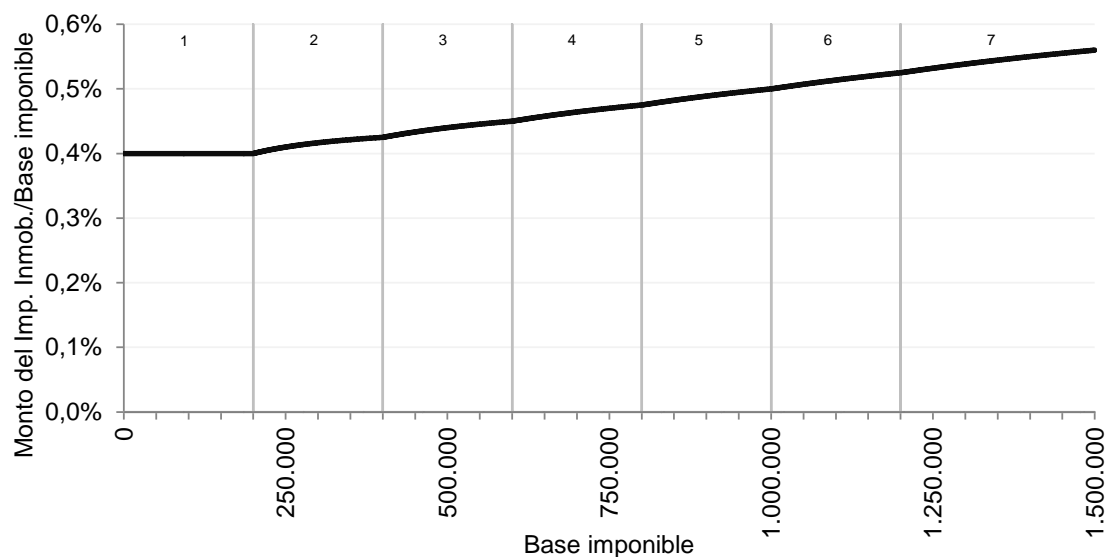


Fuente: IIE sobre la base de Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Leyes Nº 5.494 y 5.723.

El Gráfico 32 plasma otra manera de analizar la progresividad del tributo, en este caso, analizando la relación existente entre el monto del impuesto y la base imponible, a medida que esta última aumenta. La curva graficada muestra que el impuesto en términos proporcionales crece a medida que lo hace la base imponible, por lo que se deduce que las alícuotas y montos fijos que lo determinan son progresivos.

Sin embargo, la manera en la que estas inciden con respecto a la base imponible difiere según el intervalo que se considere; el impuesto resulta neutral en el primer intervalo, ya que al no ser afectados los inmuebles de este rango por un monto fijo, las alícuotas progresivas inciden en este rango a todas las propiedades por igual. A partir del segundo intervalo, el impuesto es mayor en términos proporcionales ante valores crecientes de la base imponible.

Gráfico 32: Incidencia del monto del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles edificados y baldíos de acuerdo a la base imponible. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, años 2016 y 2017



Fuente: IIE sobre la base de Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Leyes Nº 5.494 y 5.723.

4. FONDOS COMPLEMENTARIOS DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN CÓRDOBA

Los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico estuvieron obligados, desde el año 2011 y hasta el año 2016 al pago de una sobretasa calculada sobre el monto del gravamen determinado. El aporte proveniente del pago de los contribuyentes de este fondo del Impuesto Inmobiliario Básico – correspondiente a propiedades urbanas - formaba parte de los recursos que integraban el Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba (FOFISE). Este fondo, vigente hasta la actualidad, fue creado por la Ley N° 10.012 por el término de cuatro años, en el marco de la Ley N° 9.870 que regula la educación en la Provincia de Córdoba, y fue renovado en el año 2016.

La Ley N° 10.012 se vio modificada por distintas leyes provinciales, que mantenían actualizados los montos límites del gravamen sobre el cual se calcula el aporte adicional que deben abonar los contribuyentes, entre otros cambios. En el año 2016 entra en vigencia la Ley N° 10.323 que renueva el periodo de vigencia por cuatro años más, hasta el año 2019, y modifica los porcentajes adicionales que se aplican sobre el monto del gravamen sobre los inmuebles urbanos. Sin embargo, y pese a que el FOFISE continúa vigente a la fecha de este informe, la Ley N° 10.411 eliminó el aporte de los contribuyentes del impuesto inmobiliario de los recursos que lo integran, por lo que en 2017 este deja de constituir un fondo complementario del tributo.

Previo al FOFISE, existió el Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo, creado por la Ley N° 9.874 en el año 2011. Su objetivo era el financiamiento del sistema educativo de la Provincia de Córdoba mediante un aporte adicional realizado por los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico, entre otros. Si bien la ley que le dio origen se vio derogada por la Ley N° 10.012, y por ello no logró completar el término de vigencia fijado originalmente, el Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo constituye un antecedente directo del Fondo del Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba, y del uso de fondos complementarios al impuesto inmobiliario.

4.1. Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo

El 23 de noviembre de 2011 se sanciona la Ley N° 10.012 que crea, “por el término de cuatro años, el Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba” (FOFISE) (Artículo 4, Ley N° 10.012). El FOFISE adquiere

validez desde el año 2012 y tiene como objetivo contribuir al financiamiento del sistema educativo en el marco de la Ley N° 9.870.

La Ley de Educación Provincial (Ley N° 9.870) entró en vigencia en 2011 y establece para su financiamiento que el “Gobierno de la Provincia de Córdoba asignará los fondos presupuestarios que fueren necesarios, afectando recursos tributarios y no tributarios, corrientes y/o extraordinarios, y en su caso, propiciará la creación de tributos (impuestos, tasas retributivas de servicios y/u otros), y/o tomará financiamiento del sistema financiero nacional y/o internacional” (Artículo 109, Ley N° 9.870).

El Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba (FOFISE), se integró inicialmente por los siguientes recursos:

- Aporte obligatorio que debieran efectuar los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos;
- Aporte obligatorio que debieran efectuar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a propiedades urbanas;
- Montos que anualmente se destinan del Fondo Rural para Infraestructura y Gasoductos, cuyo plazo de vigencia se extiende hasta el 31/12/2015 (por Ley 9.456 y sus modificatorias), y el remanente no utilizado de lo recaudado en los ejercicios anteriores;
- El porcentaje que la Ley de Presupuesto para cada anualidad afecte en forma directa de los recursos provenientes de la Coparticipación Federal de Impuestos;
- Recursos que por otras leyes se destinan específicamente al mismo;
- Recursos que el Estado Nacional, Provincial y Municipal pudieren aportar;
- Intereses, recargos y multas por la falta de pago en tiempo y forma de los aportes que en la ley se establecen.

La normativa deja establecido en su artículo 6 que la contribución se recaudaría conjuntamente con el Impuesto sobre los Ingresos Brutos y el Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a propiedades urbanas.

Por otro lado, la normativa fijaba con carácter transitorio y hasta el 31 de diciembre de 2015 un aporte para la integración del Fondo para el Financiamiento Educativo de la Provincia de Córdoba a realizar por los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico. El primero se calculaba “aplicando el cinco por ciento (5%) sobre el citado impuesto determinado [respecto al monto del Impuesto sobre los Ingresos Brutos], o el mínimo previsto en la Ley Impositiva en el caso de corresponder, para cada anticipo mensual”, Artículo 7, Ley N°10.012. En el caso del Impuesto Inmobiliario, el aporte se determinaba para el año 2012 (cuando se implementó el fondo) mediante la aplica-

ción de alícuotas progresivas sobre diferentes escalas del tributo determinado, tal como indica el Cuadro 14. El valor resultante no podría sufrir descuentos especiales y quedarían exceptuados del pago del aporte aquellos sujetos obligados que sean contribuyentes o responsables exentos del mismo.

Cuadro 14: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2012

Impuesto Inmobiliario Básico		Pagarán como aporte adicional
De más de \$	Hasta \$	
0,00	115,30	7,00%
115,30	137,19	8,50%
137,19	235,47	9,00%
235,47	642,63	10,50%
642,63	1.169,13	12,00%
1.169,13	2.067,69	13,50%
2.067,69	3.278,64	15,00%
3.278,64		16,50%

Fuente: Ley Provincial N° 10.012

En el término de los cuatro años que mantenía la vigencia del FOFISE, la Ley N° 10.012 fue sucesivamente modificada por las leyes N° 10.117, 10.177 y 10.249, que entre otros cambios, mantenían actualizados los tramos de los montos del impuesto inmobiliario determinado sobre los inmuebles urbanos, para los cuales se aplicaban las alícuotas adicionales. Estos montos se ampliaron progresivamente cada año, mientras que los porcentajes de aporte adicional se mantuvieron constantes entre el 7% y el 16,5%. Por otro lado, el aporte de los contribuyentes sobre los ingresos brutos permaneció con un porcentaje del 5% durante todo el periodo de vigencia de la ley.

Cuadro 15: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2013

Impuesto Inmobiliario Básico		Pagarán como aporte adicional
De más de \$	Hasta \$	
0,00	234,10	7,00%
234,10	281,93	8,50%
281,93	507,61	9,00%
507,61	1.492,38	10,50%
1.492,38	2.784,88	12,00%
2.784,88	5.017,02	13,50%
5.017,02	8.053,38	15,00%
8.053,38		16,50%

Fuente: Ley Provincial N° 10.117

Cuadro 16: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2014

Impuesto Inmobiliario Básico		Pagarán como aporte adicional
De más de \$	Hasta \$	
0,00	278,58	7,00%
278,58	338,37	8,50%
338,37	634,01	9,00%
634,01	1.928,97	10,50%
1.928,97	3.628,62	12,00%
3.628,62	6.563,88	13,50%
6.563,88	10.556,69	15,00%
10.556,69		16,50%

Fuente: Ley Provincial N° 10.177

Cuadro 17: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2015

Impuesto Inmobiliario Básico		Pagarán como aporte adicional
De más de \$	Hasta \$	
0,00	276,98	7,00%
276,98	337,03	8,50%
337,03	632,71	9,00%
632,71	2.409,70	10,50%
2.409,70	4.741,94	12,00%
4.741,94	8.744,35	13,50%
8.744,35	14.197,08	15,00%
14.197,08		16,50%

Fuente: Ley Provincial N° 10.249

El 18 de noviembre de 2015 se sanciona la Ley N° 10.323, que modifica la Ley N° 10.012 y renueva el plazo de vigencia del FOFISE hasta el año 2019. Al mismo tiempo, esta ley elimina de los recursos que integran el fondo a los montos destinados anualmente del Fondo Rural para Infraestructura y Gasoductos ya que a fines de 2015 caducaba el plazo de vigencia para el cual fue establecido por la Ley N° 10.012.

La ley establece, con carácter transitorio y hasta el 31 de diciembre del año 2019, los aportes destinados a integrar el FOFISE a realizar por los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a propiedades urbanas. En cuanto a los primeros, el monto del aporte se calculará aplicando el 5% sobre el gravamen determinado o el mínimo previsto en la Ley Impositiva, en caso de corresponder, para cada anticipo

mensual, salvo ciertas excepciones establecidas en el texto de la Ley N° 10.323. Por otro lado, el aporte que deben efectuar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario se determinará de la forma que se indica en el cuadro a continuación, no pudiendo sufrir descuentos especiales y exceptuando del pago de la contribución a aquellos sujetos obligados o responsables exentos del Impuesto Inmobiliario.

Cuadro 18: Porcentaje de aporte a FOFISE según importe determinado de Impuesto Inmobiliario para el año 2016

Impuesto Inmobiliario Básico		Pagarán como aporte adicional
De más de \$	Hasta \$	
0,00	733,93	9,00%
733,93	3.102,64	10,50%
3.102,64	6.070,72	12,00%
6.070,72	11.234,11	13,50%
11.234,11	18.249,58	15,00%
18.249,58		16,50%

Fuente: Ley Provincial N° 10.323

A diferencia de lo establecido originalmente, la Ley N° 10.323 modifica el rango de los porcentajes de aporte adicional que deben abonar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico, acotándolos de 9% a 16,50%. Por otro lado, los montos límites del gravamen fueron actualizados para la anualidad 2016.

Sin embargo, con la Ley N° 10.411 sancionada el 7 de diciembre de 2016 y regente para el año 2017, se elimina de los recursos que integran el FOFISE al aporte obligatorio que deben realizar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a las propiedades urbanas. La modificación impuesta por esta ley implica que el Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo deja de ser una sobretasa del Impuesto Inmobiliario Básico de la provincia de Córdoba.

De esta manera, el Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo quedaría integrado por:

- El aporte obligatorio que debieran efectuar los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos;
- El porcentaje que la Ley de Presupuesto para cada anualidad afecte en forma directa de los recursos provenientes de la Coparticipación Federal de Impuestos;
- Los recursos que por otras leyes se destinen específicamente al mismo;
- Los recursos que el Estado Nacional, Provincial y Municipal pudieren aportar;
- Intereses, recargos y multas por la falta de pago en tiempo y forma de los aportes que en la ley se establecen.

Dada esta variación, el aporte que integra el FOFISE es llevado a cabo únicamente por los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y se calcula aplicando el 5% sobre el monto del gravamen determinado, salvo excepciones. Por otro lado, la recaudación del mismo se efectúa conjuntamente con el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, mientras que los aportes adicionales sobre el Impuesto Inmobiliario dejan de ser una fuente de recursos para este fondo.

4.2. Antecedente del FOFISE: Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo

Constituye un antecedente directo del Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba (FOFISE) el Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo, creado por la Ley N° 9.874 a fines del año 2010. En consonancia con la Ley Provincial de Educación, esta ley establecía la creación de un fondo que financiara el sistema educativo por el término de dos años, cuya vigencia comenzaba en 2011. El fondo estaría “destinado a la ampliación, mantenimiento, conservación y/o reparación de establecimientos e instalaciones educacionales de la Provincia de Córdoba y al financiamiento –total o parcial- de equipamiento y/o material didáctico para los mismos”, Artículo 4, Ley N° 9.874.

El Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo se integraba con recursos que luego se dedicaron al FOFISE, excepto el aporte de los contribuyentes del Impuesto sobre los Ingresos Brutos y los montos destinados anualmente del Fondo Rural para Infraestructura y Gasoductos. En concreto, el fondo estaba constituido por:

- El aporte obligatorio que debieran efectuar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a propiedades urbanas, salvo los sujetos obligados que sean contribuyentes o responsables exentos de dicho gravamen;
- Los recursos que por otras leyes se destinen específicamente al mismo;
- Los recursos que el Estado Nacional, Provincial y/o Municipal pudieran aportar;
- Los intereses, recargos y multas por la falta de pago en tiempo y forma del aporte.

Según el artículo 7 de la Ley N° 9.874, la recaudación del aporte que debían efectuar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico se realizaba conjuntamente con el cobro de dicho gravamen, debiendo la Dirección General de Rentas rendir los importes percibidos por tal concepto.

De manera similar a la Ley N° 10.012, la Ley N° 9.874 establecía un aporte con carácter transitorio y hasta el 31 de diciembre de 2012 a realizar por los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a las propiedades urbanas. Este aporte adicional formaba parte del Fondo para Desarrollo Integral del Sistema Educativo y se determinaba para el año 2011 de manera idéntica a la establecida para el FOFISE por la Ley N° 10.012 (Ver Cuadro 14).

Sin embargo, este fondo tuvo validez solamente por un año, ya que la aplicación de la Ley N° 9.874 se vio interrumpida por la Ley N° 10.012. Esta última deroga el Título III de Creación del Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo de la Ley N° 9.874 y al mismo tiempo, crea el Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba (FOFISE), que sustituye al anterior. Adicionalmente, esta deja establecido que lo recaudado durante el año 2012, en concepto de aporte adicional para la integración del primer fondo correspondiente a lo devengado por la anualidad 2011, sería afectado al FOFISE. Pese a su interrupción, la implementación Fondo para el Desarrollo Integral del Sistema Educativo sienta las bases principales para el desarrollo de FOFISE al año posterior.

4.3. Recaudación de fondos complementarios del Impuesto Inmobiliario

El Impuesto Inmobiliario consolidó una recaudación de 4.273 millones de pesos durante el ejercicio fiscal 2016, considerando de manera conjunta al Impuesto Inmobiliario Urbano, al Impuesto Inmobiliario Rural y a sus respectivos fondos complementarios. El Cuadro 19 presenta el detalle de la recaudación propiamente dicha.

Cuadro 19: Recaudación del Impuesto Inmobiliario. Año 2016. En pesos

Concepto	Recaudación
Impuesto Inmobiliario Básico (Urbano y Rural)	2.096.282.827
Fondos Complementarios	2.177.017.173
Fondos Complementarios del Impuesto Inmobiliario Urbano	332.405.372
Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo	332.405.372
Fondos Complementarios del Impuesto Inmobiliario Rural	1.844.611.801
Fondo de Consorcio Canaletero	183.815.267
Fondo Infraestructura para Municipios y/o Comunas	214.411.071
Fondo Mantenimiento Red Firme Natural	580.482.289
Fondo Rural Infraestructura y Gasoducto	865.903.174

Fuente: IIE sobre la base de Secretaría de Ingresos Públicos, Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba.

Como se observa en el Cuadro 19, el 49,1% de la recaudación total corresponde al Impuesto Inmobiliario Básico Urbano y Rural, mientras que los fondos

complementarios de ambos suman un 50,9% de la recaudación total del gravamen; además del Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo, este porcentaje incluye a los fondos complementarios del Impuesto Inmobiliario Rural, que son el Fondo Rural Infraestructura y Gasoducto, el Fondo Infraestructura para Municipios y/o Comunas, el Fondo de Consorcio Canalero y el Fondo Mantenimiento Red Firme Natural.

El Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo en cuestión significó un 7,8% de la recaudación total del Impuesto Inmobiliario, y un 15,9% con respecto a la recaudación del Impuesto Inmobiliario Básico (que no considera el resto de los fondos complementarios correspondientes al Impuesto Inmobiliario Rural).

En total, los recursos tributarios del Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo acumularon 1.416 millones de pesos durante el año 2016, de los cuales 1.084 millones de pesos provinieron del Impuesto a los Ingresos Brutos y 332 millones de pesos del Impuesto Inmobiliario; de tal forma, el Impuesto Inmobiliario generó el 23,5% de la recaudación impositiva del Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo.

5. EQUIDAD DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Los bienes inmuebles están sujetos a imposiciones directas, lo que significa que son objetivas al recaer directamente sobre la riqueza.

El Artículo N° 16 de la Constitución Argentina, señala el principio de la igualdad ante la ley y de la igualdad como base del impuesto y de las cargas públicas, lo que se interpreta como la necesidad de asegurar el mismo tratamiento impositivo a quienes se encuentren en situaciones análogas, considerándose como semejantes a aquellos que se encuentren en un mismo rango de capacidad contributiva. Esto se refleja en el Impuesto Inmobiliario a través de la formación de categorías de contribuyentes sujetos a tasas diferentes, con relación al tipo y características de parcela.

Tal como fue expuesto en secciones anteriores del presente trabajo, todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba pagan un impuesto anual con alícuotas progresivas de acuerdo al Código tributario y la Ley Impositiva anual, es decir que este impuesto se gradúa en forma tal que los propietarios de los inmuebles de mayor valor contribuyen con una fracción mayor de la base imponible, o sea, deberían contribuir con un porcentaje más alto sobre el valor del inmueble.

En esta sección del trabajo, al igual que en el trabajo “Equidad del Impuesto Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires” (Silberkasten, 2012), se intentará verificar si el Impuesto Inmobiliario urbano de la provincia es equitativo bajo la hipótesis de que se determina una base imponible y un impuesto total que no guardan una relación directamente proporcional con el valor de mercado de los inmuebles, considerándose el valor de mercado del inmueble como un indicador de la capacidad contributiva de su propietario. Esto podría refutar la noción de que este impuesto es progresivo y resulta equitativo. Entonces, con este fin se comenzará con una breve definición de los conceptos más importantes referidos a la equidad fiscal y luego se presentará la evidencia que permita evaluar la misma en el caso del Impuesto Inmobiliario urbano de Córdoba.

5.1. Marco teórico de la equidad fiscal

En el presente trabajo se busca medir la equidad del Impuesto Inmobiliario Urbano basándose en el criterio de equidad de capacidad de contribución o capacidad de pago. En este sentido se considera al valor de mercado del inmueble como una medida aproximada de la capacidad de pago del contribuyente propietario de dicho inmueble. En línea con esto, la literatura de finanzas públicas plantea que la

relación a analizar para determinar la equidad de un impuesto es entre la capacidad de pago del contribuyente² y el impuesto efectivamente enfrentado.

Por lo tanto, para que el análisis de equidad del impuesto inmobiliario sea basado en las relaciones existentes entre el valor de mercado y el fiscal; y entre el valor de mercado y el impuesto pagado, se debe demostrar que el valor de mercado es un buen reflejo de la capacidad de pago. Sin embargo, esto no es tan sencillo y excede el objetivo del presente trabajo, por lo tanto, se considera en base a lo estudiado por diferentes autores³ que puede utilizarse, a pesar de sus limitaciones, al valor de mercado del inmueble como un indicador de la capacidad de pago del contribuyente.

En cuanto al concepto de equidad, siguiendo a (Stiglitz, 1999), existen dos conceptos distintos: equidad horizontal y equidad vertical.

5.1.1. El concepto de equidad horizontal

“Se dice que un sistema tributario es equitativo horizontalmente si los individuos que son iguales en todos los aspectos relevantes reciben el mismo trato. Así, por ejemplo, un sistema tributario que discriminase por motivos raciales, sexuales o religiosos sería generalmente considerado como injusto desde este punto de vista” (Stiglitz, 1999).

En este sentido, la igualdad horizontal ante el impuesto inmobiliario urbano significaría que inmuebles que se ubiquen en un mismo rango de valor de mercado (similar capacidad de pago), deberían tener un valor de su base imponible similar y afrontar una similar carga impositiva total.

5.1.2. El concepto de equidad vertical

“Aunque el principio de la equidad horizontal establece que los individuos que son esencialmente idénticos deben recibir el mismo trato, el principio de la equidad vertical establece que algunos se encuentran en mejores condiciones que otros para pagar impuestos y que deben pagarlos. Esto plantea tres problemas: determinar quién debe pagar en principio un tipo más alto; poner en práctica este principio, es decir, elaborar unas normas fiscales que correspondan a este principio, y decidir, si

² La renta es el criterio más utilizado como indicador de la capacidad de pago del contribuyente. Los que tienen una renta más alta tienen más capacidad de pago y, por lo tanto, tienen que pagar más impuestos Stiglitz (1999).

³ Hancock (2004), Wood (1999), Silberkasten (2012).

una persona se encuentra en condiciones de pagar el tipo más alto, cuánto más debe pagar en relación con los demás” (Stiglitz, 1999).

Considerando el caso particular del impuesto inmobiliario urbano, la equidad vertical podría ser vista de la siguiente forma: aquellos inmuebles que pertenezcan a rangos de valores de mercados más elevados (mayor capacidad de pago), deberían tener un mayor valor de la base imponible en relación a su valor de mercado (base imponible progresiva); o, deberían afrontar un mayor impuesto total como porcentaje de su base imponible en relación a los inmuebles que pertenezcan a rangos de valores de mercado menores (alícuotas progresivas).

En el caso de que alguna de las dos partes no sea progresiva hay q dilucidar si el impuesto en conjunto es o no progresivo, es decir, si la progresividad de una de las partes contrarresta la regresividad de la otra. Y dado q ya se demostró previamente q las alícuotas son progresivas lo q hay q verificar es la primera parte.

De esta forma, con el fin de medir la equidad del Impuesto Inmobiliario Urbano, en el presente trabajo se asocia el concepto de progresividad con el de equidad.

5.2. Metodología para analizar la equidad del Impuesto Inmobiliario Urbano en la provincia de Córdoba

El procedimiento para medir la equidad del Impuesto Inmobiliario Urbano consiste en primer lugar del diseño y ejecución del muestro de valores de mercado de los inmuebles para la provincia de Córdoba; luego, una vez llevado a cabo el muestreo, se procede con el cruzamiento de datos. Esta última etapa consiste en asociar la información del mercado de cada uno de los inmuebles relevados con los datos del catastro provincial y del Ministerio de Finanzas de la provincia sobre las características de los inmuebles e impuesto inmobiliario que deben pagar, a los cuales se accedió a los fines de este trabajo. Por último, teniendo para cada inmueble su valor de mercado, base imponible e impuesto inmobiliario total afrontado, se procede con el análisis de la equidad del impuesto inmobiliario.

5.2.1. Muestreo de valores de mercados de los inmuebles

Se relevaron inmuebles ofrecidos a la venta en 24 localidades de los principales aglomerados urbanos de la provincia de Córdoba en cuanto a tamaño de población: Gran Córdoba, Punilla, Río Cuarto, San Francisco y Villa María.

La metodología y características del muestreo son las siguientes:

- Unidad de análisis: parcela de inmueble edificado urbano con uso residencial.
- Método de muestreo: No probabilístico, basado en las unidades ofrecidas a la venta por inmobiliarias. El criterio de elección de las inmobiliarias se basó en elegir al menos las 5 inmobiliarias más reconocidas del aglomerado en base a la experiencia de los consultores y al número de localidades relevadas en el aglomerado. De esta forma, el total de inmobiliarias relevadas fue igual a 83 (ver Anexo).
- Universo: 161 inmuebles edificados ofrecidos a la venta por las 83 inmobiliarias relevadas en los principales aglomerados urbanos de la provincia de Córdoba.
- Muestra: se eligió como muestra el total de inmuebles edificados ofrecidos a la venta por las 83 inmobiliarias de los aglomerados bajo análisis, y luego se depuró la muestra eliminándose aquellos registros que no contaban con toda la información relevante para el análisis de equidad. De esta forma la muestra quedó conformada por 51 inmuebles edificados (ver Anexo).
- Periodo de relevamiento en cada aglomerado⁴:
 - Gran Córdoba: 6 al 14 de marzo de 2017
 - Villa Carlos Paz: 7 y 8 de marzo de 2017
 - Río Cuarto: 9 y 10 de marzo de 2017
 - Villa María: 14 y 15 de marzo de 2017
 - San Francisco: 16 y 17 de marzo de 2017

5.2.2. Información fiscal y catastral de los inmuebles edificados otorgada por Dirección General de Catastro y Ministerio de Finanzas de la provincia de Córdoba

A través de las bases de datos de la Dirección General de Catastro y del Ministerio de Finanzas de la provincia, a las cuales se accedió a los fines del presente proyecto, se conformó la Tabla de Características de Inmuebles, la cual contiene la información fiscal y demás características relevantes de cada uno de los 1,8 millones de inmuebles urbanos de la provincia, identificándolos con su nomenclatura catastral.

Los atributos relevantes para el análisis de equidad del Impuesto Inmobiliario que conforman la Tabla de Características de Inmuebles son localización, caracterís-

⁴ Ver anexo con inmuebles relevados por aglomerado.

ticas físicas y fiscales de cada uno de los inmuebles para el año 2016. Dentro de localización, para cada uno de los inmuebles se tiene: departamento, pedanía, localidad, sección, manzana y parcela. En lo que respecta a características físicas se presentan: superficie del terreno, superficie cubierta propia y superficie cubierta común (para el caso de propiedades horizontales). Y por último los datos fiscales a los cuales se accedió: base imponible e impuesto inmobiliario básico y total (incluyendo sobretasas) para el periodo fiscal 2016.

5.2.3. Cruzamiento de datos de mercado con información de Catastro y Ministerio de Finanzas de la provincia

El problema general es identificar, a través del domicilio de los inmuebles muestrados (calle y numeración), la parcela catastral en la que se ubica el inmueble. Y adicionalmente, en caso de haber más de un inmueble por parcela, identificar cada inmueble individualmente. Por lo tanto cuando se trate de residencias, el proceso culmina en la unión de la calle y numeración con su parcela catastral correspondiente. En cambio, en el caso de propiedades horizontales, el proceso requiere una serie de pasos adicionales.

Inmuebles residenciales:

En lo que se refiere a la vinculación de los inmuebles residenciales ofrecidos a la venta con su valor de la base imponible e impuesto total a pagar el proceso requiere de una variedad de pasos. El primer paso consiste en hallar las coordenadas geográficas que se condicen con la dirección y numeración obtenidas de las inmobiliarias que tienen dichos inmuebles a la venta. De esta forma, se genera una capa de puntos en un sistema de información geográfica y luego se superpone esta capa con los mapas de la división catastral de cada localidad. Estos últimos mapas contienen la división parcelaria utilizada por el catastro de la provincia y a cada una de las parcelas le corresponde una nomenclatura catastral. Al superponer las capas, se procede con la unión de los inmuebles ofrecidos a la venta en el mercado con su respectiva parcela.

Aquí es donde pueden surgir complicaciones debido a que las coordenadas obtenidas para cada una de las direcciones de los inmuebles escasas veces son exactas, es decir, no siempre se localizan sobre o cerca de la parcela en la que realmente se ubica el inmueble. Por lo tanto, se abren dos posibilidades: aquellos casos en donde existe coincidencia exacta entre las coordenadas y la parcela en la que se ubica realmente el inmueble; y aquellos en que no coinciden de forma exacta. En el primero de los casos, el procedimiento de unión es más sencillo, y culmina al asignar la nomenclatura catastral de la parcela al inmueble ofrecido a la venta que

se ubica sobre la misma. De forma contraria, en el segundo caso se debe utilizar otra metodología de unión un poco más sofisticada. Esta metodología consiste en comparar la información del inmueble ofrecido a la venta en el mercado (superficie del terreno, superficie cubierta, características físicas, etc.) con las características de los inmuebles que se ubican en la misma cuadra o manzana, de esta forma se busca encontrar con cuál de estos se da una mejor coincidencia en cuanto a características. Las características de los inmuebles cercanos a las coordenadas obtenidas con la dirección surgen de la Tabla de Características de Inmuebles. En caso que ninguno de los inmuebles aledaños coincida con el ofrecido a la venta, esta observación se perderá.

El último paso del proceso de unión de datos consiste en unir la nomenclatura catastral asignada a cada inmueble ofrecido a la venta con los datos fiscales de la Tabla de Características de Inmuebles que le corresponden, es decir, valor de la base imponible e impuesto inmobiliario total a pagar.

Propiedades horizontales:

En el caso de propiedades horizontales, el procedimiento de unión es diferente debido a que en una parcela se ubican varias unidades funcionales o propiedades horizontales, a las cuales les corresponderá un porcentaje de copropiedad sobre la parcela en la que se ubica la edificación. El procedimiento para unir el inmueble ofrecido a la venta con su correspondiente parcela es análogo al utilizado en el caso de inmuebles residenciales. Sin embargo, luego se debe realizar un paso adicional para asignar a la propiedad horizontal la información fiscal que le corresponde (base imponible e impuesto inmobiliario).

Este último paso dependerá de si se conoce o no la superficie cubierta del inmueble ofrecido a la venta. En el caso que la superficie sea conocida, se procede de la siguiente forma: se arma un intervalo alrededor de la superficie del inmueble que surge de la información provista por la inmobiliaria de 20% y se asignan las características de la propiedad horizontal de la Tabla de Características de Inmuebles que se ubique en la misma parcela y tenga la superficie cubierta más próxima a la anterior (siempre que pertenezca al rango +/- 20%). Si no llegara a haber ninguna partida horizontal en ese intervalo, se pierde esa observación.

Por otro lado, en aquellos casos donde no se conozca la superficie del inmueble ofrecido a la venta, el proceso de unión de datos comienza por imputar la superficie media condicional al número de ambientes. De este modo, para estimar la superficie se deberá asignar la superficie media (ver Cuadro 20), que se corresponda con el número de ambientes de la propiedad horizontal (información aportada por la inmobiliaria). Las superficies medias utilizadas son la publicada por la dirección de

estadísticas de la Ciudad de Buenos Aires, bajo el supuesto de que no existen importantes diferencias entre estas y las correspondientes a las propiedades horizontales de la provincia de Córdoba.

Cuadro 20: Superficie promedio (m²) de propiedades horizontales por cantidad de ambientes. CABA. Enero 2017

Ambientes	Superficie
1 ambiente	34 m ²
2 ambientes	43 m ²
3 ambientes	68 m ²

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Una vez realizado este paso, se continúa con la etapa de asignación de partida horizontal: se le asigna al valor de mercado del inmueble la nomenclatura correspondiente al inmueble que tenga la superficie más próxima.

5.3. Resultados del análisis de equidad

Para realizar las pruebas empíricas, se utiliza una muestra de más de 51 inmuebles ofrecidos a la venta en distintas inmobiliarias para las cuales fue posible vincular valores de mercado con la nomenclatura catastral, la base imponible y el impuesto inmobiliario a pagar en el año 2016.

En primera instancia, se analizará la relación entre la base imponible y el valor de mercado y solo después se evaluará el vínculo entre el impuesto enfrentado y el precio de mercado del inmueble.

Para los fines de este trabajo el vínculo más importante es el último. Sin embargo, tal como es planteado por Silberkasten (2012), como la hipótesis es que la causa de la inequidad se encuentra en la metodología valuatoria, ya que las alícuotas siguen un esquema progresivo, parece mejor comenzar por allí.

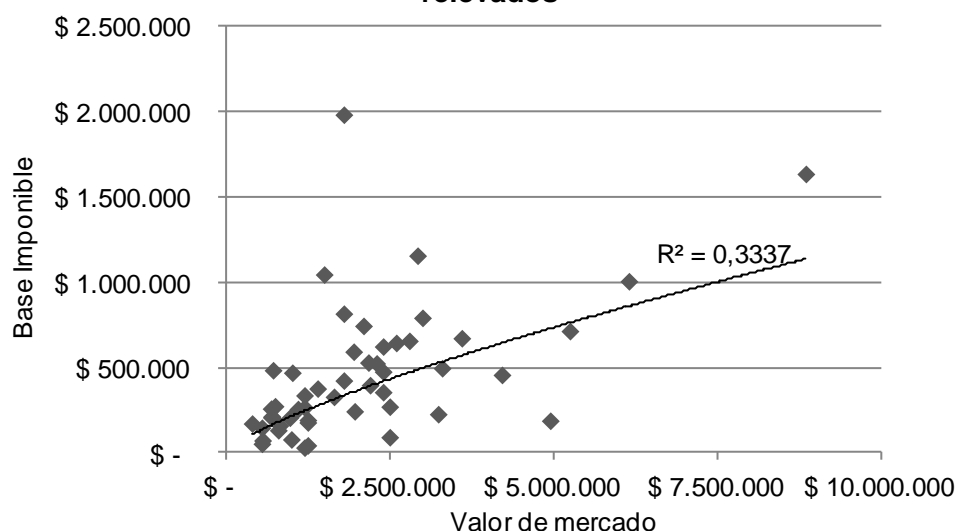
Equidad en las valuaciones:

- Equidad vertical

Aquí se analiza la relación entre el valor de la base imponible y el valor de mercado para cada uno de los inmuebles. Como una primera aproximación a esta relación se plasma el comportamiento de ambas variables para los inmuebles rele-

vados en el Gráfico 33. Como se puede observar, existe una relación positiva, pero decreciente entre ambas variables; esto que indicaría que propiedades con mayor valor de mercado contarían con una menor base imponible en términos proporcionales al ser comparados con inmuebles de menor valor de mercado. Adicionalmente, existe una alta dispersión en la base imponible de inmuebles con similares valores de mercado, lo que tendrá efectos nocivos en la equidad horizontal, analizada posteriormente.

Gráfico 33: Base Imponible con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificadas relevados



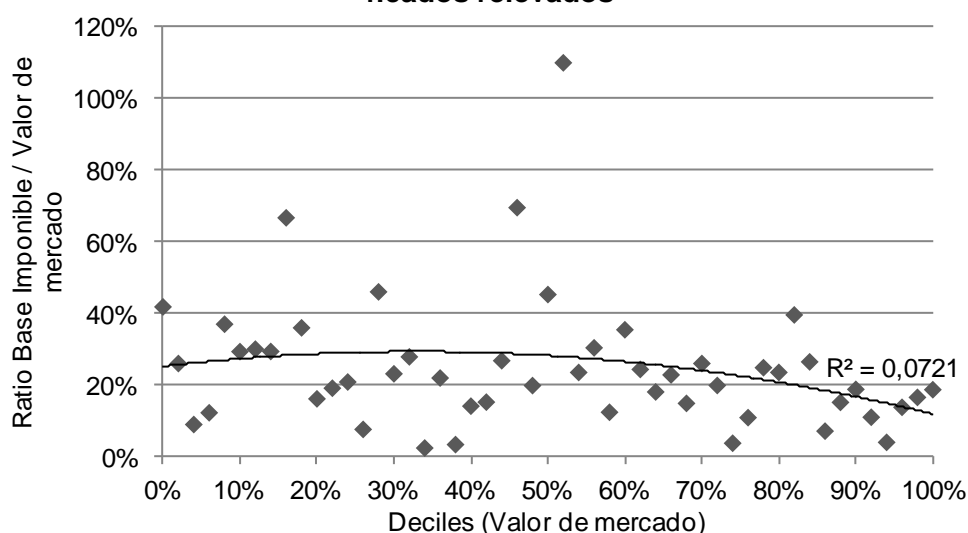
Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Para poder profundizar el análisis se confeccionan ratios entre estas variables para evaluar si los valores de la base imponible reflejan uniformemente el precio de mercado, y se divide a los inmuebles en deciles de valuación de mercado para observar cómo varía el ratio entre estos. Por ejemplo, para el caso de la Ciudad de Buenos Aires se encontró una subvaluación generalizada, aproximadamente la mitad de las viviendas estaban valuadas a menos del 20% de su valor de mercado (Silberkasten, 2012); en términos de equidad, se encontró que a medida que las viviendas eran más caras, el valor fiscal representaba una proporción cada vez menor del precio de mercado. Los resultados obtenidos en el análisis aplicado para la provincia de Córdoba, que se plasman en el Gráfico 34, muestran un comportamiento similar al observado en la Ciudad de Buenos Aires para el año 2012.

En promedio, la base imponible del tributo representa un 25% del valor de mercado de los inmuebles; a pesar de ello, el comportamiento de este ratio no resulta equivalente dentro y entre los deciles de valor de mercado observados. Si bien el ratio de base imponible sobre valor de mercado crece a medida que se avanza por los primeros deciles, este ratio comienza a disminuir alrededor del cuarto decil; esto indica que para los dos tercios de mayor valuación de mercado de los inmuebles

relevados la base imponible representa cada vez una menor proporción de su valor real. Esto lleva a que el comportamiento del tributo se vuelva regresivo, ya que las propiedades más caras, al encontrarse subvaluadas, reciben un tratamiento menos severo que aquellas de menor valor de mercado.

Gráfico 34: Ratio de Base Imponible con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados



Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

- Equidad horizontal

Otra dimensión para evaluar empíricamente la equidad de la base imponible impuesto inmobiliario urbano en Córdoba es comparar las bases imponibles entre viviendas de similar valor de mercado; para que la valuación sea equitativa es necesario que no haya diferencias importantes entre las mismas. Como se observó en el Gráfico 33, existe una alta variabilidad en la base imponible de inmuebles con similares valores de mercado, lo que afecta negativamente a la equidad horizontal del tributo.

Para constatar de manera más concluyente esta primera aproximación, se obtienen medidas de variabilidad de la base imponible y la valuación de mercado para rangos homogéneos de precios (deciles de valores de mercado); para ello se utilizan los coeficientes de variación.

Para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, se encontró que efectivamente las bases imponibles para cada decil del valor de mercado varían más que los precios, con la excepción del primero y el último (Silberkasten, 2012). En el análisis realizado en este estudio para la provincia de Córdoba, se observa que la base imponi-

ble del tributo en los deciles de valuación de mercado varía en una mayor proporción que los valores de mercado propiamente dichos, como muestra el Cuadro 21. Esto lleva a confirmar la primera aproximación realizada de que el tratamiento de similares propiedades no resulta lo suficientemente equitativo.

Cuadro 21: Indicadores de equidad horizontal del valor de la Base Imponible. Año 2016

Deciles de valor de mercado	Coeficiente de variación	
	Valor de mercado	Base Imponible
1	19%	61%
2	3%	44%
3	11%	75%
4	5%	77%
5	12%	85%
6	5%	85%
7	5%	30%
8	3%	57%
9	7%	52%
10	34%	65%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Equidad en el impuesto efectivo

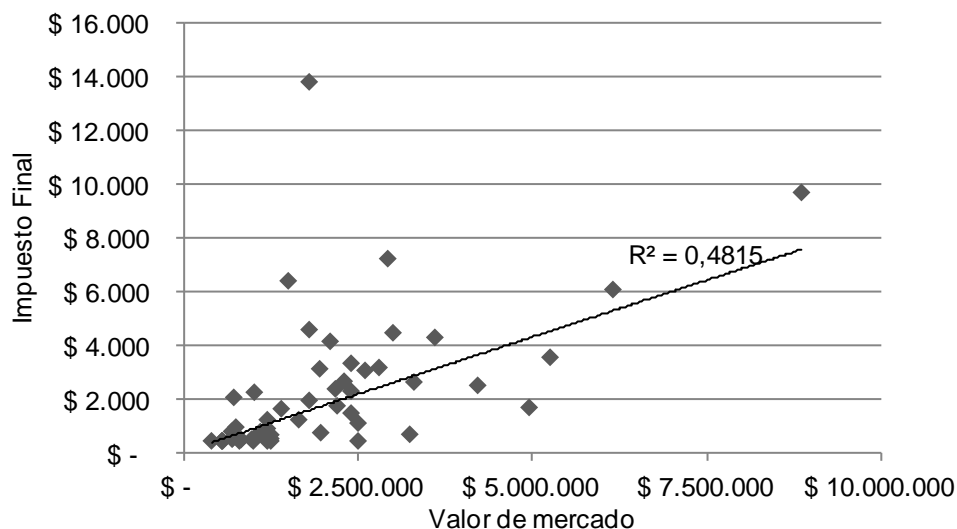
En la provincia de Córdoba, a pesar de que las bases imponibles presentan comportamientos regresivos en algunos segmentos de valuación de mercado, como se analizó previamente, la estructura de alícuotas es progresiva; por ello, resulta de interés analizar la equidad del monto del impuesto final con respecto a la valuación de mercado de los inmuebles.

- **Equidad vertical**

Para evaluar la equidad del impuesto, por ende, es necesario analizar qué componente predomina, si la progresividad de las alícuotas, o la regresividad de las bases imponibles. Al igual que para la base imponible, se puede realizar una primera aproximación a la relación entre el monto del impuesto final y la valuación de mercado de los inmuebles, como se plasma en el Gráfico 35; en este se observa que el monto del tributo aumenta en forma lineal conforme lo hace la valuación de mercado del inmueble, lo que podría indicar que en términos absolutos el impuesto presenta un comportamiento neutral (osea, no sería ni regresivo ni progresivo). A pesar de ello, cabe destacar que esto no significa que en términos relativos, cuando se tome

en cuenta la capacidad contributiva de los agentes, el comportamiento del tributo continúe siendo neutral.

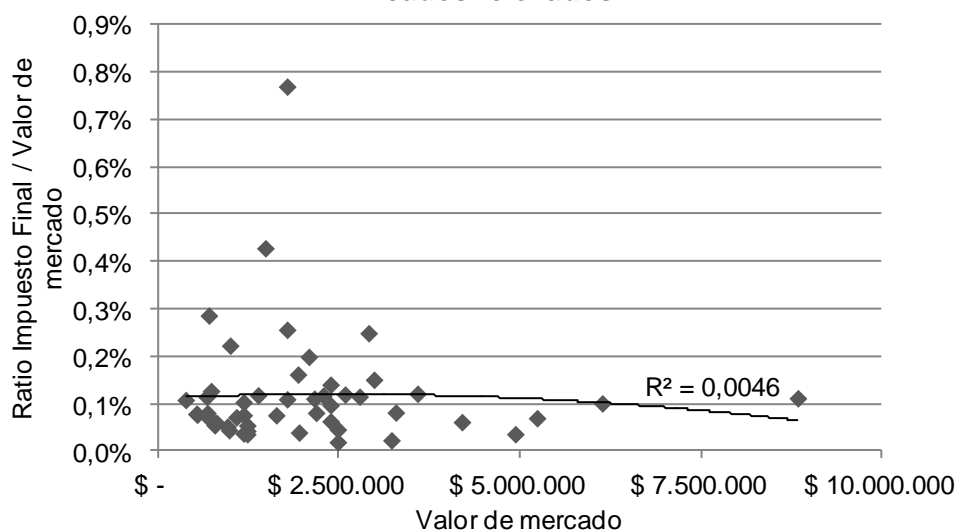
Gráfico 35: Impuesto Final con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados



Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Para poder profundizar el análisis se confeccionan ratios entre estas variables para evaluar si los montos del impuesto final reflejan uniformemente las diferencias en la capacidad contributiva (representada por el precio de mercado) de los agentes, como muestra el Gráfico 36. Este análisis muestra que el comportamiento del tributo en realidad aparenta ser regresivo a medida de que aumenta la capacidad contributiva de los agentes.

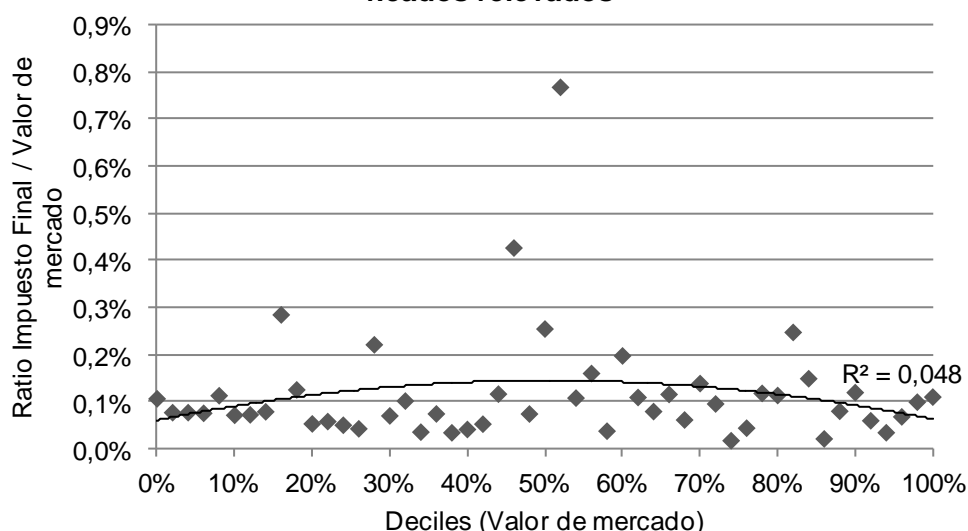
Gráfico 36: Ratio de Impuesto Final con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados



Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Para constatar definitivamente esta última afirmación, se realiza un análisis de la distribución del cociente entre el monto final del impuesto y el valor de mercado de los inmuebles, pero mediante el uso de deciles, como plasma el Gráfico 37. En este se observa que a medida que crece el valor de mercado del inmueble, el impuesto final determinado presentaría un comportamiento progresivo, pero que a partir del quinto decil, el monto del gravamen representa una gradualmente una menor proporción del valor de mercado. Este comportamiento indica que el efecto progresivo de las alícuotas prevalece en los deciles más bajos de valuación de mercado, pero que al aumentar el precio de los inmuebles el efecto regresivo de la base imponible observado anteriormente logra contrarrestar la progresividad de las alícuotas, particularmente en los últimos deciles de valuación de mercado.

Gráfico 37: Ratio de Impuesto Final con respecto al valor de mercado. Inmuebles edificados relevados



Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

- Equidad horizontal

La otra dimensión para evaluar empíricamente la equidad del impuesto inmobiliario urbano en Córdoba resulta de comparar el monto final determinado del tributo para viviendas de similar valor de mercado; para que el gravamen sea equitativo, es necesario que no haya diferencias importantes entre las mismas. Como se observó en el Gráfico 35Gráfico 33, existe cierta dispersión en el monto del tributo de inmuebles con similares valores de mercado, lo que afecta negativamente a la equidad horizontal del gravamen.

Para constatar de manera más concluyente esta primera aproximación, se obtienen medidas de variabilidad del monto final del tributo y la valuación de mercado para rangos homogéneos de precios (deciles de valores de mercado); para ello se utilizan los coeficientes de variación.

Por ejemplo, en el caso de Buenos Aires, se encontró que las viviendas más grandes y de mayor categoría pagan un monto mayor en comparación a otras propiedades de similar valor de mercado. Simétricamente, los propietarios de viviendas a estrenar y con pileta de natación pagan un monto menor que los de otras propiedades que se podrían comprar por el mismo dinero. Por tanto, hay inequidad horizontal en el tributo.

En el análisis realizado en este estudio para la provincia de Córdoba, se observa que el monto del tributo en los deciles de valuación de mercado varía en una mayor proporción que los valores de mercado propiamente dichos, como muestra el Cuadro 22. Esto lleva a confirmar la primera aproximación realizada de que el tratamiento de similares propiedades no resulta lo suficientemente equitativo.

Cuadro 22: Indicadores de equidad horizontal del valor del Impuesto Final. Año 2016

Deciles de valor de mercado	Coeficiente de variación	
	Valor de mercado	Impuesto Final
1	19%	32%
2	3%	73%
3	11%	99%
4	5%	45%
5	12%	118%
6	5%	108%
7	5%	42%
8	3%	62%
9	7%	67%
10	34%	63%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

- Equidad entre localidades

Por último, resulta de interés analizar si el tratamiento que reciben los inmuebles es uniforme a lo largo del territorio provincial, o si ciertas localidades o regiones cuentan con un tratamiento diferenciado con respecto al resto de la provincia. Para ello, se presentan los ratios promedio de base imponible y monto final del impuesto con respecto a los valores de mercado de los inmuebles, para las localidades y los aglomerados relevados.

El Cuadro 23 presenta el comportamiento de los ratios a lo largo de las distintas localidades. Si bien la mayor parte de las localidades cuenta con un ratio de base imponible sobre valor de mercado similar al promedio de los inmuebles relevados en toda la provincia (25%), existen ciertas localidades que son tratadas de forma más severa, como Carlos Paz (42%), Villa María (37%), Malvinas Argentinas (36%) y Río Cuarto (33%), mientras que otras reciben un tratamiento más flexible, como Saldán (7%) y Unquillo (9%). El comportamiento del ratio de impuesto final con respecto al valor de mercado del inmueble resulta consistente con lo observado en el ratio de base imponible.

Cuadro 23: Ratios de equidad promedio por localidad. Inmuebles edificados relevados

Localidad	Base Imponible / Valor de mercado	Impuesto Inmobiliario Final / Valor de mercado
Alta Gracia	21%	0,10%
Carlos Paz	42%	0,26%
Colonia Caroya	19%	0,09%
Cosquín	23%	0,11%
Jesus María	13%	0,06%
La Calera	14%	0,05%
La Falda	24%	0,12%
Malvinas Argentinas	36%	0,14%
Monte Cristo	20%	0,06%
Pilar	14%	0,05%
Río Ceballos	15%	0,06%
Río Cuarto	33%	0,13%
Río Segundo	24%	0,08%
Saldán	7%	0,04%
Toledo	30%	0,07%
Unquillo	9%	0,04%
Villa María	37%	0,19%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Al analizar el comportamiento mediante aglomerados, se observa de manera más clara un tratamiento diferenciado a favor de las localidades ubicadas en el aglomerado de Gran Córdoba; como indica el Cuadro 24, en el aglomerado de Gran Córdoba la base imponible representa, en promedio, un 19% del valor de mercado de los inmuebles, mientras que en los aglomerados de Río Cuarto, Punilla y Villa María este ratio se duplica, rondando entre el 33% y el 37% del precio de mercado de las propiedades.

Por otro lado, el ratio del monto del impuesto inmobiliario final con respecto al valor de mercado también muestra un tratamiento diferenciado. Los aglomerados de

Punilla y Villa María abonan en promedio un monto final del tributo equivalente al 0,20% del valor de mercado de sus viviendas, mientras que en el aglomerado de Río Cuarto este porcentaje es del 0,13%; nuevamente en este caso, las viviendas de Gran Córdoba son las más beneficiadas, ya que abonan un menor monto del tributo en términos de su valuación de mercado, que alcanza un 0,08%.

Cuadro 24: Ratios de equidad promedio por aglomerado. Inmuebles edificados relevados

Aglomerado	Base Imponible / Valor de mercado	Impuesto Inmobiliario Final / Valor de mercado
Gran Córdoba	19%	0,08%
Río Cuarto	33%	0,13%
Punilla	35%	0,20%
Villa María	37%	0,19%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Este tipo de comportamiento en el gravamen lleva a que se generen importantes distorsiones en el tratamiento tributario de propiedades similares, pero ubicadas en distintos municipios; por lo tanto, estos resultados abogan a favor de la eliminación o, al menos, una revisión íntegra de los coeficientes de actualización que son fijados periódicamente en la Ley Impositiva Anual.

6. COMPARACIÓN DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO ENTRE JURISDICCIONES

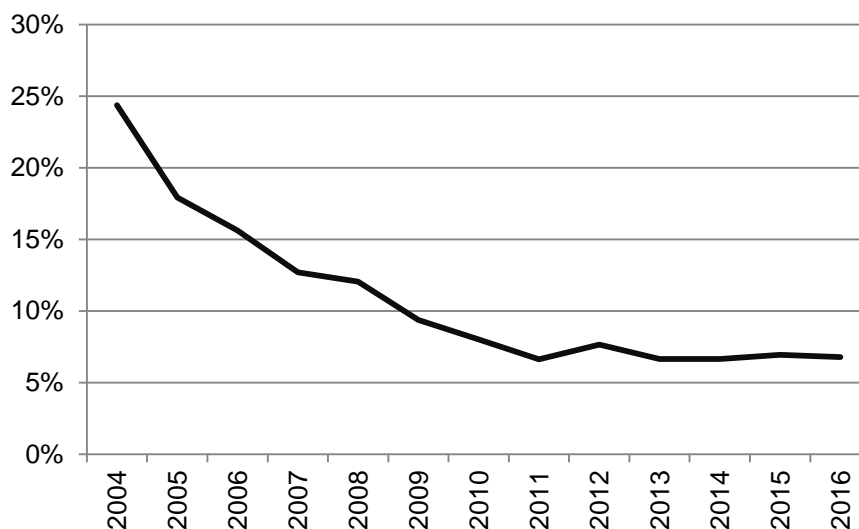
En esta sección se realiza una comparación de la evolución de la recaudación del impuesto inmobiliario con respecto a la recaudación impositiva total para las provincias de Córdoba, Buenos Aires, Mendoza, Santa Fe y para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, durante el periodo 2004-2016.

En términos generales, se observa que la recaudación del impuesto inmobiliario en valores nominales muestra una tendencia creciente a lo largo del periodo en cada una de las provincias y la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, la participación de la recaudación de dicho gravamen se ha ido deteriorando con respecto la recaudación impositiva total (de origen propio) durante el periodo de estudio. Al mismo tiempo, otras fuentes de ingresos fueron tomando mayor importancia.

Considerando en primer lugar el caso de la provincia de Córdoba, desarrollado más profundamente en el Capítulo 4, se observa que la recaudación del impuesto inmobiliario registró un crecimiento en términos absolutos a largo del período analizado. En particular, durante el año 2004 la recaudación alcanzó un monto de \$296 millones mientras que, en 2016, fue de \$2.096 millones.

Sin embargo, como señala el Gráfico 38, dicha recaudación en términos de los ingresos tributarios de origen provincial ha disminuido, especialmente hasta el año 2011. Para el año 2004 los impuestos inmobiliarios representaban un cuarto de los recursos tributarios provinciales, mostrando mayor participación que el resto de las jurisdicciones analizadas. Para el año 2016, el dato correspondiente fue de 6,8%.

Gráfico 38: Participación del impuesto inmobiliario en la provincia de Córdoba con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial

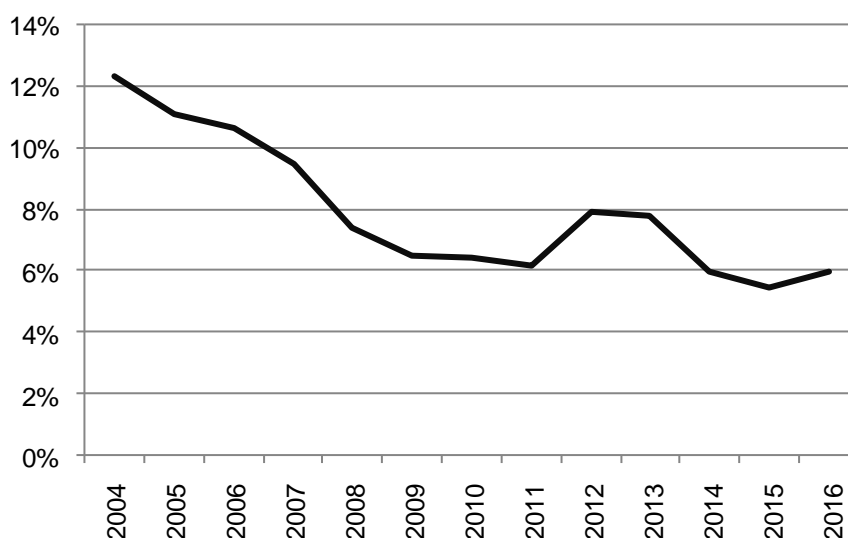


Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Finanzas de la provincia de Córdoba.

La recaudación del impuesto inmobiliario en la provincia de Buenos Aires; en términos nominales, ha crecido continuamente entre los años 2004 y 2016. En el primero de los años analizados alcanzó los \$862 millones, mientras en el último llegó a \$9.474 millones.

A pesar de ello, al considerar la participación del impuesto inmobiliario en la recaudación impositiva de la provincia, el tributo ha perdido importancia durante periodo bajo análisis (ver Gráfico 39). De representar el 12% en el año 2004, para 2016 este ratio disminuyó a 6% de manera continua, a excepción de los años 2012 y 2013.

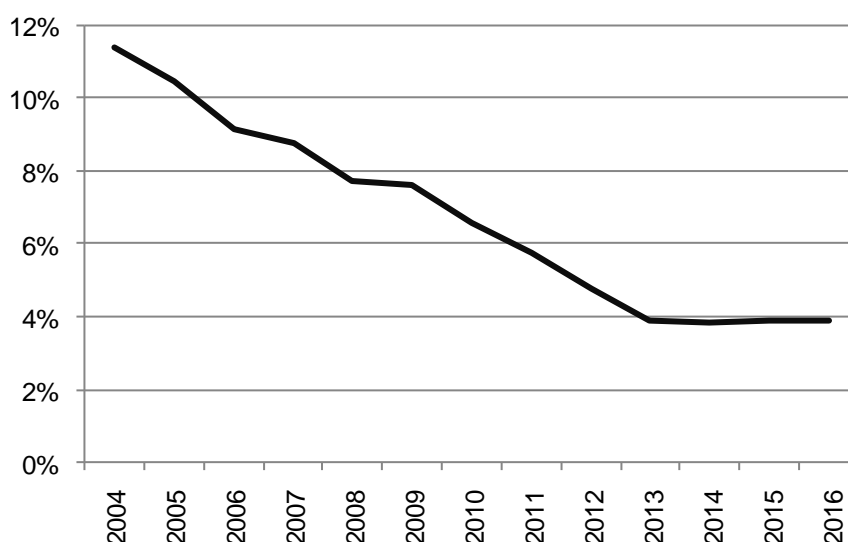
Gráfico 39: Participación del impuesto inmobiliario en la provincia de Buenos Aires con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial



Fuente: IIE sobre la base de Ministerio de Economía de la provincia de Buenos Aires.

Con respecto a la provincia de Mendoza, el Gráfico 40 presenta la participación del impuesto inmobiliario sobre la recaudación total de impuestos de origen provincial. En el año 2004 dicha participación fue de 11,4% alcanzando los \$75 millones. Durante el transcurso de los años siguientes, tal valor mostró una fuerte tendencia decreciente hasta alcanzar, a partir del año 2013, un nivel relativamente estable del 3,9%, mucho menor al dato anterior. En términos nominales, la recaudación del impuesto inmobiliario ascendió a \$ 667 millones de pesos hacia 2016.

Gráfico 40: Recaudación del impuesto inmobiliario de Mendoza con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial

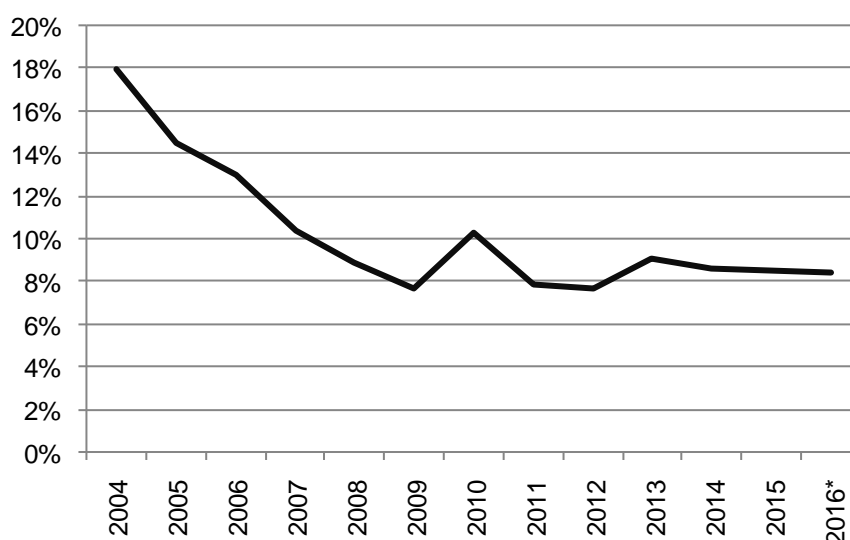


Fuente: IIE sobre la base de Administración Tributaria Mendoza, del Gobierno de Mendoza.

La provincia de Santa Fe, por su parte, mostró una proporción del impuesto inmobiliario sobre la recaudación impositiva provincial que, al igual que las jurisdicciones anteriores, ha perdido participación durante el período bajo consideración.

La relevancia de dicho impuesto sobre el total de sus recursos provinciales a comienzos del periodo analizado, 2004, llegó a ser un 18%, al alcanzar \$250 millones. Hasta el año 2009 dicha participación tuvo una tendencia decreciente, estabilizándose durante los años siguientes entre los valores de 8% y 9%. Hacia el año 2016, la participación del impuesto inmobiliario sobre el total de recursos provinciales representó un 8,3%, al alcanzar \$2.444 millones hasta el mes de noviembre.

Gráfico 41: Recaudación del impuesto inmobiliario de Santa Fe con respecto al total de los recursos tributarios de origen provincial



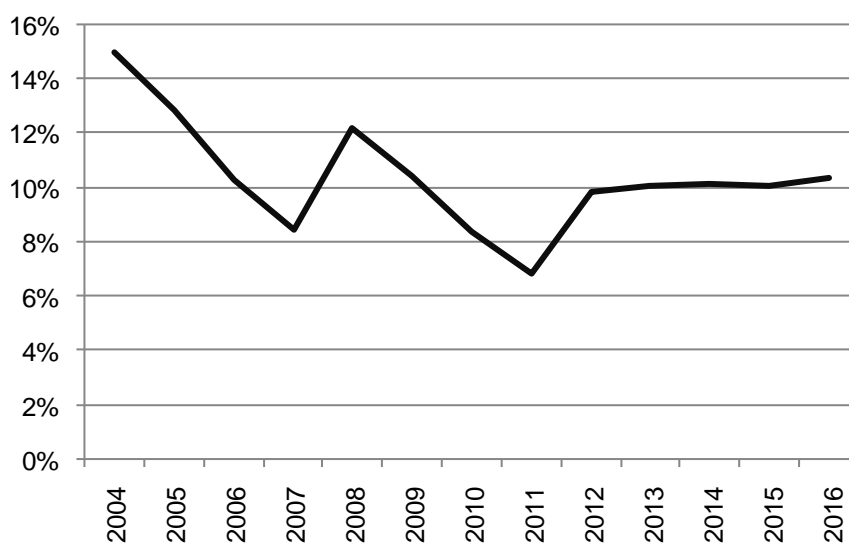
Nota: * enero - noviembre 2016.

Fuente: IIE sobre la base de Gobierno de la provincia de Santa Fe.

Finalmente, para el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la participación de la recaudación del impuesto inmobiliario en la recaudación tributaria de origen propio, ha disminuido al igual que en el resto de las jurisdicciones analizadas.

En el año 2004 la recaudación de impuesto inmobiliario ascendió a \$622 millones, lo que representó el 15% de sus recursos impositivos. Durante los años contenidos entre 2004 a 2007 y 2008 a 2011, dicha participación decrece de forma continuada, estabilizándose en los años posteriores. En el año 2016, significó \$ 9.689 millones alcanzando el 10% de la recaudación tributaria propia.

Gráfico 42: Recaudación del impuesto inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con respecto al total de recursos tributarios de origen propio



Fuente: IIE sobre la base de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

CAPÍTULO 7:

PROPUESTA DE MEJORA METODOLÓGICA PARA EL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN CÓRDOBA Y ESTIMACIONES PRELIMINARES DE RESULTADOS

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

7. PROPUESTA DE MEJORA METODOLÓGICA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO

Luego de analizar las temáticas planteadas a lo largo de este trabajo con respecto a los tributos sobre los bienes inmuebles, surge la necesidad de realizar una propuesta que busque efectuar una mejora en el método aplicado para la obtención del impuesto inmobiliario, de forma tal que evite distorsiones en las decisiones de los agentes y permita recuperar el potencial que el mismo fue perdiendo a lo largo de los años, especialmente en términos de equidad y rendimiento fiscal.

El principal aspecto de esta propuesta radica en la utilización de precios de mercado para los inmuebles de la provincia a la hora de determinar la valuación fiscal y, por ende, la base imponible y el correspondiente monto del gravamen sobre las propiedades. Esto permite un tratamiento tributario equitativo entre inmuebles que cuentan con similares valores de mercado; debido a que la última revaluación de inmuebles fue realizada hace más de 20 años y a que se utilizan coeficientes de actualización diferenciados entre localidades, no necesariamente se cumple en la metodología que es aplicada en la actualidad un tratamiento justo entre propiedades.

Para ello, la propuesta consiste en definir aglomerados urbanos que agrupen localidades cercanas y similares dentro del territorio provincial. A su vez, estos aglomerados deberían dividirse en zonas de renta urbana que agrupen secciones y circunscripciones dentro de los aglomerados y que cuenten con características diferentes; en estas zonas de renta urbana es en donde se deberían relevar los precios de mercado a utilizar. Se propone dividir cada aglomerado urbano en cuatro o cinco zonas de renta urbana, pudiendo incluir cada una de estas zonas secciones de distintas localidades que conforman el aglomerado.

Esta forma de obtener los precios de mercado permite que la valuación fiscal represente de una manera más acabada el verdadero valor de mercado del inmueble, y por ende se eviten problemas como un tratamiento inequitativo y el atraso de la valuación fiscal (y del impuesto) con respecto a los valores de mercado de los inmuebles.

Debido a que utilizar los precios de mercado de los inmuebles aumenta sustancialmente las valuaciones fiscales de los mismos, se propone realizar dos cambios adicionales en lo dispuesto por la Ley Impositiva Anual: la eliminación de los coeficientes de actualización (debido a que las diferencias entre localidades y el valor actual del terreno y las mejoras son percibidas por los precios de mercado relevados) y la modificación de los intervalos de base imponible sobre los cuales se apli-

can las alícuotas. El resto de los elementos que componen al impuesto se mantendrían tal cual son presentados por la Ley Impositiva Anual.

Por último, si bien quedaron expuestas las ventajas de gravar a la tierra por sobre las mejoras en la revisión teórica de los gravámenes inmobiliarios, por cuestiones administrativas y de simplicidad, se propone mantener la metodología para obtener el monto del tributo, que se basa en gravar de manera conjunta y por igual a la tierra y a las mejoras de las propiedades.

8. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DEL RENDIMIENTO FISCAL DE LA PROPUESTA DE MEJORA METODOLÓGICA

En esta sección se presenta una estimación preliminar de los resultados que se podrían alcanzar mediante la propuesta de mejora metodológica planteada. Se explica la metodología utilizada para realizar la estimación, las conclusiones y se termina presentando el rendimiento fiscal de la propuesta planteada.

Para la obtención de los precios de mercado se definieron 10 aglomerados urbanos en el territorio de la provincia de Córdoba, agrupando 41 localidades en total. En estas 41 localidades se llevó a cabo una recopilación de precios de oferta de inmuebles, a través de la cual se obtuvieron los valores de más de cuatrocientos propiedades, de las cuales 131 corresponden a terrenos baldíos y 294 a terrenos edificados.

En cada uno de los 10 aglomerados definidos se utilizaron los precios relevados de terrenos baldíos para obtener el precio promedio por metro cuadrado de terreno (calculado como el promedio del cociente entre el valor de mercado y la superficie en metros cuadrados del terreno de cada inmueble relevado en el aglomerado).

Una vez estimado el precio promedio por metro cuadrado de los terrenos en el aglomerado, se procede a calcular el valor de las mejoras de los inmuebles edificados; este valor se obtiene restándole a los valores de las propiedades edificadas el valor estimado del terreno, que se desliga de multiplicar a la superficie del terreno por el precio promedio por metro cuadrado de tierra estimado para el aglomerado en donde se ubica el inmueble. A partir de estos valores de las mejoras es como se obtiene el precio promedio por metro cuadrado de mejora (calculado como el promedio del cociente entre el valor de mercado de las mejoras y la superficie en metros cuadrados de las construcciones de cada inmueble relevado en el aglomerado).

Para obtener la valuación fiscal estimada de las propiedades se aplicaron los precios unitarios de la tierra y de las mejoras obtenidos en base a los precios de mercado vigentes para cada aglomerado a las parcelas pertenecientes a los mismos; para evitar que la variación en el monto del impuesto sea elevada, se tomaron los precios de mercado en un sesenta por ciento (60%) de su valor obtenido. Este porcentaje suele ser utilizado en la práctica a la hora de determinar la base imponible, según lo sugerido por la Dirección General de Catastro y otros autores que analizaron los tributos inmobiliarios (Rezk, 2003; Orrego Acuña, 2009).

Debido a que mediante esta metodología todas las parcelas estarían valuadas a precios corrientes, los coeficientes de actualización cuentan con un valor de uno

(1) y no varían entre los aglomerados (debido a que las diferencias de precios entre aglomerados son representadas mediante los precios unitarios); de tal manera, la valuación fiscal de los inmuebles coincide con la base imponible del tributo.

Como la implementación de las nuevas valuaciones fiscales propuestas llevará a un aumento considerable en la base imponible del tributo, se propone una nueva escala de alícuotas con rangos de base imponible superiores en un 22% a las de 2016 (aumento que efectivamente presentaron las alícuotas de los inmuebles edificados) y se modifican los topes de variación interanuales en el monto del gravamen. El resto de los componentes que permiten obtener el monto del tributo se obtienen de lo dispuesto por la Ley Impositiva Anual.

Por último, no debe perderse de vista que la estimación aquí presentada exhibe resultados preliminares respecto a la propuesta realizada. En esta estimación no se cuenta con zonas de renta urbana definidas dentro de cada aglomerado; esto permitiría que el valor de mercado de las propiedades sea representado de una forma más fidedigna por parte de las valuaciones fiscales determinadas mediante los correspondientes valores unitarios de la tierra y las mejoras.

Por ende, aumentar la magnitud del relevamiento de mercado no solo resulta deseable para poder definir zonas de renta urbana dentro de los aglomerados, sino también para contar con una estimación con resultados más sólidos y consistentes.

8.1. Aglomerados urbanos propuestos

En base al objetivo planteado por la propuesta de mejora metodológica para el impuesto inmobiliario urbano, se identificaron diez aglomerados urbanos en la provincia (excluyendo la ciudad de Córdoba) que agrupan un total de 41 localidades: Gran Córdoba, Punilla, Río Cuarto, Villa María, San Francisco, Cruz del Eje, Río Tercero, Calamuchita, Traslasierra y Sudeste; el resto de las localidades provinciales son agrupadas bajo la denominación Otros.

El Cuadro 25 indica las localidades que componen a cada uno de los aglomerados urbanos identificados.

Cuadro 25: Aglomerados urbanos propuestos y localidades que los componen

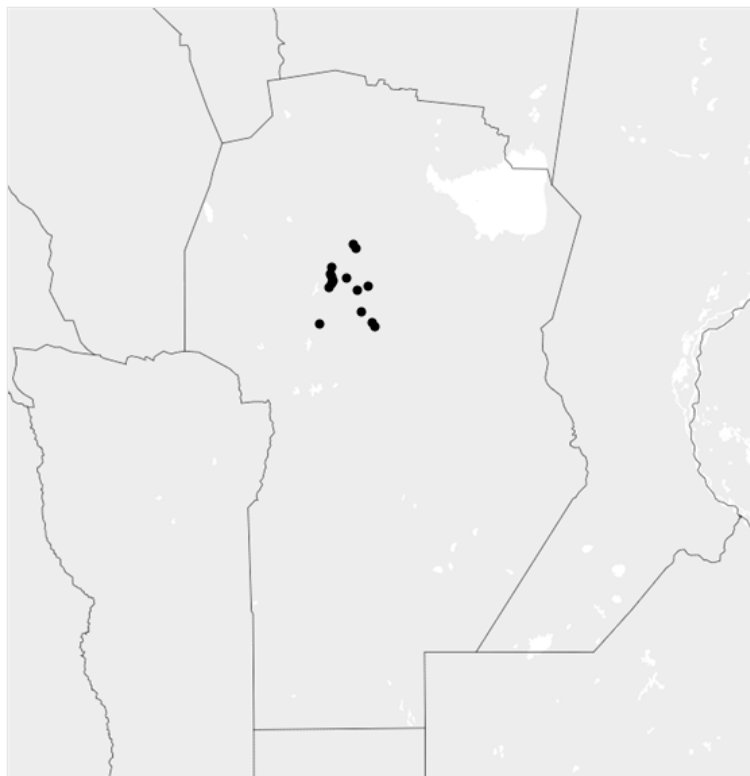
Aglomerado	Localidad
Gran Córdoba	Alta Gracia
	Colonia Caroya
	Jesús María
	Juárez Celman

	La Calera
	Malvinas Argentinas
	Mendiolaza
	Montecristo
	Pilar
	Río Ceballos
	Río Segundo
	Saldán
	Toledo
	Unquillo
	Villa Allende
Punilla	Cosquín
	La Falda
	Villa Carlos Paz
Río Cuarto	General Cabrera
	General Deheza
	Las Higueras
	Río Cuarto
Villa María	Villa María
	Villa Nueva
San Francisco	Arroyito
	San Francisco
Cruz del Eje	Cruz del Eje
	Deán Funes
Río Tercero	Almafuerte
	Río Tercero
	Tancacha
	Villa Ascasubi
Calamuchita	Potrero de Garay
	Santa Rosa de Calamuchita
	Villa General Belgrano
Traslasierra	Mina Clavero
	Villa Cura Brochero
	Villa Dolores
Sudeste	Bell Ville
	Laboulaye
	Marcos Juárez

Fuente: IIE.

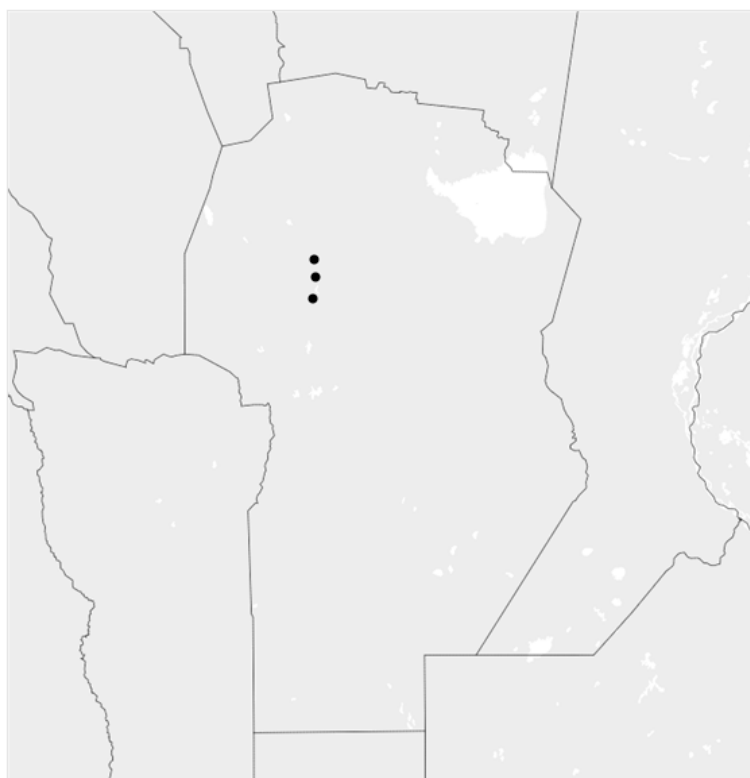
De tal forma, los grupos de localidades pueden ser observados en los siguientes mapas.

Mapa 18: Aglomerado urbano propuesto Gran Córdoba



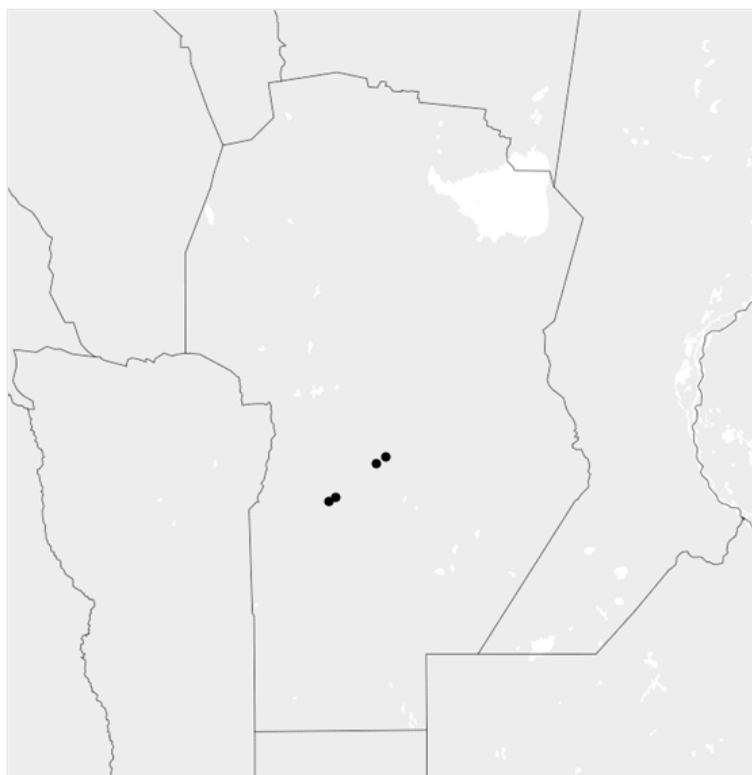
Fuente: IIE.

Mapa 19: Aglomerado urbano propuesto Punilla



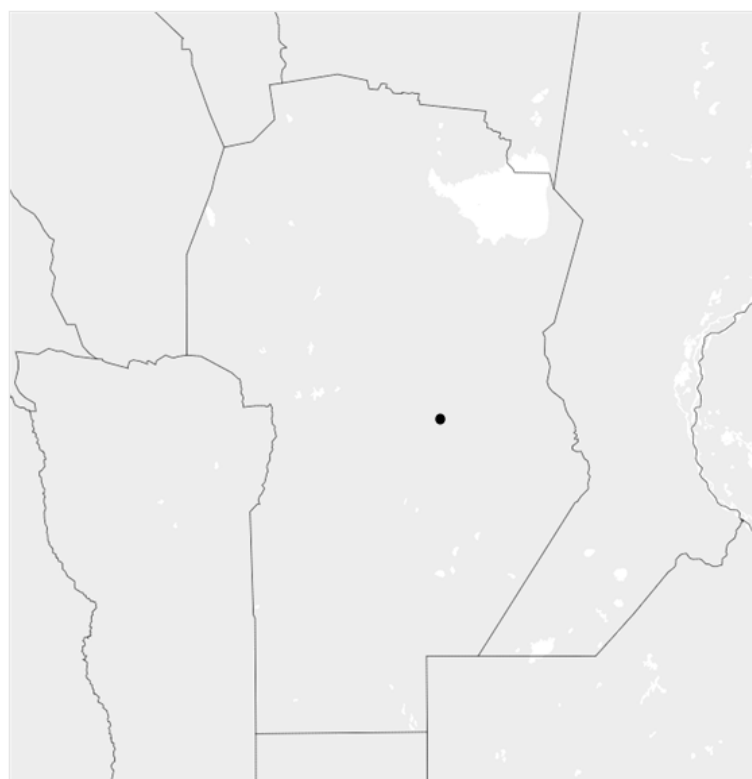
Fuente: IIE.

Mapa 20: Aglomerado urbano propuesto Río Cuarto



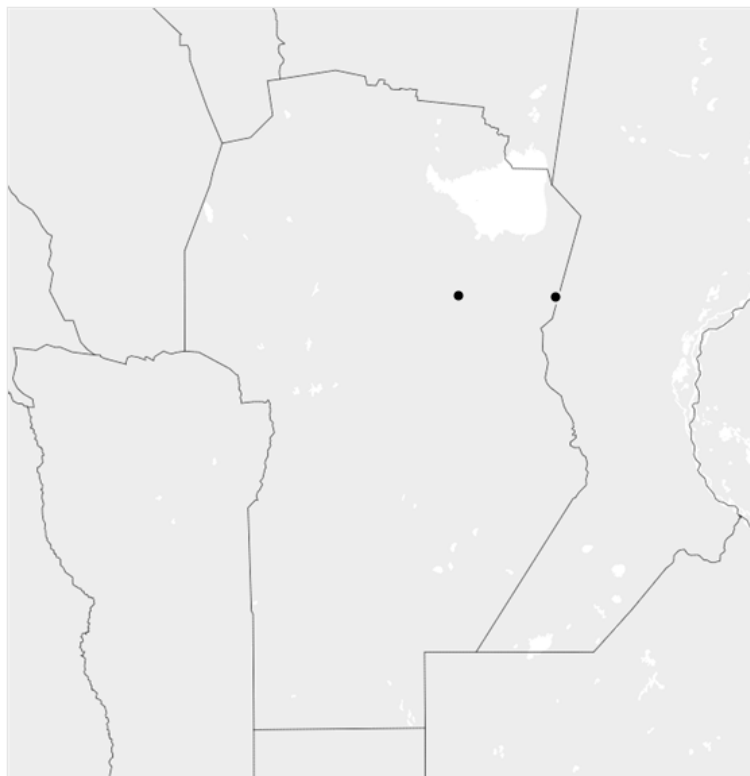
Fuente: IIE.

Mapa 21: Aglomerado urbano propuesto Villa María



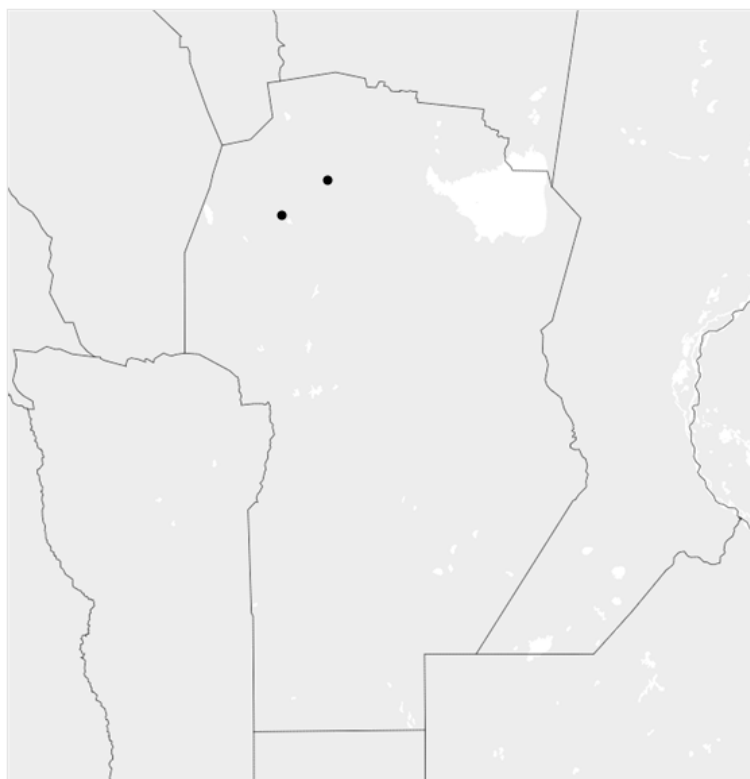
Fuente: IIE.

Mapa 22: Aglomerado urbano propuesto San Francisco



Fuente: IIE.

Mapa 23: Aglomerado urbano propuesto Cruz del Eje



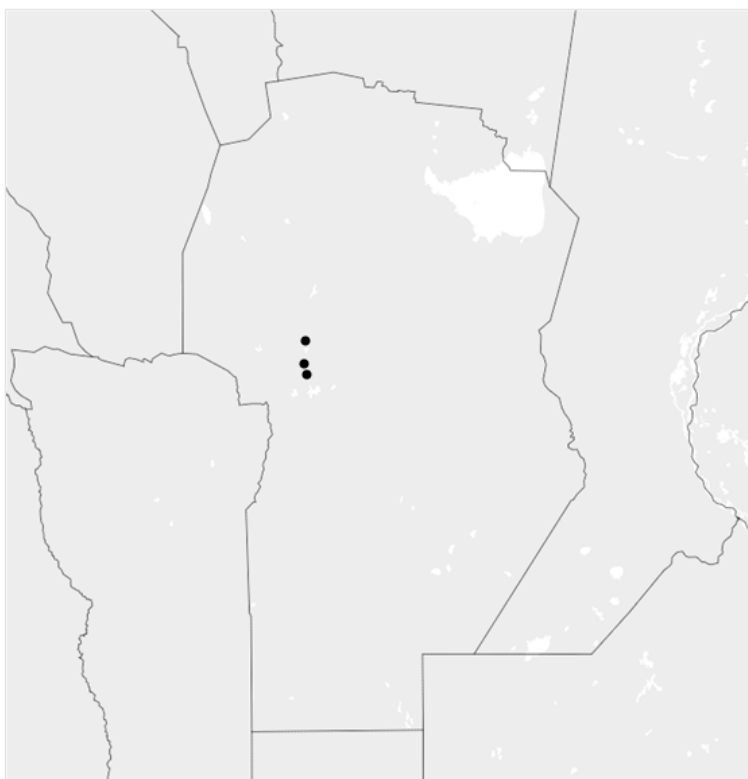
Fuente: IIE.

Mapa 24: Aglomerado urbano propuesto Río Tercero



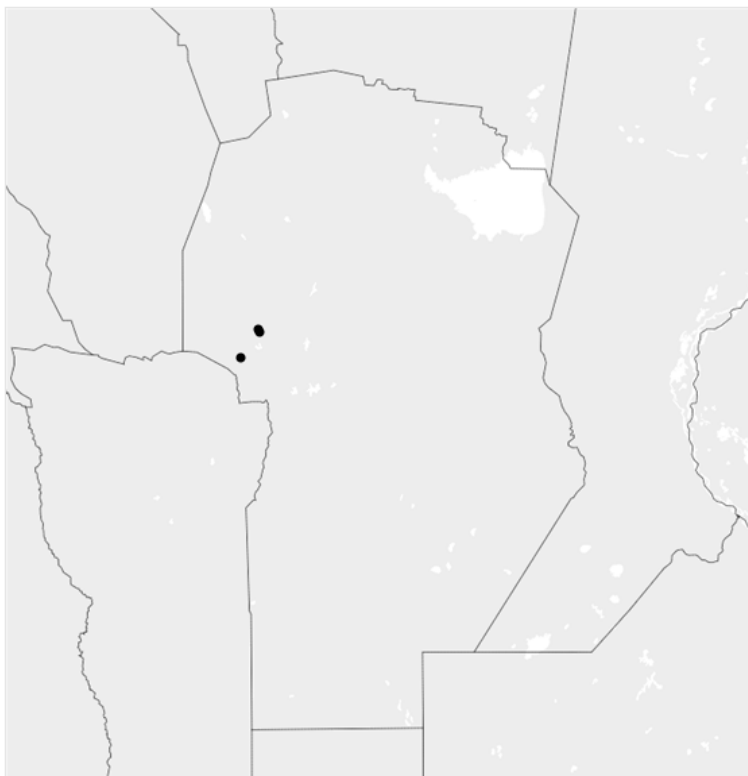
Fuente: IIE.

Mapa 25: Aglomerado urbano propuesto Calamuchita



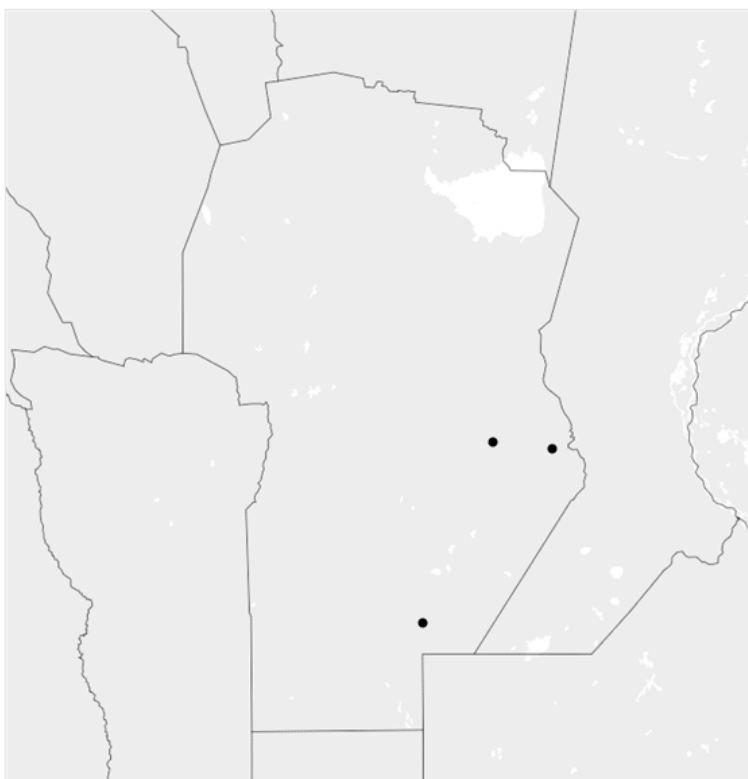
Fuente: IIE.

Mapa 26: Aglomerado urbano propuesto Traslasierra

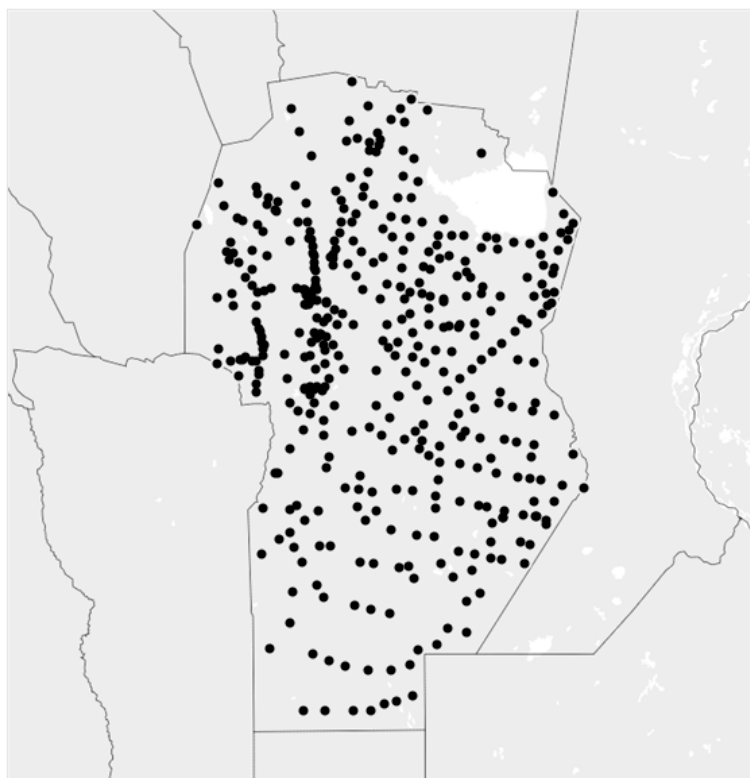


Fuente: IIE.

Mapa 27: Aglomerado urbano propuesto Sudeste



Fuente: IIE.

Mapa 28: Localidades fuera de los aglomerados definidos

Fuente: IIE.

8.2. Relevamiento de precios

De los diez aglomerados propuestos, en cinco de ellos (Gran Córdoba, Puni-lla, Río Cuarto, Villa María y San Francisco) el relevamiento de precios fue realizado de manera presencial para los inmuebles edificados y baldíos, mientras que para el resto de los aglomerados (Cruz del Eje, Río Tercero, Calamuchita, Traslasierra y Sudeste) el relevamiento se realizó mediante métodos indirectos (telefónicamente, mediante páginas web, etc.).

Para disponer de una muestra de precios de mercado de terrenos y propiedades en las 41 localidades con las que cuentan los aglomerados identificados se relevaron características como el precio del inmueble, su superficie (del terreno y de las construcciones, de haber) y la ubicación, entre otros, para terrenos baldíos, inmuebles residenciales y departamentos (ya sean estos en altura o no). Para llevar a cabo esta tarea, se relevaron 111 inmobiliarias y 27 páginas web a lo largo del territorio provincial.

Para contar con una muestra representativa se relevaron al menos tres precios por localidad, correspondientes a un terreno baldío, a un inmueble residencial y

a un departamento; de esta forma, se obtuvieron precios de 425 propiedades, de las cuales 131 corresponden a terrenos baldíos y 294 a terrenos edificados (inmuebles residenciales y departamentos).

En el Anexo se presenta la guía completa mediante la cual fue realizado el relevamiento de los precios de mercado.

8.3. Precios unitarios

En cada uno de los 10 aglomerados definidos se utilizaron los precios de oferta relevados (considerados como equivalentes a los precios de mercado de las propiedades) para obtener el precio unitario de la tierra y las mejoras.

Para obtener el precio promedio por metro cuadrado de terreno se utilizaron los precios relevados de terrenos baldíos; este es calculado como el promedio del cociente entre el valor de mercado y la superficie en metros cuadrados del terreno de cada inmueble relevado en el aglomerado.

Una vez estimado el precio promedio por metro cuadrado de los terrenos en el aglomerado, se procede a calcular el precio de mercado de las mejoras de los inmuebles edificados; este se obtiene restándole a los valores relevados de las propiedades edificadas (inmuebles residenciales y departamentos) el valor estimado del terreno, que se desliga de multiplicar a la superficie del terreno por el precio promedio por metro cuadrado de tierra estimado para el aglomerado en donde se ubica el inmueble⁵. A partir de estos valores de las mejoras es como se obtiene el precio promedio por metro cuadrado de mejora (calculado como el promedio del cociente entre el valor de mercado de las mejoras y la superficie en metros cuadrados de las construcciones de cada inmueble relevado en el aglomerado).

El Cuadro 26 indica los precios promedio por metro cuadrado que se obtuvieron para la tierra y las mejoras para cada uno de los aglomerados identificados.

Cuadro 26: Precio promedio estimado por metro cuadrado por aglomerado. En pesos

Aglomerado	Observaciones	Precio por metro cuadrado de la tierra	Precio por metro cuadrado de las mejoras
Gran Córdoba	119	815,89	9.304,65
Punilla	39	561,21	11.536,94

⁵ Los precios de mejoras cuyas estimaciones arrojen valores negativos no son tenidos en cuenta a la hora de estimar el precio promedio por metro cuadrado de mejora.

Río Cuarto	31	1.195,37	10.466,47
Villa María	25	998,62	14.102,40
San Francisco	32	890,49	20.317,55
Cruz del Eje	25	302,57	8.600,55
Río Tercero	36	742,52	7.116,39
Calamuchita	34	614,17	15.059,27
Traslasierra	28	882,14	6.200,99
Sudeste	49	510,58	10.812,30

Fuente: IIE.

Cabe mencionar que al comparar los resultados obtenidos con el Índice del Costo de la Construcción calculado por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Córdoba, se observa que los resultados guardan cierta consistencia, lo que respalda la metodología aplicada para obtener los precios promedio por metro cuadrado.

Para el mes de febrero de 2017 el precio por metro cuadrado de construcción para la ciudad de Córdoba, de acuerdo a la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Córdoba, es de \$11.118 y en la estimación preliminar realizada es de \$9.305 (alrededor del 84% del valor presentado por el Índice del Costo de la Construcción); esta diferencia puede ser explicada debido a que en la muestra las edificaciones relevadas cuentan con cierto grado de depreciación, que lleva a que el valor de las mejoras en el promedio del aglomerado sean menores al valor por metro cuadrado de una construcción nueva (que es lo que estima el Índice del Costo de la Construcción mencionado).

Si bien esta relación entre el precio del metro cuadrado de las mejoras estimado y el Índice del Costo de la Construcción y otros resultados, como el menor precio por metro cuadrado de la tierra en aglomerados de baja densidad poblacional (como en los aglomerados de Cruz del Eje y el Sudeste), respaldan la metodología aplicada, lo cierto es que algunos de los valores obtenidos merecen ser revisados; entre ellos se encuentran el precio por metro cuadrado de la tierra en el aglomerado de Río Cuarto o el valor por metro cuadrado de las mejoras en los aglomerados de San Francisco, Calamuchita y Villa María. Para solucionar este problema se debe perfeccionar y profundizar el muestreo y dividir en zonas de renta urbana a cada uno de los aglomerados; ambos temas serán tratados nuevamente en secciones posteriores.

Debido a que aplicar los precios de mercado de las propiedades de manera inmediata significaría un aumento sustancial en la valuación fiscal y la base imponible de los inmuebles, se sugiere que los valores unitarios de la tierra y las mejoras (que se utilizan para obtener el valor fiscal de los inmuebles) representen un sesenta

por ciento (60%) de los precios promedios por metro cuadrado que se obtuvieron, de acuerdo a lo sugerido por la Dirección General de Catastro y otros autores que analizaron el tema en cuestión (Rezk, 2003; Orrego Acuña, 2009); estos valores unitarios se presentan en el Cuadro 27.

Cuadro 27: Valor unitario estimado por metro cuadrado por aglomerado. En pesos

Aglomerado	Valor unitario de la tierra	Valor unitario de las mejoras
Gran Córdoba	489,53	5.582,79
Punilla	336,73	6.922,16
Río Cuarto	717,22	6.279,88
Villa María	599,17	8.461,44
San Francisco	534,29	12.190,53
Cruz del Eje	181,54	5.160,33
Río Tercero	445,51	4.269,83
Calamuchita	368,50	9.035,56
Traslasierra	529,28	3.720,59
Sudeste	306,35	6.487,38

Fuente: IIE.

8.4. Otras consideraciones

Para la obtención de la valuación fiscal de los inmuebles en esta estimación se utilizan precios unitarios que se derivan de precios de mercados actuales de las propiedades, que varían de acuerdo al aglomerado al cual pertenezca el inmueble. Por ello, los coeficientes de actualización propuestos equivalen a uno, debido a que no se requiere que actualicen el precio de los inmuebles (ya que el relevamiento de precios fue realizado en moneda corriente) ni que diferencien entre grupos de localidades (debido a que los precios ya fueron relevados para cada aglomerado). Al ser los coeficientes de actualización propuestos igual a uno, la valuación fiscal de los inmuebles equivale a la base imponible del gravamen, sobre la cual se aplican las escalas de alícuotas.

Las escalas de alícuotas fueron modificadas de modo tal que el aumento en la valuación fiscal de los inmuebles evite que una proporción demasiado grande de las propiedades se ubiquen en escalas de base imponible altas (y por ende, le correspondan elevadas alícuotas y montos fijos). Por ende, para la estimación de la propuesta se aumentaron los límites de base imponible de las escalas de alícuotas en un 22% (porcentaje que efectivamente aumentaron los rangos de base imponible de las escalas de alícuotas entre lo dispuesto por la Ley Impositiva Anual del año 2016

y la Ley Impositiva Anual del año 2017), tal como lo indican el Cuadro 28 y el Cuadro 29.

Cuadro 28: Escala de alícuotas para inmuebles edificados propuesta para la estimación

Base Imponible		Pagarán		
Desde	Hasta	Fijo	Más el %	% sobre excedente de
-	263.349,96	-	0,340%	-
263.349,96	614.483,23	895,39	0,823%	263.349,96
614.483,23	1.053.399,83	3.785,22	0,825%	614.483,23
1.053.399,83	1.755.666,38	7.406,28	0,897%	1.053.399,83
1.755.666,38	2.633.499,56	13.705,61	0,975%	1.755.666,38
2.633.499,56		22.264,48	1,045%	2.633.499,56

Fuente: IIE.

Cuadro 29: Escala de alícuotas para inmuebles baldíos propuesta para la estimación

Base Imponible		Pagarán		
Desde	Hasta	Fijo	Más el %	% sobre excedente de
-	87.783,32	-	0,530%	-
87.783,32	175.566,64	465,25	0,850%	87.783,32
175.566,64	351.133,28	1.211,41	0,950%	175.566,64
351.133,28	702.266,54	2.879,29	1,020%	351.133,28
702.266,54		6.460,85	1,070%	702.266,54

Fuente: IIE.

En lo que respecta a montos mínimos, exenciones, y demás aspectos que afectan al monto obtenido del impuesto (que fueron desarrollados en el Capítulo 5), se sigue la metodología dispuesta por la Ley Impositiva Anual.

8.5. Rendimiento Fiscal

El primer paso para analizar el rendimiento de la propuesta de mejora metodológica para el impuesto inmobiliario recae en analizar el efecto de la utilización de precios de mercado en la determinación de la base imponible del gravamen. El Cuadro 30 muestra para cada aglomerado la suma de las bases imponibles de sus inmuebles para el año 2016 (valores extraídos de la información provista por la Dirección General de Catastro), para la estimación de la propuesta realizada usando una muestra de más de cuatrocientos precios de mercado, y la relación existente entre la propuesta y los datos provistos por la Dirección General de Catastro. Como se pue-

de observar, el aglomerado que presenta un menor crecimiento en la base imponible total es el de Traslasierra, en el cual se duplica la misma, mientras que el aglomerado de San Francisco es el que presenta un mayor crecimiento de base imponible de todas sus propiedades, que supera en cuatro veces su valor determinado para el ejercicio fiscal 2016.

Cuadro 30: Base Imponible efectiva y estimada por aglomerado. En pesos

Aglomerado	Base Imponible 2016	Base Imponible estimada	Relación ⁶
Gran Córdoba	30.066.175.558	114.725.608.409	282%
Punilla	24.219.500.495	57.125.508.285	136%
Río Cuarto	31.261.955.906	94.600.933.706	203%
Villa María	17.828.180.950	62.893.318.255	253%
San Francisco	16.141.520.584	73.785.336.329	357%
Cruz del Eje	3.215.120.341	11.196.198.518	248%
Río Tercero	10.414.178.626	22.724.963.109	118%
Calamuchita	6.151.545.220	23.197.079.188	277%
Traslasierra	7.845.617.153	15.925.815.750	103%
Sudeste	10.366.219.814	38.748.104.241	274%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro y estimaciones propias.

De manera similar se presenta en el Cuadro 31 a la suma de los impuestos básicos determinados por aglomerado para el año 2016 (valores extraídos de la información provista por la Dirección General de Catastro), para la propuesta realizada en este trabajo y la relación existente entre la propuesta y los datos provistos por la Dirección General de Catastro; para obtener estos montos se siguió la metodología descrita en el Capítulo 4 y en el Capítulo 5, modificada en base a las consideraciones mencionadas en las secciones anteriores que respectan a la estimación de la propuesta propiamente dicha. Si bien se presentan algunas diferencias, en planos generales se observa un comportamiento similar al de la base imponible; el aglomerado de Traslasierra es el que presenta un menor crecimiento en los impuestos básicos determinados, casi duplicando los mismos, mientras que nuevamente el aglomerado de San Francisco es el aglomerado en el cual se presenta una mayor diferencia entre los impuestos básicos determinados en 2016 y aquellos determinados en la propuesta, siendo estos últimos más que cinco veces superiores a los primeros.

Cuadro 31: Impuesto Básico efectivo y estimado por aglomerado. En pesos

Aglomerado	Impuesto Básico 2016	Impuesto Básico estimado	Relación ⁷
Gran Córdoba	188.216.082	641.481.936	241%
Punilla	128.837.403	322.688.140	150%
Río Cuarto	152.489.093	534.800.723	251%

⁶ Relación entre la base imponible estimada para la propuesta y la base imponible establecida para el año 2016.

⁷ Relación entre los impuestos básicos estimados para la propuesta y los impuestos básicos establecidos para el año 2016.

Villa María	86.641.311	365.864.494	322%
San Francisco	79.363.357	450.481.587	468%
Cruz del Eje	20.678.705	60.632.240	193%
Río Tercero	52.650.813	118.780.229	126%
Calamuchita	44.641.068	137.951.719	209%
Traslasierra	44.119.132	86.154.434	95%
Sudeste	49.756.154	215.772.988	334%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro y estimaciones propias.

El Cuadro 32 y el Cuadro 33 presentan el panorama general para el total de las parcelas ubicadas en los diez aglomerados urbanos identificados. Como se observa, el comportamiento de la base imponible y los impuestos básicos determinados para el total de las parcelas es similar; el total de la base imponible aumenta un 227% con la propuesta de los precios unitarios basados en el valor de mercado, mientras que los impuestos determinados aumentan un 246% en total (resultado que guarda sentido, debido a que, al ser las alícuotas del impuesto progresivas, el aumento en el monto del impuesto es mayor para aquellos inmuebles que se ubican en rangos de base imponible superiores).

Cuadro 32: Base Imponible efectiva y estimada para los 10 aglomerados considerados. En pesos

Parcelas	Base Imponible 2016	Base Imponible estimada	Relación ⁸
Baldío	4.696.508.305	60.677.797.284	1192%
Edificado	152.813.506.342	454.245.068.505	197%
Total	157.510.014.647	514.922.865.789	227%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro y estimaciones propias.

Cuadro 33: Impuesto Básico efectivo y estimado para los 10 aglomerados considerados. En pesos

Parcelas	Impuesto Básico 2016	Impuesto Básico estimado	Relación ⁹
Baldío	150.098.898	381.029.274	154%
Edificado	697.294.220	2.553.579.215	266%
Total	847.393.118	2.934.608.489	246%

Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro y estimaciones propias.

A pesar de ello, al realizar una introspección en los resultados se observa que el comportamiento no resulta uniforme entre las parcelas baldías y aquellas edificadas.

⁸ Relación entre la base imponible estimada para la propuesta y la base imponible establecida para el año 2016.

⁹ Relación entre los impuestos básicos estimados para la propuesta y los impuestos básicos establecidos para el año 2016.

Al aplicar los precios unitarios obtenidos, la base imponible total de los inmuebles edificados creció casi tres veces, mientras que para los baldíos el crecimiento fue de casi trece veces con respecto a la base imponible total determinada para el año 2016. A pesar de ello, el impuesto total determinado por la propuesta para los terrenos baldíos solo aumenta un 157%, mientras que para los edificados este aumento es del 266% con respecto al año 2016; esto se debe a que, aún mediante la utilización de precios de mercado muy superiores a las valuaciones fiscales que se encontraban vigentes, gran parte de las parcelas baldías siguen abonando el monto mínimo del impuesto; para profundizar respecto al monto mínimo del gravamen para los inmuebles edificados y baldíos, remitirse al Capítulo 5.

Debido a estas diferencias existentes entre los inmuebles edificados y baldíos, se procede a analizarlos de forma separada. Dentro de estos análisis se definen rangos de base imponible con intervalos de 100.000 pesos cada uno hasta los 800.000 pesos de valuación fiscal, a partir del cual se agrupan todos los inmuebles; esto último permite tener una idea de cuántas propiedades superan el piso mínimo a partir del cual se debe pagar el Impuesto sobre los Bienes Personales (de jurisdicción nacional), para así dotar de mayor información para la toma de decisiones con respecto a esta propuesta.

Inmuebles edificados

Al aplicar la propuesta de mejora metodológica se observa que el comportamiento a lo largo de los rangos de base imponible presenta un comportamiento particular, tal como se observa en el Gráfico 43, Gráfico 44 y Gráfico 45.

Un 43% de las parcelas pertenecientes a los diez aglomerados definidos dentro de la provincia tan solo aportarían el 13,9% del impuesto determinado mediante la propuesta realizada, lo que deja que el restante 57% de los inmuebles aporte alrededor de un 86% del tributo determinado de manera global para los diez aglomerados.

De manera adicional, este último grupo de inmuebles (que cuenta con una base imponible superior a los 800.000 pesos) abonaría un impuesto básico promedio de más de 10.000 pesos anuales, muy por encima del monto promedio del gravamen que correspondería pagar a un rango menor de base imponible (las parcelas con una valuación fiscal menor a los 800.000 pesos pagarían un impuesto básico promedio de 2.162 pesos anuales).

Si bien esto presenta argumentos favorables a la exención del pago del impuesto inmobiliario a hogares de bajos recursos, debe considerarse que si se otor-

gan demasiados beneficios fiscales, la erosión de la base imponible puede ser considerable y llevaría a que el costo recaiga en pocas propiedades, y que este sea elevado para las mismas.

Gráfico 43: Cantidad de parcelas por rango de Base Imponible.
Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica

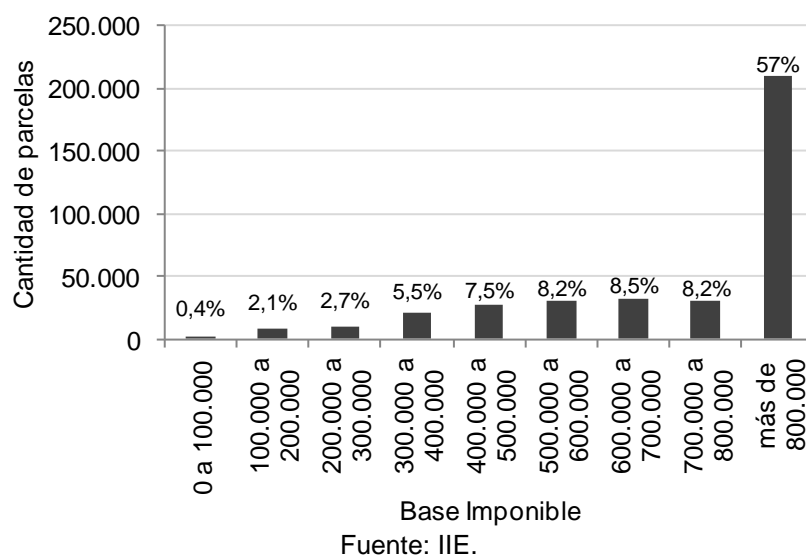


Gráfico 44: Porcentaje del impuesto total determinado por rango de Base Imponible.
Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica

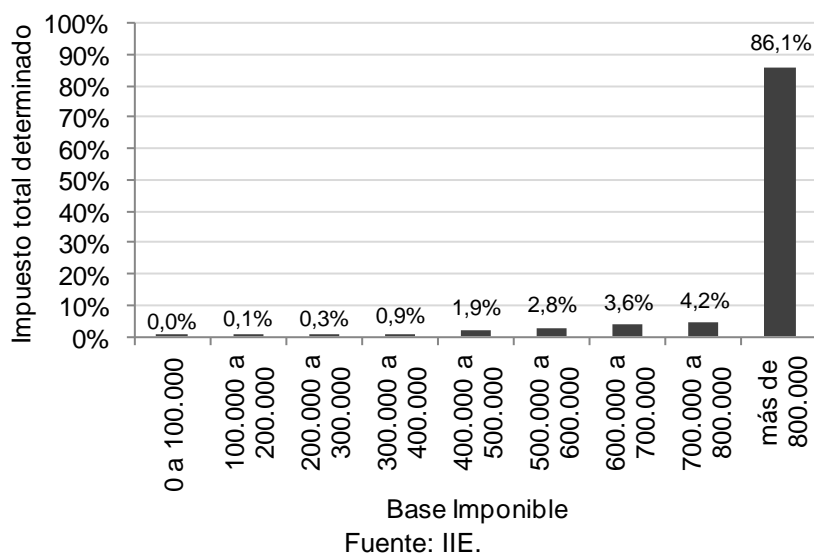
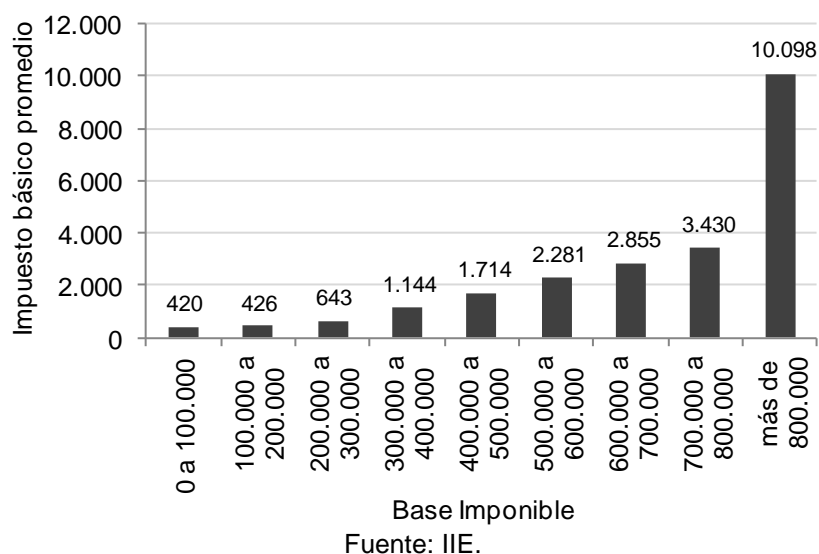


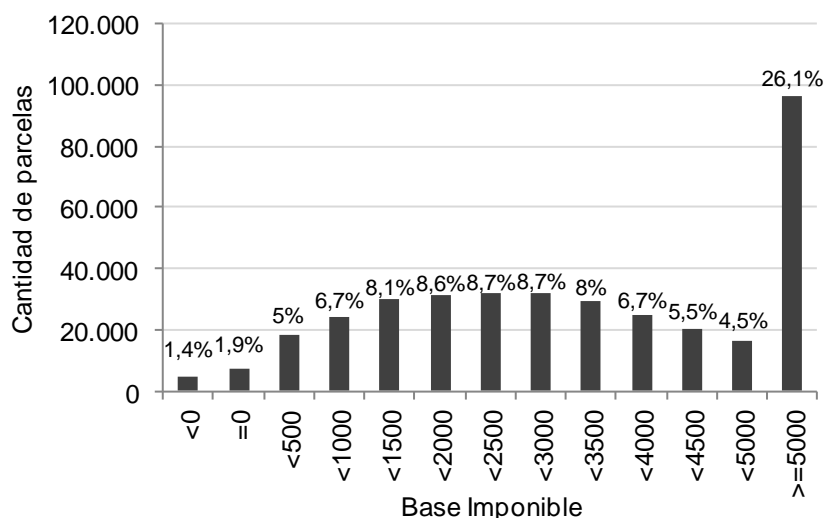
Gráfico 45: Impuesto básico promedio determinado por rango de Base Imponible. Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica



De llevarse a cabo la propuesta, esto significaría un aumento de más de 5.000 pesos en el monto del gravamen para más de un cuarto de las parcelas, como indica el Gráfico 46. En términos porcentuales, como plasma el Gráfico 47, más de la mitad de las parcelas contarían con un aumento superior al 250% del monto del tributo, con un cuarto de los inmuebles con aumentos superiores al 500% en el mismo.

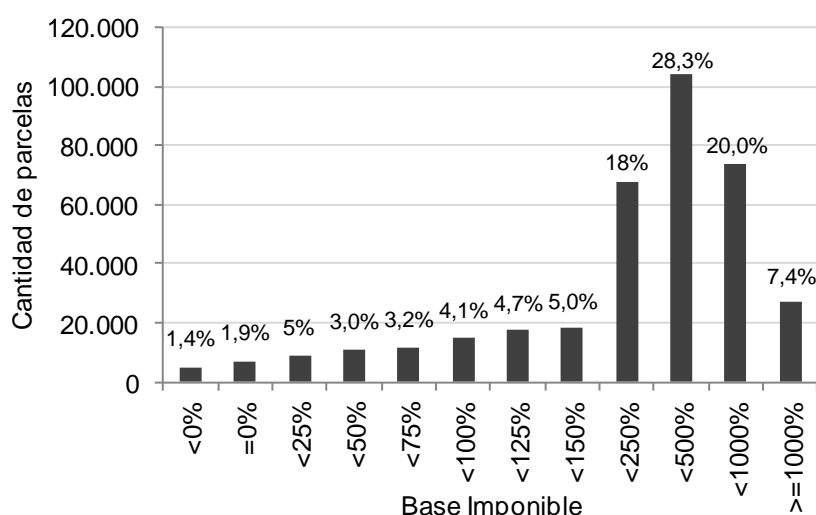
Esto indica que el costo político de llevar a cabo una reforma de este tipo es elevado; incluso aplicando solamente el 60% de los precios de mercado el monto del impuesto se eleva más que considerablemente. Esto lleva a pensar que se deban aplicar porcentajes más pequeños con respecto al precio de mercado de la propiedad para el cálculo de la Base Imponible, que se apliquen coeficientes de actualización de la Base Imponible menores a 1, o que se fijen topes a los aumentos de impuestos que, si bien ayudan a disminuir el costo sobre los contribuyentes, continúan permitiendo que el impuesto inmobiliario quede atrasado con respecto a otros gravámenes más distorsivos y perjudiciales para la economía y los contribuyentes, como se argumentó en el Capítulo 2.

Gráfico 46: Cantidad de parcelas por rango de variación en pesos del impuesto determinado. Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica



Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Gráfico 47: Cantidad de parcelas por rango de variación porcentual del impuesto determinado. Inmuebles edificados, estimación de propuesta de mejora metodológica

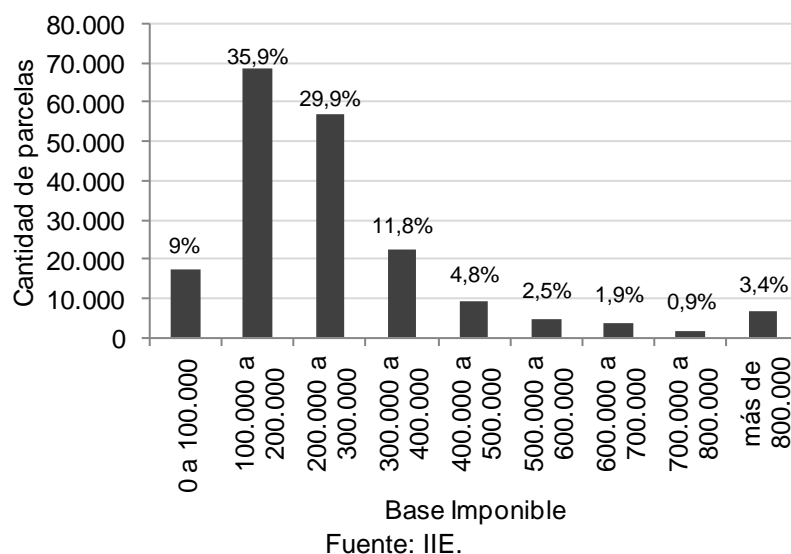


Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

Inmuebles baldíos

Los terrenos baldíos muestran un comportamiento diferente con respecto a los inmuebles edificados. Mientras que el Gráfico 43 mostraba que las parcelas que contaban con mejoras cubiertas se aglomeraban en el rango superior de base imponible delimitado (de valuación fiscal mayor a los 800.000 pesos), el Gráfico 48 muestra que gran parte de los terrenos baldíos cuentan con una base imponible reducida; casi el 75% de los mismos cuenta con una base imponible menor a los 300.000 pesos.

Gráfico 48: Cantidad de parcelas por rango de Base Imponible.
Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica



A su vez, solamente el 3,4% de las parcelas baldías cuentan con una base imponible superior a los 800.000 pesos, pero estas aportan casi un tercio del impuesto total determinado para los baldíos bajo la propuesta realizada, como plasma el Gráfico 49; el impuesto promedio de estas parcelas es de casi 19.000 pesos, muy por encima del promedio del resto de los rangos de base imponible de los baldíos e incluso de las parcelas edificadas, como se observa en el Gráfico 50.

Gráfico 49: Porcentaje del impuesto total determinado por rango de Base Imponible.
Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica

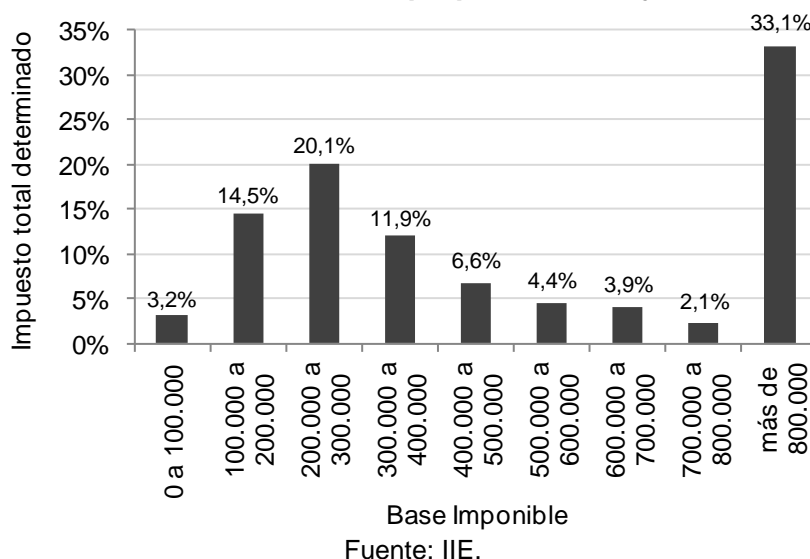
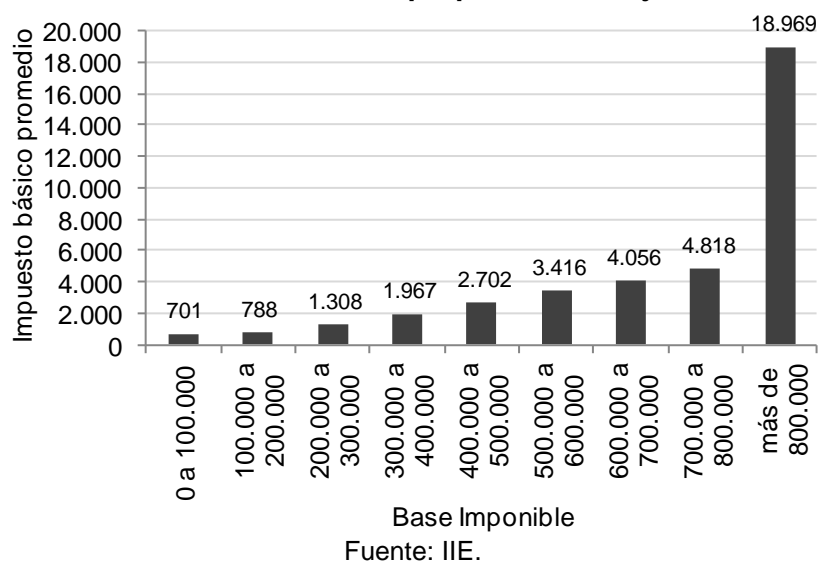


Gráfico 50: Impuesto básico promedio determinado por rango de Base Imponible. Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica



La variación en el monto del tributo también presenta diferencias con respecto a los inmuebles edificados; más de la mitad de los terrenos baldíos tendrían bajo estas estimaciones un aumento menor a los 500 pesos en el monto, mientras que casi un cuarto no vería modificado el pago a realizar en el gravamen, como muestra el Gráfico 51, debido a que gran parte de los baldíos pagaban el monto mínimo en 2016 y seguirían haciéndolo bajo la estimación de la propuesta. En términos porcentuales, casi dos tercios de los baldíos presentarían un aumento inferior al 100% del gravamen, como se observa en el Gráfico 52.

Gráfico 51: Cantidad de parcelas por rango de variación en pesos del impuesto determinado. Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica

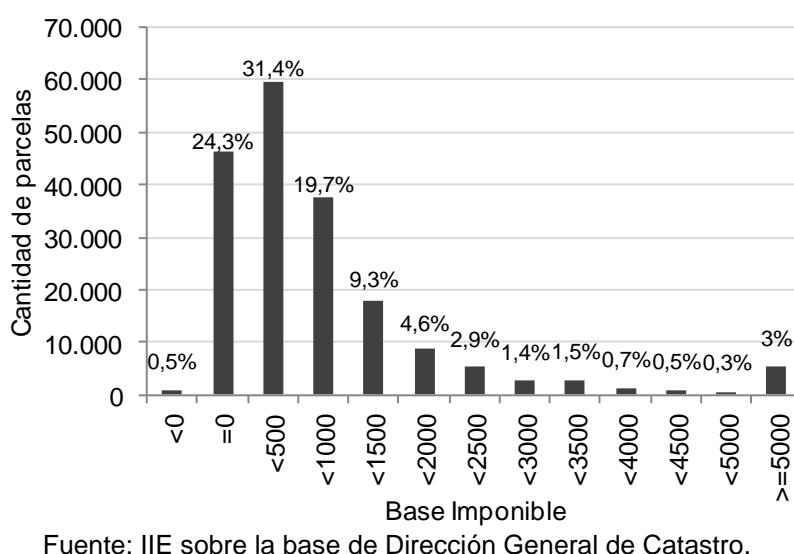
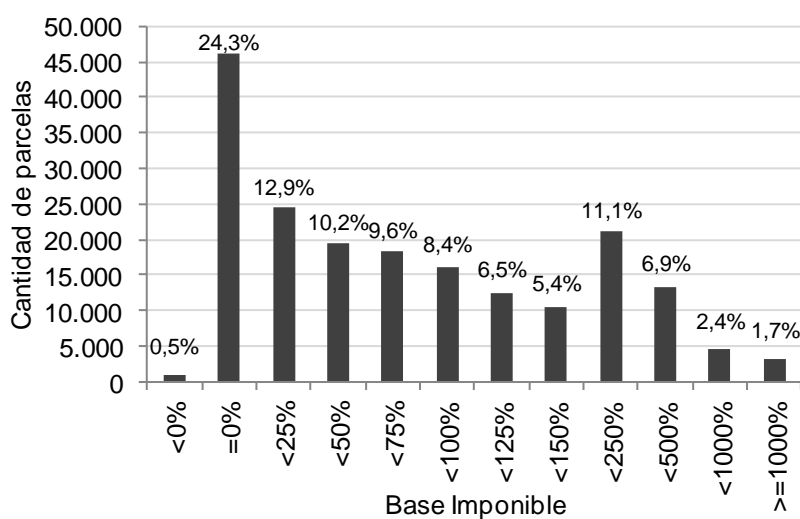


Gráfico 52: Cantidad de parcelas por rango de variación porcentual del impuesto determinado. Inmuebles baldíos, estimación de propuesta de mejora metodológica



Fuente: IIE sobre la base de Dirección General de Catastro.

9. CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LA ESTIMACIÓN DE RESULTADOS DE LA PROPUESTA DE MEJORA METODOLÓGICA

La incorporación de la propuesta de mejora metodológica resulta deseable en términos de equidad tributaria, como se analizó en el Capítulo 6. Esta utilizaría precios de mercado para obtener los precios unitarios por metro cuadrado de la tierra y de las mejoras en cada aglomerado urbano, lo que llevaría a que las valuaciones fiscales y las bases imponibles del tributo tengan correlación con los valores mercado vigentes (aún cuando los precios de mercado no se apliquen al 100% de su valor). De tal manera, inmuebles que cuenten con similares precios de mercado deberían abonar montos similares del gravamen, e inmuebles con mayor valor de mercado presentarían mayores bases imponibles, por lo que pagarían mayores impuestos de acuerdo a la escala de alícuotas impositivas progresiva.

La eliminación de los coeficientes de actualización de la valuación fiscal reduciría las distorsiones existentes entre localidades similares pero ubicadas en distintos grupos de coeficientes; al ser estos grupos reemplazados por aglomerados urbanos a partir de los cuales se definen los precios de mercado, se captan las diferencias regionales de una manera más representativa de la realidad, y no las diferencias fijadas en grupos definidos hace más de 20 años con metodologías no verificables que no necesariamente continúan vigentes.

Si bien la propuesta de mejora metodológica presenta ventajas como el tratamiento equitativo de las propiedades con respecto a los precios de mercado vigentes en la economía, o la actualización de la valuación fiscal y la base imponible, la propuesta requiere profundizarse y resolver inconvenientes que podrían surgir mediante su implementación.

A los fines de profundizar la propuesta se deben tratar diversos temas de interés. En primer lugar, la determinación de los aglomerados debe definirse de manera tal que estos agrupen las localidades que efectivamente tengan algún tipo de relación y compartan realidades geográficas, económicas y sociales. A su vez, se sugiere el uso de zonas de renta urbana dentro de cada aglomerado, para así diferenciar distintos precios unitarios de tierra y mejoras dentro de un mismo grupo de localidades. Por último, realizar un muestreo y un relevamiento exhaustivo de valores de mercado de propiedades en cada una de las zonas de renta urbana de los aglomerados resulta recomendable para que las valuaciones fiscales y bases imponibles definidas representen fidedignamente el precio de mercado de las propiedades en los aglomerados.

Con respecto a los inconvenientes en la implementación de la propuesta, como se observó en la sección anterior, aun aplicando solamente el 60% de los precios de mercado, el aumento de la base imponible y de los montos del impuesto es más que considerable (227% y 246% respectivamente). Por ende, aplicar esta propuesta requeriría que se utilicen los precios de mercado en un porcentaje menor, que se utilicen coeficientes de actualización menores a uno (pero que a largo plazo converjan a uno), o que se fijen topes a los aumentos del impuesto para disminuir el costo político para el gobierno y económico para los contribuyentes; a pesar de ello, el uso de este tipo de herramientas podría generar o mantener distorsiones e inequidades propias del sistema aplicado en la actualidad, o perpetuar el atraso del impuesto inmobiliario con respecto a otros tributos más distorsivos y perjudiciales para la economía.

Otra cuestión de interés es el diferente efecto de la propuesta sobre los inmuebles baldíos y aquellos edificados, siendo estos últimos los afectados en mayor forma. Rever la forma en que es gravada la tierra y las mejoras resulta de interés, debido a que permitiría que la propuesta sea neutra entre estos dos grupos de inmuebles; a pesar de ello, esto significa que se debe revisar no solo el método de valuación de la tierra y las edificaciones, sino las estructuras de alícuotas o el uso de un sistema diferente de imposición (que, por ejemplo, grave de forma separada al terreno y a las mejoras, como se indicó en el Capítulo 2), de manera tal que no se generen distorsiones y el peso del cambio no recaiga inequitativamente en un grupo de propiedades y propietarios.

Por último, otorgar mayor claridad y transparencia a los procedimientos internos de la Dirección General de Catastro de la provincia de Córdoba resulta imperante para que esta o cualquier otro tipo de propuesta sea exitosa y carezca de errores, debido a los problemas de arrastre que generarían las inconsistencias que se encuentran dentro del catastro propiamente dicho. Por ende, la propuesta de mejora metodológica en el impuesto inmobiliario urbano debe ser acompañada por una revisión en la planimetría, las bases y los procedimientos de la Dirección General de Catastro.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

BIBLIOGRAFÍA

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

10. BIBLIOGRAFÍA

Administración Tributaria Mendoza: www.atm.mendoza.gov.ar

Daley, J., & Coates, B. (2015). Property Taxes. Grattan Institute.

De Cesare, C., & Lazo, J. F. (2008). Impuestos a los Patrimonios en América Latina. Cepal.

Decreto 32.265. (s.f.). Recuperado el 23 de noviembre de 2016, de Junta Departamental de Montevideo: <http://www.juntamvd.gub.uy/es.php/archivos.php/decretos/2062-decreto-32265.htm>

Ekelund Jr., R., & Hébert, R. (2013). A history of economic theory and method.

Figueras, A. J. (2015). Memoria del pensamiento económico desde Adam Smith. Córdoba: Asociación Cooperadora de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Córdoba.

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: www.buenosaires.gob.ar/legalytecnica/normativa/formulario-de-busqueda

Gobierno de la provincia de Buenos Aires: www.gob.gba.gov.ar/dijl/

Gobierno de la Provincia de Córdoba. (2016). Legislación Provincial. Recuperado el 28 de noviembre de 2016, de <http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/fri?OpenForm>

Gobierno de la Provincia de Córdoba. (2016). Legislación Provincial. Recuperado el 28 de noviembre de 2016, de <http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/fri?OpenForm>

Gobierno de la provincia de Córdoba: web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/fri?OpenForm

Gobierno de la provincia de Santa Fe: www.santafe.gov.ar/normativa/

Harris, B., & Moore, B. D. (2013). Residential Property Taxes in the United States.

Institute for Fiscal Studies. (2011). Tax by design: The Mirrlees review. Oxford University Press.

Instituto Brasileiro de Economía - Fundação Getulio Vargas. (enero de 2015). Boletim Macro.

Kitchen, H., & Slack, E. (1993). Business Property Taxation.

Ley 17.235 sobre impuesto territorial. (1998). Recuperado el 23 de noviembre de 2016, de Servicio de Impuestos Internos de Chile: <http://www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/ley17235.htm>

Lincoln Institute of Land Policy. (2016). Sistemas del Impuesto Predial en América Latina y el Caribe. Cambridge, Massachusetts.

Local Government Finance Act. (1992). Recuperado el 23 de noviembre de 2016, de Gobierno del Reino Unido: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/pdfs/ukpga_19920014_en.pdf

Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba. (2016). Ejecuciones presupuestarias. Recuperado el 30 de noviembre de 2016, de <http://www.cba.gov.ar/ejecuciones/>

Molinatti, C. (2008). Tributos a la propiedad inmobiliaria en Argentina: Radiografía de un federalismo fiscal inconcluso. Córdoba.

Oakland, W., & Testa, W. (1995). Community development-fiscal interactions: theory and evidence from the Chicago area.

OCDE. (2015). Revenue Statistics.

Orrego Acuña, C. (2009). El impuesto territorial en Chile.

Pellice, R. (2008). Valuación de inmuebles.

Piffano, H., Sturzenegger, A., Pinto, F., Viollaz, M., & Zoloa, J. I. (2011). El Impuesto Inmobiliario Rural. La Plata.

Reynolds, L. (2014). Classical School of Economics: An Outline.

Reynolds, L. The Physiocrats: An Outline.

Rezk, E. (2003). Taxes on Land and Property in Argentina.

Sexton, T. (2003). Property Tax Systems in the United States: The Tax Base, Exemptions, Incentives and Relief.

Silberkasten. (2012). Equidad del Impuesto Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires.

Slack, E. (2010). The Property Tax... in Theory and Practice. Toronto: Institute on Municipal Finance and Governance.

Stiglitz, J. (1999). La Economía del Sector Público.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

“ESTUDIO Y PROPUESTAS SOBRE LA DETERMINACIÓN
DEL IMPUESTO INMOBILIARIO URBANO EN LA PROVINCIA
DE CÓRDOBA: EVALUACIÓN DE RENDIMIENTO FISCAL
E IMPACTO SOCIOECONÓMICO”

ANEXOS

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS
BOLSA DE COMERCIO DE CÓRDOBA

11. CÓDIGO FISCAL PROVINCIA DE BUENOS AIRES – LEY 10397

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por ley 14301, 14333, 14357, 14394, 14553, 14653, 14739, 14808 y 14880.

(Texto Ordenado por Resolución 39/11)

CÓDIGO FISCAL LEY 10397 TEXTO ORDENADO

Con las modificaciones introducidas por las Leyes Nº 10.472, 10.597, 10.731, 10.742, 10.766, 10.857, 10890, 10928, 10.997, 11.079, 11.162, 11.171, 11.244, 11.259, 11.265, 11.304, 11.345, 11.456, 11.467, 11.484, 11.490, 11.502, 11.518, 11.583, 11.649, 11.770, 11.796, 11.798, 11.808, 11.846, 11.904, 12.013, 12.037, 12.049, 12.073, 12.180, 12.198, 12.233, 12.397, 12.446, 12.576, 12.616, 12.752, 12.837, 12.879, 13.003, 13.045, 13.085, 13.145, 13.155, 13.229, 13.242, 13.244, 13.297, 13.360, 13.404, 13.405, 13.450, 13.489, 13.506, 13.529, 13.573, 13.613, 13.697, 13.713, 13.731, 13.848, 13.850, 13.900, 13.930, 13.940, 14.026, 14.044, 14.066, 14.084, 14.174 y 14200 .

LIBRO PRIMERO PARTE GENERAL

TÍTULO VIII DE LA DETERMINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES FISCALES

ARTÍCULO 42. La determinación de las obligaciones fiscales se efectuará sobre la base de declaraciones juradas que los contribuyentes, responsables o terceros presenten a la Autoridad de Aplicación, o en base a datos que ésta posea y que utilice para efectuar la determinación o liquidación administrativa, según lo establecido con carácter general para el gravamen de que se trate.

Tanto la declaración jurada, como la información exigida con carácter general por la Autoridad de Aplicación, debe contener todos los elementos y datos necesarios para la determinación y liquidación.

ARTÍCULO 45. La determinación de oficio se practicará sobre base cierta cuando el contribuyente o los responsables suministren a la Autoridad de Aplicación todos los elementos comprobatorios de las operaciones o situaciones que constituyen hechos imponible o cuando las normas fiscales establezcan taxativamente los hechos y circunstancias que la Autoridad de Aplicación debe tener en cuenta a los fines de la determinación.

ARTÍCULO 46. (Texto según Ley 14653) Cuando no se cumplan las condiciones establecidas en el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación practicará la determinación de oficio sobre base presunta, considerando todos los hechos y circunstancias que, por su vinculación o conexión con las normas fiscales, se conceptúen como hecho imponible y permitan inducir en el caso particular la procedencia y el monto del gravamen.

La determinación de oficio sobre base presunta se efectuará también cuando de hechos conocidos se presuma que hubiera habido hechos imponibles y su posible magnitud, por los cuales se hubiere omitido el pago de los impuestos.

Para efectuar la determinación de oficio sobre base presunta podrán servir como indicio: el capital invertido en la explotación, las fluctuaciones patrimoniales, el volumen de las transacciones y/o ventas de otros períodos fiscales, el monto de las compras, utilidades, la existencia de mercaderías, el rendimiento normal del negocio o explotación o de empresas similares, los gastos generales de aquéllos, los salarios, el alquiler del negocio y de la casahabitación, el nivel de vida del contribuyente y cualesquiera otros elementos de juicio que obren en poder de la Autoridad de Aplicación o que deberán proporcionarle los agentes de retención, Cámaras de Comercio o Industria, Bancos, Asociaciones Gremiales, Entidades Públicas o Privadas, o cualquier otra persona que posea información útil al respecto, relacionada con el contribuyente y que resulte vinculada con la verificación de los hechos imponibles.

En las estimaciones de oficio podrán aplicarse los promedios y coeficientes generales que a tal fin establezca la Agencia de Recaudación con relación a explotaciones de un mismo género. Para la determinación de los mismos, la Administración podrá valerse de los indicios establecidos en el presente y de la siguiente información: el consumo de gas, de agua, de energía eléctrica u otros servicios públicos, la adquisición de materias primas o envases, el monto de los servicios de transporte utilizados, el importe de las remuneraciones abonadas al personal en relación de dependencia calculado en función de los aportes de la Seguridad Social conforme dispone la Ley Nacional N° 26.063 y la que en futuro la reemplace, el monto de alquileres o el valor locativo del inmueble cedido gratuitamente donde realiza la actividad, los seguros, seguridad y vigilancia, publicidad, los gastos particulares (alimentación, vestimenta, combustible, educación, salud, servicio doméstico, alquiler, etc.) acorde al nivel de vida de los propietarios o socios, el tipo de obra ejecutada, la superficie explotada y nivel de tecnificación y, en general, el tiempo de ejecución y las características de la explotación o actividad, los datos obtenidos por los software que contabilizan personas y vehículos a través de cámaras de video o filmaciones.

Este detalle es meramente enunciativo y su empleo puede realizarse individualmente o utilizando diversos índices en forma combinada.

A los efectos de este artículo podrá tomarse como presunción general, salvo prueba en contrario, que:

a) Para el impuesto sobre los Ingresos Brutos, las diferencias físicas del inventario de mercaderías comprobadas por la Autoridad de Aplicación, cualitativamente representan:

1. Montos de ingreso gravado omitido, mediante la aplicación del siguiente procedimiento: si el inventario constatado por la fiscalización fuera superior al declarado, la diferencia resultante se considerará como utilidad bruta omitida del período fiscal cerrado inmediato anterior a aquel en que se verifiquen tales diferencias y que se corresponden con ventas o ingresos omitidos del mismo período.

A fin de determinar las ventas o ingresos omitidos citados precedentemente, se multiplicará la suma que representa la utilidad bruta omitida por el coeficiente que resulte de dividir las ventas declaradas por el obligado sobre la utilidad bruta declarada, perteneciente al período fiscal cerrado inmediato anterior y que conste en sus declaraciones juradas impositivas o que surjan de otros elementos de juicio, a falta de aquéllas.

b) Ante la comprobación de omisión de contabilizar, registrar o declarar:

1. Ventas o ingresos, el monto detectado se considerará para la base imponible en el impuesto sobre los Ingresos Brutos.

2. Compras, determinado el monto de las mismas, se considerarán ventas omitidas el monto resultante de adicionar a las compras omitidas el porcentaje de utilidad bruta sobre compras declaradas por el obligado en sus declaraciones juradas impositivas y otros elementos de juicio a falta de aquéllas, del ejercicio.

3. Gastos. Se considerará que el monto omitido y comprobado, representa utilidad bruta omitida del período fiscal al que pertenezcan los gastos y que se corresponden con ventas o ingresos omitidos del mismo período.

A fin de determinar las ventas o ingresos omitidos citados precedentemente, se aplicará el procedimiento establecido en el segundo párrafo del apartado primero del inciso anterior.

c) Para el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, el resultado de promediar el total de ventas, de prestaciones de servicios o de cualquier otra operación controlada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos

Aires, en no menos de cinco (5) días continuos o alternados, multiplicado por el total de días hábiles comerciales, representan las ventas, prestaciones de servicios u operaciones presuntas del contribuyente responsable bajo control, durante ese período. Si el mencionado control se efectuara en no menos de cuatro (4) meses continuos o alternados de un mismo ejercicio comercial, el promedio de ventas, prestaciones de servicios u operaciones se considerará suficientemente representativo y podrá también aplicarse a los demás meses no controlados del mismo período, a condición de que se haya tenido debidamente en cuenta la estacionalidad de la actividad o ramo de que se trate.

La diferencia de ventas, prestaciones de servicios u operaciones detectadas en ese período entre las declaradas o registradas y las ajustadas impositivamente, se considerarán ventas, prestaciones de servicios u operaciones gravadas o exentas

en el impuesto en la misma proporción que tengan las que hubieran sido declaradas o registradas en cada uno de los períodos del ejercicio comercial anterior.

d) El valor de la mercadería que se traslade o transporte dentro del territorio provincial sin la documentación respaldatoria exigida por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires se considerará monto de ingreso gravado omitido del mes en el que se haya detectado. En caso de reincidencia dentro de un plazo de veinticuatro (24) meses se considerará que dicho ingreso también fue omitido en cada uno de los últimos seis (6) meses incluido el de detección, y que se corresponden con ventas o ingresos omitidos durante el mismo lapso.

e) Por el ejercicio de la actividad específica de profesionales matriculados en la Provincia, que los importes netos declarados en el Impuesto al Valor Agregado por los años no prescriptos, constituyen monto de ingreso gravado del impuesto sobre los Ingresos Brutos, debiéndose considerar las declaraciones del referido impuesto nacional que se correspondan con el anticipo del impuesto sobre los Ingresos Brutos objeto de determinación o en su defecto, la anterior o posterior más próxima.

Tratándose de contribuyentes inscriptos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, que el importe establecido como límite máximo de ingresos brutos anuales de la categoría en la que se encuentra encuadrado el contribuyente en el último mes del lapso fiscalizado, constituye monto de ingreso gravado del impuesto sobre los Ingresos Brutos de los últimos doce meses; como así también, que dicho ingreso fue omitido en los períodos fiscales anteriores no prescriptos.

f) Los incrementos patrimoniales no justificados, más un diez por ciento (10%) en concepto de renta dispuesta o consumida, representan montos de ventas omitidas.

g) El importe de las remuneraciones abonadas al personal en relación de dependencia no declarado, así como las diferencias salariales no declaradas, representan montos de ventas omitidas determinadas por un monto equivalente a las remuneraciones no declaradas en concepto de incremento patrimonial, más un diez por ciento (10%) en concepto de renta dispuesta o consumida.

h) El ingreso bruto de un período fiscal se presume no podrá ser inferior a tres (3) veces las remuneraciones básicas promedio del convenio colectivo de trabajo propio de la actividad, conforme a los Indicadores

Mínimos de Trabajadores (IMT) previsto en la Ley N° 26.063 y en la Res. 2927/10 AFIP o la que en el futuro la remplace, o el alquiler que paguen o el que se comprometieran a pagar, el que fuera mayor correspondiente al mismo período. Cuando los importes locativos de los inmuebles que figuren en los instrumentos sean notoriamente inferiores a los vigentes en plaza, o cuando no figure valor locativo alguno, y ello no sea debidamente fundado y documentado por los interesados, por las condiciones de pago, por las características peculiares del inmueble o por otras circunstancias, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires podrá impugnar dichos precios y fijar de oficio un precio razonable de mercado, solicitar valuaciones e informes a entidades públicas o privadas.

i) Cuando los precios de inmuebles que figuren en los boletos de compraventa y/o escrituras sean notoriamente inferiores a los vigentes en plaza al momento de su venta, y ello no sea debidamente fundado y documentado por los interesados, por las condiciones de pago, por características peculiares del inmueble o por otras circunstancias la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires podrá, a los fines de impugnar dichos precios y fijar de oficio un precio razonable de mercado, solicitar valuaciones e informes a entidades públicas o privadas.

Asimismo, a los efectos de lo previsto en este artículo, la Autoridad de Aplicación podrá valerse de cualquiera de las presunciones previstas en el artículo 47, aún con relación a contribuyentes o responsables que no revistan las características mencionadas en el primer párrafo de dicho artículo.

TÍTULO IX DE LAS INFRACCIONES A LAS OBLIGACIONES Y DEBERES FISCALES

ARTÍCULO 72. (Texto según Ley 14880) Serán pasibles de una multa de hasta pesos ochenta mil (\$80.000) y de la clausura de cuatro (4) a diez (10) días, de sus establecimientos comerciales, industriales, agropecuarios o de servicios, quienes incurran en alguno de los siguientes hechos u omisiones:

1) No emitan facturas o comprobantes de sus ventas, locaciones o prestaciones de servicio en la forma y condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación; o no conserven sus duplicados o constancias de emisión.

2) Se hallen o hubieran hallado en posesión de bienes o mercaderías sobre cuya adquisición no aporten facturas o comprobantes emitidos en las mismas formas y condiciones del punto anterior.

3) No lleven anotaciones o registraciones de sus adquisiciones de bienes o servicios o de sus ventas, locaciones o prestaciones, o que llevadas, no reúnan los requisitos de oportunidad, orden o respaldo conforme a los requerimientos que en la materia exija la Autoridad de Aplicación.

4) Haber recurrido a entes o personas jurídicas manifiestamente improcedentes respecto de la actividad específicamente desarrollada, adoptadas para evadir gravámenes. En tales casos la Autoridad de Aplicación deberá, obligatoriamente, poner en conocimiento de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas tal circunstancia en un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días.

5) No mantener en condiciones de operatividad los soportes magnéticos que contengan datos vinculados con la materia imponible, por el término de diez (10) años contados a partir de la fecha de cierre del ejercicio en el cual se hubieren utili-

zados o no facilitar a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires copia de los mismos cuando les sean requeridos.

6) No exhibir dentro de los cinco (5) días de solicitados por la Autoridad de Aplicación los comprobantes de pago que les sean requeridos.

7) Se hallen en posesión de bienes o mercaderías respecto de las cuales no posean, en el mismo lugar en que éstos se encuentran, la documentación que establezca la Autoridad de Aplicación.

8) El uso de comprobantes o documentos que no reúnan los requisitos exigidos por la Autoridad de Aplicación, cuando éstos sean entregados a los adquirentes o locatarios de los bienes, o prestatarios del servicio, ello con independencia de la ulterior emisión de los comprobantes respaldatorios de tales operaciones.

9) No poseer el certificado de domicilio correspondiente expedido por la Autoridad de Aplicación.

10) No se encuentre inscripto como contribuyente o responsable aquel que tuviera obligación de hacerlo. En este caso, el máximo de la multa aplicable se elevará a la suma de pesos ciento veinte mil (\$120.000).

11) No exhibir el comprobante de pago del último anticipo vencido del Impuesto sobre los Ingresos Brutos junto con el certificado de domicilio expedido por la Autoridad de Aplicación, en los domicilios en los cuales se realicen las actividades, de conformidad con lo establecido en el inciso h) del artículo 34 del presente Código. Si la omisión de exhibición se refiriera a uno solo de los mencionados documentos, la sanción será de clausura o multa, de acuerdo con la evaluación que realice el juez administrativo interviniente.

12) No haber emitido el código de operación de traslado o transporte previsto en el artículo 41, en tanto la infracción se detecte por la Autoridad de Aplicación en acciones de auditoría, fiscalización o intercambio de información, realizados una vez finalizado el traslado o transporte de la mercadería.

13) La falta de presentación de las declaraciones juradas previstas en el artículo 81 de la Ley N° 10.707 y modificatorias, respecto de establecimientos que se encuentren tributando en el Impuesto Inmobiliario Baldío, exclusivamente cuando el sujeto obligado a la presentación de las referidas declaraciones juradas sea el titular de la explotación.

Sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo del presente artículo, la Autoridad de Aplicación podrá determinar fundadamente la aplicación alternativa de la sanción de multa o de clausura, según las circunstancias objetivas que se registren en cada caso en particular.

En los supuestos previstos en los incisos 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 13 del presente artículo, si el interesado reconociere la infracción cometida dentro del plazo fijado para la presentación del descargo regulado por el artículo 73, y abonara voluntariamente en forma conjunta una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del máximo de la escala, se procederá al archivo de las actuaciones, no resultando aplicable en estos casos, lo previsto en el artículo 76.

Cuando se hubieren cumplido alguna de las sanciones previstas en este artículo, la reiteración de los hechos u omisiones indicados en el mismo, dará lugar a la aplicación de las siguientes sanciones:

a) Cuando se hubiere cumplido en forma exclusiva sanción de clausura: se aplicará una nueva clausura por el máximo de la escala.

b) Cuando se hubieren cumplido las sanciones de clausura y multa en forma conjunta: se aplicarán en forma conjunta una nueva clausura y una nueva multa, ambas por el máximo de la escala.

c) Cuando se hubiere cumplido en forma exclusiva sanción de multa: se aplicará sanción de clausura por seis (6) días.

La reiteración aludida se considerará en relación a todos los establecimientos de un mismo responsable, dedicados total o parcialmente a igual actividad; pero la clausura sólo se hará efectiva sobre aquel en que se hubiera cometido la infracción, salvo que por depender de una dirección o administración común, se pruebe que los hechos u omisiones hubieran afectado a todo o una parte de ellos por igual. En este caso, la clausura se aplicará al conjunto de todos los establecimientos involucrados.

TÍTULO XI DEL PAGO

ARTÍCULO 92. El pago de los gravámenes deberá ser efectuado por los contribuyentes o responsables dentro de los siguientes plazos, en la forma y condiciones que establezca el órgano de aplicación:

a) Los que resulten de declaraciones juradas, al vencimiento general que establezca la Autoridad de Aplicación.

b) Los que resulten del procedimiento de determinación de oficio, a los quince (15) días de la notificación de la resolución dictada al efecto.

En el supuesto que el contribuyente interponga recursos contra la resolución dictada por la Autoridad de Aplicación, el término de quince (15) días, se contará desde la notificación del rechazo del recurso de reconsideración o del recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal, según que haya elegido una u otra vía para impugnar la legalidad de la resolución determinativa de oficio.

c) Los que no requieran declaración jurada de los contribuyentes o responsables, a los quince (15) días de realizado el hecho imponible, salvo disposición diferente de las normas fiscales.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos que anteceden, facúltase a la Autoridad de Aplicación para exigir anticipos o pagos a cuenta de obligaciones impositivas del año fiscal en curso, en la forma y tiempo que la misma establezca.

Asimismo, la Autoridad de Aplicación podrá facultar a los contribuyentes y responsables, a efectuar pagos a cuenta de obligaciones fiscales futuras. En caso que los pagos así realizados deviniesen indebidos o sin causa, serán considerados como créditos fiscales a favor del contribuyente, y podrán ser objeto de demanda de repetición.

Cuando las bases del cálculo correspondan al período fiscal inmediato anterior, la Autoridad de Aplicación está facultada para actualizar los valores respectivos a los fines de la liquidación de los anticipos, tomando en cuenta la variación operada en el índice de precios mayoristas, nivel general, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

ARTÍCULO 93. Los pagos de los tributos mencionados en el artículo anterior deberán efectuarse en las instituciones bancarias u oficinas habilitadas por la Autoridad de Aplicación, de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Contabilidad, Decreto Ley N° 7.764/71.

LIBRO SEGUNDO - PARTE ESPECIAL

TÍTULO I

IMPUESTO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

DE LOS CONTRIBUYENTES Y DE LA BASE IMPONIBLE

ARTÍCULO 169. Los titulares de dominio, los superficiarios, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además –en caso que corresponda– un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones.

El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.

El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, excluyéndose en todos los casos aquellos bienes sujetos total o parcialmente al derecho real de superficie, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.

A fines de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.

La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.

También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.

ARTÍCULO SUSTITUIDO POR EL ART. 115 DE LA LEY 14880. TEXTO ANTERIOR: Los titulares de dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia, el impuesto

establecido en el presente Título, que estará conformado por un básico y además – en caso que corresponda- un complementario, de acuerdo a las siguientes disposiciones.

El básico se abonará por cada inmueble, de acuerdo a las alícuotas y mínimos que fije la Ley Impositiva.

El complementario se abonará por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana edificada, por cada conjunto de inmuebles de la planta urbana baldía, y por cada conjunto de inmuebles de la planta rural y/o subrural atribuibles a un mismo contribuyente, de acuerdo al procedimiento que para su determinación fije la Ley Impositiva y las alícuotas que se establezcan a los efectos del párrafo anterior.

A efectos de lo dispuesto anteriormente, se considera también como único inmueble a los fraccionamientos de una misma unidad de tierra pertenecientes a las plantas rural y subrural, como asimismo al conjunto de subparcelas de edificios destinados a hoteles, residenciales, o similares y a clínicas, sanatorios, o similares, subdivididos de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, aunque correspondan a divisiones o subdivisiones efectuadas en distintas épocas, cuando pertenezcan a un mismo titular de dominio, o correspondan a un mismo usufructuario o poseedor a título de dueño, sean personas físicas o jurídicas. Para el caso de estas últimas se considerará igual titular de dominio, usufructuario o poseedor a título de dueño, cuando el antecesor en el dominio, usufructo o posesión, según corresponda, posea el setenta (70) por ciento o más, del capital social de la entidad sucesora.

La presunción establecida en el párrafo anterior, también resultará aplicable para la determinación del conjunto de inmuebles previsto en el tercer párrafo de este artículo, admitiendo en estos casos prueba en contrario.

También se considerará inmueble, a la partida inmobiliaria asignada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires de conformidad a lo previsto en el artículo 10 bis de la Ley N° 10.707.

ARTÍCULO 170. La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales en el supuesto previsto en el cuarto y sexto párrafo del artículo anterior, multiplicada por los coeficientes anuales que para cada Partido, con carácter general, establezca la Ley Impositiva.

En los inmuebles afectados al derecho real de superficie, se determinará por un lado, la valuación fiscal de la tierra y de los edificios y otras mejoras que queden excluidas de la afectación al derecho real, y por otro, la correspondiente a edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas por el superficiario. Esta última valuación se vinculará a una partida de carácter temporal, distinta y derivada de la corres-

pondiente a la partida de origen. En caso de afectación al régimen de la propiedad horizontal, se generarán las respectivas partidas, que también asumirán carácter temporal.

La base imponible del inmobiliario complementario estará constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuibles a un mismo contribuyente. Cuando sobre un mismo inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño, se computará exclusivamente la porción que corresponda a cada uno de ellos.

ARTÍCULO SUSTITUÍDO POR EL ART. 116 DE LA LEY 14880. TEXTO ANTERIOR: La base imponible del inmobiliario básico estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble, o la suma de las valuaciones fiscales en el supuesto previsto en el cuarto y sexto párrafo del artículo anterior, multiplicada por los coeficientes anuales que para cada Partido, con carácter general, establezca la Ley Impositiva.

La base imponible del inmobiliario complementario estará constituida por la suma de las bases imponibles del inmobiliario básico de los inmuebles pertenecientes a un mismo conjunto atribuibles a un mismo contribuyente. Cuando sobre un mismo inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño se computará exclusivamente la porción que corresponda a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 171. Las obligaciones fiscales establecidas por el presente Código, se generan con prescindencia de la incorporación de las valuaciones fiscales al catastro, padrón o registro o de la determinación que pudiera efectuar la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 172. El gravamen correspondiente al inmobiliario básico establecido por cada inmueble es indivisible y son solidariamente responsables de su pago los condóminos, cusufructuarios, cosuperficiarios, coherederos y coposeedores a título de dueño.

En los inmuebles afectados al derecho real de superficie, corresponderá al titular del suelo el pago del impuesto devengado por el valor de la tierra involucrada en dicho derecho real, y por los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de la afectación al mismo. Corresponderá al superficiario, el pago del impuesto devengado por los edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas sobre la superficie transferida, durante la vigencia del derecho real, con arreglo a lo establecido por el artículo 173.

ARTÍCULO SUSTITUIDO POR EL ART. 117 DE LA LEY 14880. TEXTO ANTERIOR: El gravamen correspondiente al básico establecido por cada inmueble es indivisible y son solidariamente responsables de su pago los condóminos, cousesuarios, coherederos y coposeedores a título de dueño.

CAPÍTULO II DEL PAGO

ARTÍCULO 173. El impuesto establecido por la presente ley deberá ser pagado anualmente, en una o varias cuotas, en las condiciones y términos que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires establezca.

Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras declaradas por el obligado, el impuesto correspondiente al período fiscal corriente se considerará devengado a partir del momento que surja de los datos de la declaración jurada espontánea del contribuyente, en cuyo caso la Autoridad de Aplicación deberá practicar la liquidación del gravamen anual en forma proporcional al período que transcurra entre dicha fecha y la finalización del ejercicio.

Cuando se trate de la incorporación de edificios u otras mejoras efectuada de oficio o se rectifique la declaración a que se refiere el párrafo anterior, el impuesto se considerará devengado desde el día 1º de enero del año en que se hubiera originado la obligación de denunciar la modificación.

ARTÍCULO 174. Las liquidaciones para el pago del impuesto expedidas por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires sobre la base de declaraciones juradas del contribuyente no constituyen determinaciones administrativas, quedando vigente la obligación de completar el pago total del impuesto cuando correspondiere.

Asimismo cuando se verifique la situación contemplada en el cuarto y sexto párrafo del artículo 169, el contribuyente deberá presentar o rectificar su o sus declaraciones juradas de las que surja su situación frente al gravamen en cada Ejercicio Fiscal e ingresar el tributo que de ello resulte con más los intereses y demás accesorios, de corresponder.

Cuando de la aplicación del procedimiento de integración establecido para la determinación del Impuesto queden alcanzados por el gravamen total resultante, sujetos que no revistan la calidad de contribuyentes con relación a alguno o algunos de los inmuebles objeto de integración, la Autoridad de Aplicación podrá efectuar la desintegración de los fraccionamientos o subparcelas que correspondan, de oficio o a pedido de parte interesada, en la forma, modo y condiciones que determine la re-

glamentación. A efectos de la desintegración regulada en este párrafo, la Autoridad de Aplicación podrá implementar un régimen de información a cargo de escribanos públicos que autoricen actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.

ARTÍCULO 175. Sin perjuicio de lo establecido en el cuarto párrafo del artículo 169, a solicitud de parte interesada, se procederá a la apertura de las partidas inmobiliarias correspondientes a las subparcelas resultantes de un plano de mensura de subdivisión para someter al régimen de propiedad horizontal, con efectividad a la fecha de registración de dicho documento cartográfico.

La presentación de la solicitud de Certificado catastral, para inscribir o modificar un Reglamento de Propiedad Horizontal, habilitará a la Autoridad de Aplicación a la apertura de partidas inmobiliarias. Autorizar a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires a establecer los requisitos que deberán cumplimentarse a tal efecto.

SEGUNDO PÁRRAFO SUSTITUÍDO POR EL ART. 118 DE LA LEY 14880.
TEXTO ANTERIOR: La presentación de la solicitud de Certificado catastral, para inscribir o modificar un reglamento de copropiedad y Administración de un edificio sometido al régimen de la Ley N° 13.512, habilitará a la Autoridad de Aplicación a la apertura de partidas inmobiliarias. Autorizar a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires a establecer los requisitos que deberán cumplimentarse a tal efecto.

ARTÍCULO 176. La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires no prestará aprobación a la unificación o subdivisión de partidas -aún en los casos de aperturas a que se refiere el artículo 175-, sin la previa acreditación de inexistencia de deudas por el Inmobiliario básico hasta la cuota que resulte exigible a la fecha de dicha aprobación, mediante certificación expedida por la Autoridad de Aplicación.

Dicha acreditación no será exigible cuando el titular de dominio solicite que dicha deuda sea imputada a la partida o partidas que se generen por la unificación o subdivisión, a cuyos efectos la citada Agencia deberá establecer, con carácter general, el procedimiento y demás condiciones para su instrumentación.

Asimismo, la modalidad de imputación referida precedentemente, también podrá aplicarse cuando la unificación o subdivisión sea realizada de oficio.

CAPÍTULO III DE LAS EXENCIONES

ARTÍCULO 177. Están exentos de este impuesto:

a) El Estado Nacional, estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos, salvo aquellos que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a terceros.

También estarán exentos los inmuebles cedidos en uso gratuito al Estado Nacional, los estados provinciales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las municipalidades, y sus organismos descentralizados o autárquicos, salvo aquellos que realicen actos de comercio con la venta de bienes o prestación de servicios a terceros.

b) Los templos religiosos pertenecientes a cultos reconocidos por autoridad competente.

c) Los Arzobispados, Obispos y los Institutos de Vida Consagrada conforme a la Ley Nacional 24.483 y Decretos Reglamentarios, de la Iglesia Católica Apostólica Romana.

d) Las fundaciones debidamente reconocidas como tales por autoridad competente, cuyos inmuebles estén destinados exclusivamente a cumplir con su objeto estatutario.

e) Las universidades reconocidas como tales.

f) La Cruz Roja Argentina.

g) Los inmuebles declarados monumentos históricos, por autoridad competente.

h) Los inmuebles o parte de los mismos que sean destinados a forestación o reforestación con la finalidad de constituir o mantener bosques protectores, permanentes, experimentales, de producción y montes especiales.

i) Las asociaciones civiles, con personería jurídica, cuando el producto de sus actividades se afecte exclusivamente a los fines de su creación y que no distribuyan suma alguna de su producto entre asociados y socios, y solamente respecto de aquellos inmuebles que se utilicen principalmente para los fines que a continuación se expresan:

- 1) Servicio de bomberos voluntarios.
- 2) Salud pública y asistencia social gratuitas; y beneficencia.
- 3) Bibliotecas públicas y actividades culturales.
- 4) Enseñanza e investigación científica.

5) Actividades deportivas.

6) Servicio especializado en la rehabilitación de personas discapacitadas.

La exención del impuesto también alcanza a los propietarios de aquellos inmuebles cedidos gratuitamente en uso a las asociaciones civiles mencionadas en el primer párrafo que utilicen los mismos para los fines señalados en el presente artículo.

INCISO SUSTITUIDO POR EL ART. 119 DE LA LEY 14880. TEXTO ANTERIOR: Las asociaciones y sociedades civiles, con personería jurídica, cuando el producto de sus actividades se afecte exclusivamente a los fines de su creación y que no distribuyan suma alguna de su producto entre asociados y socios, y solamente respecto de aquellos inmuebles que se utilicen principalmente para los fines que a continuación se expresan:

1) Servicio de bomberos voluntarios.

2) Salud pública y asistencia social gratuitas; y beneficencia.

3) Bibliotecas públicas y actividades culturales.

4) Enseñanza e investigación científica.

5) Actividades deportivas.

6) Servicio especializado en la rehabilitación de personas discapacitadas.

La exención del impuesto también alcanza a los propietarios de aquellos inmuebles cedidos gratuitamente en uso a las asociaciones y sociedades civiles mencionadas en el primer párrafo que utilicen los mismos para los fines señalados en el presente artículo.

j) Los titulares de dominio y demás responsables por las instalaciones, obras accesorias, y plantaciones de los inmuebles de las Plantas Rural y Subrural, según la clasificación de la Ley de Catastro N° 10.707 y modificatorias.

k) El valor correspondiente a las plantaciones de los inmuebles de la zona suburbana, según la clasificación de la Ley de Catastro.

l) Los inmuebles pertenecientes o cedidos en uso gratuito a los establecimientos educativos reconocidos y autorizados por la Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia, y destinados total o parcialmente al servicio educativo.

Asimismo, esta exención alcanzará a los bienes inmuebles locados o cedidos en comodato, usufructo o uso no gratuito, a los mencionados establecimientos, siempre que se encontraren destinados en forma exclusiva y habitual al servicio educativo y cuando las contribuciones, tasas, impuestos o expensas comunes que gravan el bien fueren a su cargo.

m) Los inmuebles de hasta cincuenta (50) hectáreas destinados exclusivamente a la explotación tampera, siempre que el contribuyente sea propietario, usufructuario o poseedor de ese solo inmueble, realice por sí la explotación y se encuentre debidamente inscripto en el impuesto sobre los Ingresos Brutos.

n) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Impositiva y además sean propietarios, usufructuarios o poseedores de ese solo inmueble.

En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención solamente los que reúnan los requisitos establecidos en el párrafo anterior. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad a lo establecido en el artículo 178.

ñ) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la planta urbana edificada, cuyo avalúo fiscal total no supere la suma que fije la Ley Impositiva y que reúnan los siguientes requisitos:

1. Ser el solicitante y/o su cónyuge o pareja conviviente jubilado o pensionado.
2. Ser el solicitante y/o su cónyuge o pareja conviviente propietario, usufructuario o poseedor de ese sólo inmueble.
3. Que el único ingreso de los beneficiarios esté constituido por haberes previsionales cuyos importes brutos, en conjunto, no superen mensualmente el monto que establezca la Ley Impositiva.

Cuando se trate de parejas convivientes deberá acreditarse un plazo de convivencia no menor a dos (2) años mediante información sumaria judicial o inscripción en el Registro de Uniones Convivenciales.

En el supuesto de la pluralidad de obligados al pago, la exención sólo beneficiará a aquellos que reúnan los requisitos establecidos precedentemente. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad con lo establecido en el artículo 178.

SEGUNDO PÁRRAFO DEL INCISO SUSTITUIDO POR EL ART. 120 DE LA LEY 14880. TEXTO ANTERIOR: Cuando se trate de parejas convivientes deberá

acreditarse un plazo de convivencia no menor a dos (2) años mediante información sumaria judicial.

o) (INCISO DEROGADO POR LEY 14333) Los propietarios y demás responsables de inmuebles pertenecientes a la planta urbana baldía cuyo avalúo fiscal no supere la suma que fije la Ley Impositiva y además sean propietarios, usufructuarios o poseedores de ese solo inmueble.

En el supuesto de pluralidad de obligados al pago, gozarán de la exención solamente los que reúnan los requisitos establecidos precedentemente. El resto de los obligados abonará la parte proporcional del impuesto que corresponda, el que se liquidará de conformidad a lo establecido en el artículo 178.

p) Los inmuebles ocupados por asociaciones gremiales de trabajadores con personería jurídica y/o gremial, siempre que les pertenezcan en propiedad, usufructo, o les hayan sido cedidos gratuitamente en uso, siempre que el uso y/o la explotación sean realizadas exclusivamente por dichas entidades.

q) Los inmuebles ocupados por los partidos políticos y agrupaciones municipales, debidamente reconocidos, siempre que les pertenezcan en propiedad, usufructo o les hayan sido cedidos gratuitamente en uso, y se encontraren destinados en forma exclusiva y habitual a las actividades específicas del partido o agrupación municipal.

r) Los titulares de dominio que hubieran participado en las acciones bélicas desarrolladas entre el 2 de abril y el 14 de junio de 1982, por la recuperación del ejercicio pleno de la soberanía sobre las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sándwich del Sur o sus derecho-habientes beneficiarios de la pensión de guerra prevista en la Ley Nº 23.848, que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de esa única vivienda, la misma se encuentre destinada a uso familiar y la valuación fiscal no supere el monto que establezca la Ley impositiva. Los límites de valuación fiscal y el de única vivienda referidos en el párrafo anterior no serán aplicables cuando quienes hayan participado de dichas acciones bélicas fueran ex soldados conscriptos y civiles. En el supuesto en el que los mismos sean propietarios, poseedores o usufructuarios de uno o varios inmuebles, la exención procederá únicamente por el que destinan a sus viviendas.

No podrán acceder a la exención prevista en este inciso o mantenerla quienes hubiesen sido condenados por delitos de lesa humanidad.

s) Los Talleres Protegidos de Producción y Centros de Día contemplados en la Ley Nº 10.592, por los inmuebles de su propiedad o cedidos en uso gratuito.

Asimismo, esta exención alcanzará a los bienes inmuebles locados o cedidos en comodato, usufructo o uso no gratuito, a los mencionados establecimientos, siempre que se encontraren destinados en forma exclusiva y habitual a las actividades de las entidades alcanzadas por el presente inciso, y cuando las contribuciones, tasas, impuestos o expensas comunes que gravan el bien fueren a su cargo.

t) Los inmuebles que hayan sido la última vivienda de personas que se encuentren en situación de desaparición forzada o que hubiesen fallecido como consecuencia del accionar de las fuerzas armadas, de seguridad o de cualquier grupo paramilitar con anterioridad al 10 de diciembre de 1983, mientras que mantengan la titularidad dominial de los mismos sus derecho-habientes comprendidos en el beneficio establecido en la Ley Nacional N° 24.411 y modificatorias.

u) Los contribuyentes comprendidos en las Leyes Nacionales N° 24043 y N°25914 y sus modificatorias, o en la Ley provincial N° 14042 y modificatoria, que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de esa única vivienda, en tanto la misma se encuentre destinada uso familiar y su valuación fiscal no supere el monto que establezca la Ley Impositiva.

ARTÍCULO 178. En los casos de exenciones, la proporción exenta se calculará sobre el gravamen liquidado.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 179. (Artículo DEROGADO por Ley 14357) Las proporciones a que se refiere el segundo párrafo del inciso j) del artículo 177, se determinarán sobre la base de los valores que surgen de las declaraciones juradas del revalúo por aplicación de la Ley de Catastro N° 10.707.

ARTÍCULO 180. (Artículo DEROGADO por Ley 14880) Los Contadores Públicos que certifiquen balances de entidades de cualquier tipo incluso unipersonales, deberán hacer constar en el pasivo en renglón separado, claramente desglosada, la deuda impaga por este impuesto, en el supuesto de mora, así como la provisión razonablemente estimada, para cubrir los recargos, intereses y ajustes de valor por el mismo concepto, en cuanto correspondiese.

ARTÍCULO 181. En los casos de transferencias del dominio de inmuebles o constitución de usufructo, producidos con anterioridad a la fecha de actualización de valuaciones, los adquirentes o usufructuarios serán responsables del pago de la diferencia de impuesto que pudiera resultar en el Inmobiliario básico.

12.LEY IMPOSITIVA PROVINCIA DE BUENOS AIRES – LEY Nº 14.880

LEY Nº 14.880

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DELEY

Título I

Impuesto Inmobiliario

ARTÍCULO 2°. A los efectos de la valuación general inmobiliaria, establécense los siguientes valores por metro cuadrado de superficie cubierta, conforme al destino que determina la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los formularios 903, 904, 905, 906 y 916.

Formulario	Tipo	Valor por metro cuadrado de superficie cubierta
903	A	\$1.340
	B	\$ 960
	C	\$ 680
	D	\$ 430
	E	\$ 270
904	A	\$1.040
	B	\$ 820
	C	\$ 580
	D	\$ 420
905	B	\$ 660
	C	\$ 430
	D	\$ 340
	E	\$ 210
906	A	\$ 810
	B	\$ 640
	C	\$ 470
916	A	\$ 250
	B	\$ 145
	C	\$ 55

Los valores establecidos precedentemente serán de aplicación a partir del 1° de enero de 2016 inclusive, para los edificios y/o mejoras en Planta Urbana y Rural.

Los demás valores de las instalaciones complementarias y mejoras serán establecidos por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 3°. A los efectos de establecer la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias y otras mejoras correspondientes a la Planta Urbana, se aplicará la Tabla de Depreciación por antigüedad y estado de conservación aprobada por el artículo 49 de la Ley N° 12.576.

ARTÍCULO 4°. A los efectos de lo previsto en el artículo 79 de la Ley N° 10.707 modificatorias y complementarias, establécese para el ejercicio fiscal 2017 el coeficiente de actualización de las valuaciones fiscales básicas para los inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada y para las edificaciones y/o mejoras ubicadas en la Planta Rural, en uno con siete mil seiscientos seis (1,7606).

Para aquellos inmuebles comprendidos en el régimen del Decreto Ley N° 8912/77 o los Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o emprendimientos similares, el coeficiente establecido en el párrafo anterior sólo se aplicará sobre las edificaciones y/o mejoras.

ARTÍCULO 5°. A los efectos de establecer la base imponible para la determinación del impuesto Inmobiliario correspondiente a la Planta Urbana Edificada, se deberá aplicar un coeficiente de cero con ochenta y cinco (0,85) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias.

ARTÍCULO 6°. De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Título I del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fíjanse las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Urbano:

URBANO EDIFICADO			
Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alícuota s/excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
0	7.750	0,00	0,874
7.750	13.631	67,70	0,897
13.631	23.897	120,45	0,940
23.897	41.694	216,93	1,031
41.694	72.213	400,39	1,154
72.213	123.686	752,48	1,379
123.686	208.286	1.462,10	1,708
208.286	341.728	2.907,44	2,215
341.728	538.407	5.863,05	2,945
538.407	795.557	11.655,09	4,014
795.557	1.058.388	21.978,17	4,978
1.058.388	1.173.750	35.061,00	5,392
1.173.750		41.280,93	5,735

Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana con incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables. A estos efectos se sumarán las valuaciones de la tierra y de las mejoras si las hubiere.

URBANO BALDÍO			
Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alícuota s/excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
0	5.000	0,00	3,275
5.000	7.500	163,74	3,291
7.500	11.138	246,02	3,342
11.138	16.374	367,61	3,392
16.374	23.831	545,22	3,565
23.831	34.338	811,03	3,668
34.338	48.983	1.196,43	3,791
48.983	69.175	1.751,60	3,981
69.175	96.713	2.555,51	4,388
96.713	133.862	3.763,98	3,749
133.862	183.428	5.528,03	5,216
183.428		8.113,59	5,846

Esta escala será de aplicación para determinar el impuesto correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables.

ARTÍCULO 7°. Establécese, en el marco del artículo 52 de la Ley N° 13.850, un crédito fiscal anual materializado en forma de descuento del cien por ciento (100%) del impuesto Inmobiliario 2017, correspondiente a inmuebles pertenecientes a la Planta Urbana Edificada cuya valuación fiscal no supere la suma de pesos veinticinco mil (\$ 25.000).

El descuento establecido en el párrafo anterior se aplicará exclusivamente a las personas físicas y sucesiones indivisas que resulten contribuyentes del gravamen por ese único inmueble destinado a vivienda.

La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires establecerá las condiciones para la aplicación del beneficio contemplado en este artículo, quedando facultada a dictar las normas que resulten necesarias a tales efectos.

ARTÍCULO 8°. Durante el ejercicio fiscal 2016, los contribuyentes del impuesto Inmobiliario de la Planta Urbana Baldía que acrediten ante la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires haber obtenido un permiso de obra, estarán exentos de abonar, por un período de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición de dicho permiso, las cuotas del Inmobiliario básico –correspondiente al inmueble en que se emplazará dicha obra- que venzan durante ese lapso.

ARTÍCULO 9°. A los efectos de establecer la base imponible para la determinación del impuesto Inmobiliario de la Planta Rural, se deberá aplicar un coeficiente del cero con cincuenta (0,50) sobre la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras conforme lo dispuesto en el Decreto N° 442/12, en tanto que para los edificios y/o mejoras gravadas, se aplicará la valuación fiscal asignada de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias y un coeficiente del cero con ochenta y cinco (0,85) sobre la valuación fiscal de edificios y/o mejoras gravadas, asignadas de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 10.707, modificatorias y complementarias.

ARTÍCULO 10. De acuerdo a lo establecido en el artículo 169 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, fíjense las siguientes escalas de alícuotas a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario Rural:

TIERRA RURAL			
Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alícuota s/excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
0	70.000	0,00	0,767
70.000	112.000	537,10	0,817
112.000	173.913	880,22	0,948
173.913	262.084	1.467,19	1,104
262.084	383.303	2.440,60	1,311
383.303	544.050	4.029,78	1,587
544.050	749.426	6.580,84	1,949
749.426	1.001.874	10.582,71	2,477
1.001.874	1.299.844	16.836,10	3,047
1.299.844	1.636.680	25.915,36	3,689
1.636.680	2.000.000	38.340,37	4,383
2.000.000		54.264,25	5,114

Esta escala será de aplicación para la tierra rural, sin perjuicio de la aplicación simultánea de la escala correspondiente a edificios y mejoras gravadas incorporadas a esa tierra.

EDIFICIOS Y MEJORAS EN ZONA RURAL			
Base Imponible		Cuota Fija (\$)	Alícuota s/excedente límite mínimo %
Mayor a	Menor o igual a		
0	5.167	0	0,874
5.167	9.087	45,14	0,897
9.087	15.932	80,30	0,940
15.932	27.796	144,63	1,013
27.796	48.142	264,80	1,174
48.142	82.457	503,74	1,379
82.457	138.857	976,81	1,708
138.857	227.819	1.940,37	2,215
227.819	358.938	3.910,79	2,945
358.938	530.371	7.772,14	4,013
530.371	705.592	14.651,82	4,978
705.592	782.500	23.373,72	5,392
782.500		27.520,34	5,735

Esta escala será de aplicación únicamente para edificios u otras mejoras gravadas incorporadas a la Planta Rural y resultará complementaria de la anterior, ya que el impuesto resultante será la sumatoria del que corresponda a la tierra rural más el impuesto correspondiente al del edificio y mejoras. Los edificios se valorará n conforme lo establecido para los ubicados en la Planta Urbana.

ARTÍCULO 11. Fíjanse, a los efectos del pago del Inmobiliario básico, los siguientes importes mínimos:

Urbano Edificado: Pesos doscientos tres	\$203
Urbano Baldío: Pesos trescientos treinta y nueve	\$339
Rural: Pesos trescientos ochenta y cuatro	\$384
Edificios y mejoras en Zona Rural: Pesos ciento dos	\$102

ARTÍCULO 12. Establécese que a los fines de lo previsto en el tercer párrafo del artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, el Inmobiliario complementario para cada conjunto de inmuebles, resultará de la diferencia en exceso entre:

a) El valor que, para cada conjunto de inmuebles, surja de aplicar a la base imponible del tercer párrafo del artículo 170 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, las escalas y alícuotas establecidas por los artículos 6° y 10 de la presente; y

b) La sumatoria de los Inmobiliarios básicos determinados para cada uno de los inmuebles del mismo conjunto correspondientes a un mismo contribuyente. Cuando sobre un inmueble exista condominio, cusufructo o coposesión a título de dueño, se computará exclusivamente la parte que corresponda a cada uno de ellos.

Sobre el valor así calculado, de corresponder, resultará de aplicación lo previsto en el artículo 178 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 13. Exímese del pago del Impuesto Inmobiliario complementario a que hace mención el tercer párrafo del artículo 169 del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, cuando de la metodología descrita en el artículo anterior surja para cada conjunto de inmuebles un monto de impuesto calculado inferior a pesos seiscientos noventa y seis (\$696).

ARTÍCULO 14. A los efectos del cálculo del impuesto Inmobiliario complementario la Autoridad de Aplicación queda facultada para requerir la intervención y confirmación de datos utilizados a tales efectos por parte de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad dependiente del Ministerio de Economía –en el marco de las funciones previstas por el Decreto Ley N° 11.643/63, modificatorias y complementarias-, con anterioridad o con posterioridad a la emisión de la liquidación para el pago del mismo.

Asimismo, podrá requerir de los contribuyentes y responsables la ratificación o rectificación, con carácter de declaración jurada, de los datos utilizados para dicho cálculo, en el plazo, forma, modo y condiciones que al efecto establezca la Agencia de Recaudación.

Facúltase a la mencionada Autoridad de Aplicación a disponer la implementación gradual del Inmobiliario complementario, comprendiendo durante el año 2017, exclusivamente, a los inmuebles respecto de los cuales no se configuren situaciones de copropiedad, cusufructo o coposesión a título de dueño, y considerando la situación de cada contribuyente al 1° de enero de dicho año.

ARTÍCULO 15. Establécese en la suma de pesos cuarenta y cuatro mil (\$44.000), el monto de valuación a que se refiere el artículo 177 inciso n) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 16. Establécese en la suma de pesos quinientos mil (\$500.000) el monto de valuación a que se refiere el primer párrafo del inciso ñ) del artículo 177 del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, y en pesos catorce mil (\$14.000) el monto a que se refiere el apartado 3 del inciso ñ) del citado artículo.

ARTÍCULO 17. Establécese en la suma de pesos ciento cuarenta mil ochocientos cuarenta y ocho (\$140.848) el monto a que se refieren el artículo 177 inciso r) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias- y el artículo 85 de la Ley N° 13.930.

ARTÍCULO 18. Establécese en la suma de pesos ciento cuarenta mil ochocientos cuarenta y ocho (\$140.848) el monto a que se refiere el artículo 177 inciso u) del Código Fiscal -Ley N° 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 19. Autorízanse bonificaciones especiales en el impuesto Inmobiliario para estimular el ingreso anticipado de cuotas no vencidas y/o por buen cumplimiento de las obligaciones en las emisiones de cuotas, en la forma y condiciones que determine el Ministerio de Economía.

Dichas bonificaciones, en su conjunto, no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) del impuesto total correspondiente.

Sin perjuicio de lo expuesto, mediante resolución conjunta de los Ministerios de Economía y de la Producción, Ciencia y Tecnología se podrá adicionar a las anteriores, una bonificación máxima de hasta el treinta por ciento (30%) para aquellos

inmuebles destinados al desarrollo de las actividades comprendidas en el Nomenclador de Actividades del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (Naiib '99.1).

La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires podrá aplicar las bonificaciones que se establezcan en el marco del presente artículo, inclusive cuando los impuestos se cancelen mediante la utilización de Tarjeta de Crédito.

ARTÍCULO 169. Suspéndese, durante el ejercicio fiscal 2017, la aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia establecido en el Título II, Capítulo IV Bis, de la Ley Nº 10.707 y modificatorias.

ARTÍCULO 170. Facúltase a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a disponer el modo de aplicación de lo establecido por los párrafos segundo y tercero del artículo 173 Código Fiscal -Ley Nº 10.397 (Texto ordenado 2011) y modificatorias-, para la implementación del Inmobiliario complementario, durante el año 2017.

13.LEY DE CATASTRO PROVINCIA DE BUENOS AIRES – LEY 10.707

LEY 10707 CATASTRO TERRITORIAL

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por las leyes 11432, 11808, 12576, 13405, 13529, 13613, 13713, 13850, 13930, 14200, 14333, 14394, 14553, 14653, y 14880.

ARTÍCULO 1.- El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:

- a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble.
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o a la posesión ejercida;
- c) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia;
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento;
- f) Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario;
- g) Determinar la valuación parcelaria;
- h) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho imponible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas;
- i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

ARTÍCULO 2.- (Texto según Ley 14200) El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a) Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales;
- b) Determinar de oficio estados parcelarios;
- c) (Texto según Ley 14553) Registrar los estados parcelarios, los objetos territoriales legales, y la documentación que les da origen.
- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones, controlar e informar sobre multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio;
- g) Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia, llevando el Registro gráfico.
- h) Autorizar y ejercer el contralor de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal;
- i) Velar por la conservación de marcos y mojones de delimitación parcelaria;
- j) Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria;
- k) Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas;
- l) Realizar las tasaciones inmobiliarias que les sean requeridas por Organismos Públicos, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires;
- m) Interpretar las normas que regulen la materia.
- n) (Inciso Incorporado por Ley 14553) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

ARTÍCULO 3º: La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de

aplicación en materia valuatoria. A dichos fines, deberá realizar, contralor y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral. El cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un profesional habilitado en la Provincia para el ejercicio de la agrimensura en los términos de la Ley 10.321, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión.

(*)

(*) Último Párrafo observado por Decreto n° 5.998/88.-

CAPÍTULO II DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACION

ARTÍCULO 4º: A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

ARTÍCULO 5º: (Texto según Ley 14200) Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo catastral.

ARTÍCULO 6º: El relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela, según lo indicado en el artículo 5º.

ARTÍCULO 7º: El plano deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas, mojones y accidente naturales que señalen los límites del terreno; su objeto; los nombres de los titulares del dominio o de quien pretende prescribir, la inscripción del dominio, la nomenclatura catastral de las par-

celas, antecedentes, colindantes y resultantes; la característica de los documentos cartográficos, antecedentes; el día mes y año en que se realizó el relevamiento.

ARTÍCULO 8º: El estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelaria y quedará perfeccionado por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

ARTÍCULO 9º: Las operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el Organismo Catastral, deberán ser autorizados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura. Asimismo, dichos profesionales deberán estar inscriptos en un registro especial que a tal efecto habilitará la Dirección Provincial de Catastro Territorial. La inscripción en este registro se obtendrá con la sola acreditación de la matriculación profesional en el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires. (*)

(*) Párrafos 2º y 3º Observado por Decreto n° 5.998/88.

ARTÍCULO 10: El Catastro Territorial se formará con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad al régimen establecido por las prescripciones de la presente ley y demás normas complementarias que en su consecuencia se dicten.

ARTÍCULO 10 bis: (Artículo incorporado por Ley 13713) Cuando por razones ajenas a la Dirección Provincial de Catastro Territorial existan objetos territoriales, que aún formando parte de una parcela catastral, no se encuentren representados en un plano aprobado y registrado conforme la normativa vigente, dicho Organismo podrá individualizarlos, registrarlos y asignarles partidas inmobiliarias mediante métodos alternativos de delimitación territorial que garanticen niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura.

La individualización y registración del inmueble efectuada en la forma establecida en el párrafo anterior, subsistirá hasta que, con relación al mismo, se constituya un estado parcelario en los términos de la presente Ley.

Facultar a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, para dictar las normas reglamentarias necesarias para la efectiva aplicación de lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO 11: (Texto según Ley 11.432) Los actos de relevamiento destinados a constituir o a rectificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble,

deberán incluir el relevamiento de mejoras y demás accesiones que permitan el cálculo de la valuación fiscal básica del mismo.

La documentación exigida para el cálculo de dicha valuación será suscripta por el contribuyente en carácter de declaración jurada. El profesional interviniente en el acto de relevamiento, suscribirá la documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia de su ejercicio profesional.

ARTÍCULO 12: (Texto según Ley 11.432) La determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesta por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial, de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo.

Cuando por disposiciones de la presente Ley o de su reglamentación y para el caso de quienes tengan interés legítimo en constituir o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, que deseen o deban hacerla en fecha no concorde con el desarrollo de los relevamientos a que alude el párrafo anterior, se podrá concretar la determinación o verificación pertinente con intervención de un profesional con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura.

Los profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura, que realicen tareas de constitución de estado parcelario, y todas aquellas vinculadas con el mismo, deberán inscribirse en un registro que a tal efecto abrirá la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

El incumplimiento por parte de estos profesionales de los deberes impuestos por la presente ley, demás normas catastrales y disposiciones dictadas en consecuencia, será sancionado con la suspensión o exclusión del registro al que hace referencia el párrafo anterior.

En el registro creado por la Dirección Provincial de Catastro Territorial se anotará, como antecedente del profesional, los datos de la actuación que con motivo de una auditoría de un estado parcelario y/o legajo parcelario y/o de alguna de las tareas vinculadas al mismo, el profesional haya rectificado la presentación que originó dicha auditoría.

Sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan ser juzgadas en otros ámbitos, la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá aplicar a los profesionales que forman parte del Registro, las siguientes sanciones:

- a) Suspensión de hasta treinta (30) días cuando el o la profesional:
 - Tenga como antecedente una anotación de las indicadas en el párrafo anterior o no haya rectificado la tarea profesional auditada.
- b) Suspensión de hasta un (1) año cuando el o la profesional:

- Tenga como antecedente al menos una anotación de las previstas en el párrafo anterior y una suspensión de las indicadas en el inciso a); o
- Cuando el proceso de auditoría se haya realizado sobre dos o más casos y las tareas profesionales no hayan sido rectificadas; o
- Cuando tenga como antecedente una de las suspensiones indicadas en el inciso a).
- c) Exclusión. Se aplicará cuando el o la profesional:
 - Tenga como antecedentes dos sanciones de suspensión de las previstas en el inciso b).

A los fines de considerar conductas reincidentes, las anotaciones y/o sanciones antecedentes deberán haberse aplicado dentro de los tres años anteriores inmediatos a la formación de un nuevo expediente de auditoría.

Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las denuncias penales que pudieran corresponder por presuntos delitos contra la administración pública, las que también serán comunicadas al Colegio o Consejo Profesional correspondiente.

La suspensión y/o exclusión implicarán la imposibilidad de presentar tareas de constitución del estado parcelario y todas aquellas vinculadas con el mismo, por el período que se establezca en la sanción.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial dispondrá el procedimiento de aplicación de la sanción.

ARTÍCULO 12 Bis: (Incorporado por Ley 12.576) En los casos que con motivo de la Constitución del Estado Parcelario de un Inmueble ubicado en planta rural o subrural se produzca una modificación en menos de la valuación de la tierra libre de mejoras, será de aplicación lo previsto en el artículo 83 de la presente Ley, su Decreto reglamentario y normas complementarias.

ARTÍCULO 13: Los agrimensores que practiquen relevamientos a fin de determinar o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de la misión.

Los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los Jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en los pedidos de los agrimensores, para que se autorice el uso de la fuerza pública y allanar domicilio cuando corresponda, expidiendo el correspondiente mandamiento. Acreditado la negativa del propietario u ocupante a cualquier título o permitir el acceso del agrimensor, y justifi-

cada por éste la necesidad del tránsito, el juez interviniente, sin substanciación alguna, podrá conceder la autorización solicitada.

ARTÍCULO 14: Los marcas y mojones de relevamientos parcelarios se asimilan a los bienes u objetos afectados al servicio público a los efectos del juzgamiento penal.

ARTÍCULO 15: (Primer párrafo sustituido por Ley 14200) Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deberá efectuarse, salvo las excepciones que establezca la reglamentación, la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

- a) Doce (12) años para inmuebles ubicados en la planta sub-rural o rural.
- b) Seis (6) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana que se encuentren edificados.
- c) Dos (2) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.
- d) Seis (6) años para las unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en Planta Baja y doce (12) años para Unidades Funcionales contenidas en las restantes Plantas, si las hubiere.

La vigencia del estado parcelario de las parcelas que contengan edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se mantendrá mientras subsistan los elementos esenciales de las mismas.

El Organismo Catastral denegará la certificación catastral, cuando, habiendo transcurrido los plazos indicados en este artículo no se hubiere cumplimentado la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

ARTÍCULO 16: (Texto según Ley 11.432) Si efectuada la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el profesional constatase su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

CAPÍTULO III DEL REGISTRO PARCELARIO

ARTÍCULO 17: El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de las cédulas catastrales confeccionadas de acuerdo con lo determinado por esta ley. La Cédula Catastral es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Podrá estar confeccionada sobre soportes en material tradicional, o constituir un registro electrónico, según lo determine la Dirección Provincial de Catastro.

Territorial, debiendo garantizarse la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica, mantenimiento, y actualización de la información.

El Organismo Catastral podrá modificar los soportes de información, cuando nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta ley.

ARTÍCULO 18: Es obligatorio para el Organismo Catastral la registración de los actos de relevamiento parcelario, a fin de que quede constituido, rectificado o verificada la subsistencia del estado parcelario de un inmueble. La registración del acto de relevamiento parcelario originará la apertura de las Cédulas Catastrales y de los legajos parcelarios respectivos, así como el traslado de los datos a planos para la composición del registro gráfico.

ARTÍCULO 19: La documentación ha ser registrada, a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para rectificar o ratificar la subsistencia de un estado parcelario ya constituido, según corresponda, constará de los siguientes elementos:

- a) Plano Original del relevamiento y copia del Plano Original;
- b) Informe técnico;
- c) Declaración jurada del relevamiento de mejoras;
- d) Certificado Catastral Antecedente;
- e) Certificado de dominio;
- f) Cédula catastral confeccionada por el agrimensor.

ARTÍCULO 20: La oficina correspondiente del Organismo Catastral examinará la formalidad extrínseca de los documentos cuya registración se pretende, atendiéndose a lo que resulte de ello, de las constancias de los certificados, de los asientos del Registro Catastral y de las constancias preexistentes.

ARTÍCULO 21: La certificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación.

Los errores materiales que se produjeran en los Registros Catastrales se rectificarán de oficio por el Organismo Catastral.

ARTÍCULO 22: De las observaciones y rechazos de inscripción de actas registrables el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral cuya resolución tendrá carácter definitivo en sede administrativa, dejando habilitada la vía judicial.

ARTÍCULO 23: El recurso de reconsideración deberá interponerse dentro del plazo perentorio de veinte (20) días a contar desde la fecha de notificación del acto recurrido.

El recurrente deberá fundar el mismo y acompañar u ofrecer toda la prueba de que intente valerse no admitiéndose posteriores ofrecimientos de elementos probatorios, excepto por hechos posteriores a la interposición del recurso o de los documentos que no hubieran podido presentarse en aquella oportunidad por imposibilidad de hecho debidamente justificada y previamente invocada.

ARTÍCULO 24: El agrimensor que practique el acto de relevamiento parcelario deberá confeccionar una cédula catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determine la reglamentación al respecto.

ARTÍCULO 25: La cédula catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

- a) La nomenclatura catastral de la parcela;
- b) La ubicación del inmueble y sus linderos; los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida; las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos;
- c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación de juicios de usurpación, sobreposición de dominio o multiplicidad de inscripciones;
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas;

- e) La afectación de expropiación;
- f) Las inscripciones de actos de relevamientos y las referencias recíprocas con otras parcelas;
- g) El número de partida con el cual figura el inmueble en el Organismo Catastral;
- h) Las mejoras de carácter permanente existentes en ella;
- i) Detalle de existencia de servicios de infraestructura;
- j) Las valuaciones administrativas de que hubiera sido objeto;
- k) Cualquier otra circunstancia exigida por la presente ley o sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 26: Las constancias del Registro Parcelario deberán encontrarse permanentemente actualizadas y, a tal efecto, se tomará razón de:

- 1) Los actos de relevamiento parcelario practicados con el fin de ratificar o rectificar el estado parcelario;
- 2) Los actos de relevamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación parcelaria de la tierra y de las accesiones, ratificarla o modificarla por agregación o supresión de mejoras;
- 3) Las declaraciones juradas presentadas con el mismo objeto del apartado anterior;
- 4) Las constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias, y duplicados de minutas del Reglamento de Copropiedad y Administración, que el organismo a cargo del registro de la propiedad inmueble comunicará al organismo de aplicación de la presente, dentro de las 24 horas de su inscripción, mediante la remisión de los documentos u otro medio idóneo;
- 5) Todo otro documento o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos que debe contener la cédula catastral.

CAPÍTULO IV DEL REGISTRO GRÁFICO

ARTÍCULO 27: El Registro Gráfico es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento parcelario, mediante el vuelco de los estados parcelarios que se constituyen. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad con las prescripciones del Decreto-Ley 9762/81.

ARTÍCULO 28: El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por funcionario responsable como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

ARTÍCULO 29: (Texto según Ley 14200) La Dirección de Geodesia, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario, deberá remitir a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires la documentación pertinente, debiendo ésta, luego de la registración, arbitrar los medios necesarios para que se comunique dicha circunstancia a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a efectos de realizar el asiento respectivo que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

Facúltase a la Autoridad de Aplicación a disponer el modo en que se efectuará dicha comunicación.

CAPÍTULO V DE LOS LEGAJOS PARCELARIOS

ARTÍCULO 30: Con los documentos en que se funden los asientos en las cédulas catastrales a que se refiere el artículo 25° de la presente Ley, con las microformas que se obtengan de los mismos o con memoria magnética se procederá a formar un legajo de cada parcela. Se incorporarán a tal legajo por lo menos los documentos o microformas de los mismos, que seguidamente se indican:

- a) La minuta de dominio suministrada por el Registro de la Propiedad Inmueble o indicación del registro donde se encuentra;
- b) El informe técnico, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de relevamiento parcelario;
- c) Las planillas de censo inmobiliario y de avalúo;

d) Los datos económicos que se comuniquen al organismo catastral por otros organismos o dependencias de la administración pública provincial o municipal;

Los documentos o microformas de los mismos que formen el legajo, deberán ser previamente autorizados por funcionarios responsables. Una vez reproducidas podrán integrar los archivos que el Organismo Catastral determine, a condición de que su localización sea unificada.

ARTÍCULO 31: El organismo de aplicación queda autorizado al registro microfilmado de toda la documentación que debe integrar los legajos parcelarios, además de lo que se encuentre en tránsito. Asimismo, queda autorizado para obtener de dicho registro los duplicados sobre filmes u otros soportes convencionales o no convencionales, con destino a la creación de bancos de información y a su acceso y manejo.

ARTÍCULO 32: El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación con anterioridad al proceso de microfilmación, mediante fotocopias, electrocopias o procedimientos de reproducción gráfica equivalentes y compatibles con la función gráfica original.

ARTÍCULO 33: Los procedimientos de microfilmación y de reproducción gráfica indicados en los artículos precedentes, deberán asegurar la obtención de copias integrales y fieles a los documentos. Queda terminantemente prohibida la realización de recortes, enmiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar y alterar, en todo o en parte las constancias de los documentos.

La reglamentación dispondrá los recaudos a adoptar para imposibilitar la adulteración de las microformas.

ARTÍCULO 34: Las microformas matrices, sus copias y las copias directas de los documentos, obtenidas mediante los procedimientos ajustados a las disposiciones de la presente ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, tendrán el mismo valor probatorio que la ley acuerda a los documentos originales. El organismo de aplicación queda facultado para proceder a la destrucción de los documentos una vez microfilmados o reducidos fascimilmente.

ARTÍCULO 35: El Organismo Catastral queda autorizado a la adopción de nuevas técnicas modificatorias, que resulten del avance tecnológico en la materia, y no alteren los recaudos de fondo establecidos en este cuerpo legal.

CAPÍTULO VI

DE LAS CONSTANCIAS PREEXISTENTES Y SU TRASLADO A LOS REGISTROSCATASTRALES

ARTÍCULO 36: A los fines de esta Ley se conceptuó como constancias preexistentes a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que seguidamente se indica:

- 1) Las cédulas parcelarias realizadas de conformidad con las leyes Provinciales 4.331, 5.124 y 5.738;
- 2) La cartografía catastral elaborada en virtud de lo dispuesto por las leyes señaladas en el apartado anterior;
- 3) Los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario aprobadas por la Dirección de Geodesia bajo el régimen del Decreto 7.015/44 y Decreto Ley N° 8.912/77.
- 4) Las declaraciones juradas de avalúos presentadas en virtud de los requerimientos de la ley 5.738 y del Decreto 4.058/73, correspondientes al Plan de Adecuación del Sistema de Incorporación de Mejoras Urbanas no Denunciadas (A.S.I.M.U.D.);
- 5) Los relevamientos de mejoras urbanas, suburbanas y subrurales practicadas de conformidad con lo establecido por Decreto 2.110/71 (Plan de Perfeccionamiento de Catastro Económico);
- 6) Los planos de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512) y la documentación concurrente, aprobados por la Dirección Provincial de Catastro Territorial en virtud del Decreto 2.489/63 y del Decreto 16.440/50;
- 7) Toda otra información, serie, estadística, acopio de datos y actualización, producido con anterioridad a la sanción de la presente ley.

ARTÍCULO 37: Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de los actos de relevamiento territorial que se practiquen, así como para la determinación de la zonificación, valuación parcelaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otra finalidad para la que la presente Ley no haya previsto procedimiento específico.

ARTÍCULO 38: Las constancias preexistentes relativas a la valuación parcelaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificados.

ARTÍCULO 39: Los planos de mensura y/o que modifiquen el estado parcelario que fueron aprobados o que apruebe en el futuro la Dirección de Geodesia, y los planos de subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal ya aprobados o que apruebe en el futuro el Organismo Catastral, se tendrán por válidos desde el punto de vista técnico para la constitución del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título y se cumplimenten las demás exigencias de esta Ley. La reglamentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo.

ARTÍCULO 40: El estado parcelario podrá constituirse sobre la base de los planos a que alude el artículo precedente, siempre que previamente se practique un acto de levantamiento territorial que verifique su vigencia en la forma establecida por la presente ley y su reglamentación

ARTÍCULO 41: El profesional que practique el acto de levantamiento parcelario a que se refiere el artículo anterior, presentará para su registración por el Organismo de Aplicación, a los efectos de cumplimentar el inciso a) del artículo 19° una copia total o parcial del plano en que baso su operación; en dicha copia deberán constar los elementos esenciales de la parcela objeto del acto de verificación, la indicación del profesional que ejecutó el acto, las características que identifiquen el documento original y el lugar de su archivo, todo lo cual deberá certificar con su firma y sello.

CAPÍTULO VII DE LA INDIVIDUALIZACION PARCELARIA Y LA CLASIFICACION CATASTRAL

ARTÍCULO 42: Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único e inamovible que establecerá y asignará el propio organismo de aplicación.

ARTÍCULO 43: A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las parcelas deberán estar totalmente contenidas dentro de los límites de un mismo Partido o Jurisdicción.

Cuando una unidad de uso o explotación se encuentra ubicada en dos o más Partidos colindantes, se correlacionarán las respectivas cédulas catastrales mediante asientos de referencia recíproca.

ARTÍCULO 44: Las parcelas afectadas al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal y los resultantes de la división practicada en virtud de dicho

régimen, serán diferenciadas mediante una designación especial que precise tal circunstancia.

ARTÍCULO 45: A todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general:

a) Planta Urbana: A las ciudades, pueblos, villas y todo fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuya superficie no exceda de una y media (1,5) hectáreas totalmente rodeadas de vías de comunicación.

b) Plana Suburbana: Al conjunto de inmuebles representados por quintos o unidades equivalentes, cuya superficie exceda de una y media (1,5) hectáreas y no supere las doce (12) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación

c) Planta Subrural: A todo fraccionamiento representado por chacras o unidades equivalente y siempre que su superficie sea superior a doce (12) hectáreas y no exceda de ciento veinte (120) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.

d) Planta Rural: Al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones de incisos precedentes.

ARTÍCULO 46: El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o sub-urbanos y/o subrurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a), b) c) y d) del artículo anterior, atendiéndose al destino porcentual o racional del suelo o de acuerdo con su ubicación.

CAPÍTULO VIII DEL REGIMEN CATASTRAL

ARTÍCULO 47: Constituyen el “Régimen Catastral” las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario Territorial, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1° de la presente Ley.

ARTÍCULO 48: Las constancias catastrales serán públicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de parcelamiento de los bienes inmuebles, su valuación e imposición fiscal, ubicación, y en general, toda otra información asentada en los Registros Catastrales que coadyuve al conocimiento del estado de hecho de los inmuebles.

ARTÍCULO 49: Establécese como instrumento básico del régimen, el “Certificado Catastral” expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la cédula catastral a que hace referencia el artículo 25° de la presente ley.

ARTÍCULO 50: (Texto según Ley 14200) Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente:

a) Requerir a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren;

b) Transcribir en los instrumentos públicos el contenido de dicho certificado catastral, haciendo constar, la nomenclatura catastral, las observaciones, restricciones o aclaraciones que constaren y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.

ARTÍCULO 51: (Texto según Ley 11.432) De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y de los datos mencionados en el artículo 25°. Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescrita por el artículo 8°, o la verificación de subsistencia conforme a lo establecido en el artículo 15°.

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de los derechos reales de hipoteca, uso habitación, usufructo y servidumbre.

(Párrafo sustituido por Ley 13930) A solicitud especial de parte interesada, el organismo de aplicación expedirá la certificación catastral, en base a las constancias preexistentes en la forma que determine la reglamentación. Para obtener la expedición de dicha certificación, la Autoridad de Aplicación podrá exigir el previo suministro de información referida a los bienes inmuebles con relación a los cuales se transfiera el dominio, o se constituyan o modifiquen derechos reales.

En los casos que la certificación catastral solicitada corresponda a inmuebles cuyos titulares hayan obtenido la exención que para el pago del Impuesto Inmobiliario

rio prevé el Código Fiscal o leyes especiales, la determinación del estado parcelario será realizada por el Organismo Catastral.

ARTÍCULO 52: A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, los Escribanos de Registros Públicos y los actuarios judiciales acompañarán a la documentación correspondiente el Certificado Catastral, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

ARTÍCULO 52 bis: (Texto incorporado según Ley 11.432) El otorgamiento de los actos a que se refiere el artículo 50° de la presente ley, no podrá ser impedido o demorado por el cumplimiento de trámites que establezca la Reglamentación.

TÍTULO II DE LA VALUACION INMOBILIARIA

CAPÍTULO I DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTÍCULO 53: Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas, a los efectos tributarios.

ARTÍCULO 54: Serán objeto de justiprecio: el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.

ARTÍCULO 55: Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldíos: Parcelas edificadas: Son aquellos que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo.

Parcelas Baldíos: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas.

ARTÍCULO 56: La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la ley 13512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponde, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.

ARTÍCULO 57: Tanto el valor del suelo, como el de las accesiones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicar-

se la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:

- a) Las constancias pre-existentes;
- b) Las determinaciones de oficio efectuados por el organismo catastral;
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño;
- d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen.

ARTÍCULO 58: La determinación del valor del suelo y de las acciones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:

- a) Determinación de valores unitarios básicos;
- b) Determinación de valuación parcelaria;
- c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales;
- d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos.

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS BASICOS

ARTÍCULO 59: (Texto según Ley 14333) Los valores unitarios básicos del suelo y de las acciones serán calculados por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.

A los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Poder Ejecutivo dispondrá la realización del revalúo general inmobiliario de la Provincia, a través de la Autoridad de Aplicación.”

ARTÍCULO 60: (Texto según Ley 14333) En oportunidad de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia a que alude el artículo 57, el Poder Ejecutivo constituirá dos (2) Comisiones Asesoras por cada Partido. Una de ellas, para la consideración de la valuación de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras y la de los edificios.

La otra, para la consideración de la valuación de la tierra rural y sub-rural libre de mejoras, la de las mejoras rurales y la de las plantaciones.

Cada Comisión Asesora estará compuesta por: dos (2) representantes del Municipio respectivo (uno por el Departamento Ejecutivo y otro por el Honorable Consejo Deliberante), y uno (1) por la Autoridad de Aplicación, que presidirá la misma. Cuando la importancia y la magnitud de las tareas a cumplir así lo hagan aconsejable, podrá aumentarse el número de integrantes mediante la incorporación de miembros representativos de profesiones vinculadas a actividades inmobiliarias.

ARTÍCULO 61: Las Comisiones Asesoras tendrán como único cometido analizar los valores unitarios básicos que se sometan a su consideración, sobre los que deberán expedirse en forma fundada. En caso de no hacerlo, se tendrán válidos y sin observación, los calculados por el organismo Catastral, según lo previsto en el artículo 59°.

ARTÍCULO 62: El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá carácter honorario, pero el Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones mientras duren sus funciones.

ARTÍCULO 63: (Texto según Ley 14333) Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y sub-urbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente.

Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores del mercado en la zona, correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación.

ARTÍCULO 64: (Texto según Ley 11.808) Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales, se determinarán por unidad de superficie, con respecto al suelo óptimo determinado para las distintas circunstancias que componen el partido al que pertenecen, quedando relacionados a dicho valor óptimo en función de sus características particulares. Para la determinación del suelo óptimo se tendrán en cuenta concurrentemente: los valores de mercado, las condiciones agrológicas, agronómicas y económicas características.

ARTÍCULO 65: (Texto según Ley 14333) Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán las resultantes del promedio de precios correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación, dentro de zonas de características

similares, compensadas a fin de reproducir los valores que surgen de los cálculos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.

A tal fin se considerará como:

- a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra;
- b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características;
- c) Características: A los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

ARTÍCULO 66: (Texto según Ley 14333) Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras accesorias de plantas subrurales y rurales serán determinados según el promedio de los precios correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación, de zona de valores medios homogéneos, según naturaleza, tipo y características, cualquiera sea la planta en que se ubiquen.

A tal efecto se considerará como:

- a) Naturaleza: A las instalaciones habituales en la explotación agraria;
- b) Tipo: A la clase de instalación según características;
- c) Características: A los distintos materiales y elementos utilizados en la instalación.

ARTÍCULO 67: (Texto según Ley 14333) Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, se determinarán según el promedio aritmético de los costos de implantación correspondientes al año en el que se ejecutan las tareas de revaluación, y el valor resultante de capitalización de la renta normal de este tipo de explotación según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco (5) años, incluyendo el año en el que se ejecutan las tareas de revaluación, y precios de productos y sub-productos correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación, deducidos los costos medios de producción del mismo período, a la tasa del seis (6) por ciento anual, menos el valor de la tierra libre de mejoras.

ARTÍCULO 68: (Texto según Ley 14333) La Autoridad de Aplicación deberá presentar al Poder Ejecutivo, cada dos (2) años, un informe técnico sobre la relación de valores existente entre la valuación fiscal y los valores de mercado.

CAPÍTULO III

DE LA DETERMINACION DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTÍCULO 69: Para determinar la valuación parcelaria del suelo urbano, sub-urbano o de calificación equivalente, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63° será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela;
- b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela, dará la valuación de la misma.

ARTÍCULO 70: Para determinar la valuación parcelaria del suelo subrural y rural, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 64°, será corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas;
- b) Dichos valores ajustados, aplicados a las superficies parciales del suelo de iguales características darán, por suma, la valuación de la parcela.

ARTÍCULO 71: Para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos;
- b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por dos coeficientes de ajuste:
 - 1) Según cantidad de rubros integrantes de la construcción;
 - 2) Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven.

El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación;

- c) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación, el va-

lor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 65° y a la magnitud de la instalación;

d) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico, por aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.

ARTÍCULO 72: Para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo;

b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 66°, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación.

ARTÍCULO 73: Para determinar la valuación de las plantaciones de carácter permanente se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificarán según su género y el período de producción;

b) El valor unitario básico determinado según el método establecido en el artículo 67°, corregido por aplicación de coeficientes de ajuste según estado sanitario, aplicado a la superficie ocupada, determinará la valuación.

ARTÍCULO 74: La valuación de las unidades de uso en parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, se obtendrá de acuerdo a lo establecido por los artículos 56°, 63° y 65°.

ARTÍCULO 75: El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.

ARTÍCULO 76: La valuación podrá ser modificada solamente en los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83°:

1) Por modificación del estado parcelario:

a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes.

En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63° y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69°;

b) Sin apertura de vías de comunicación.

En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69°;

2) Por accesión o supresión de mejoras:

a) La valuación de accesiones a sumar a la vigente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71°, 72° y 73°;

b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente;

c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrará acrecentando o deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos, de la valuación de la unidad siempre que no se afecten las partes comunes; en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56° y 74°;

3) Por cambio de clasificación catastral:

Los valores unitarios básicos, si no existieran, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63° y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69° a 74° inclusive;

4) Por error de valuación:

Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación;

5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales:

Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.

ARTÍCULO 77: Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación del artículo precedente, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral y, cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

CAPÍTULO IV DE LA ACTUALIZACIÓN GENERAL DE LA VALUACION FISCAL BASICA.

ARTÍCULO 78: (Texto según Ley 14333) La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el Poder Ejecutivo.

ARTÍCULO 79: Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63° a 67° inclusive.

La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuáles serán considerados en la ley impositiva correspondiente.

(Capítulo IV BIS Incorporado por Ley 13930) (Ver art.176 de la Ley 14333)
(Ver art. 95 de la Ley 14808, ref. suspensión del valor inmobiliario, ejercicio 2016)

CAPÍTULO IV BIS DEL VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA

(Ley impositiva - Art. 169: Suspende durante el ejercicio fiscal 2017, la aplicación del valor inmobiliario de referencia establecido en el Título II, Capítulo IV Bis.)

ARTÍCULO...La Autoridad de Aplicación podrá establecer un valor inmobiliario de referencia para cada inmueble existente en la Provincia, que reflejará el valor económico por metro cuadrado (m2) de dicho inmueble en el mercado comercial.

A fin de establecer dicho valor, la Autoridad de Aplicación tendrá en cuenta no sólo las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien sino también otros aspectos tales como su ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, y aquellas que en virtud de sus competencias dispusiese a tal fin.

El valor inmobiliario de referencia deberá ser actualizado en forma periódica.

ARTÍCULO...La Autoridad de Aplicación podrá celebrar convenios con organismos públicos o privados que operen o se vinculen con el mercado inmobiliario a fin de obtener información necesaria para establecer el valor inmobiliario de referencia de los inmuebles.

Asimismo, podrá requerir, mediante la implementación de regímenes de información, todos aquellos datos que considere necesarios o convenientes a fin de fijar el valor referido; como así también exigir a los sujetos que revistan el carácter de

contribuyentes o responsables del impuesto Inmobiliario, la presentación de declaraciones juradas informativas, mediante el procedimiento que a tal efecto establezca.

CAPÍTULO V DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS SOBRE VALUACIÓN INMOBILIARIA

ARTÍCULO 80: (Texto según Ley 14333) La valuación general de la Provincia comprende la determinación de los valores unitarios básicos, el relevamiento de características físico-económicas de cada parcela y la fijación de la valuación parcelaria.

Estas operaciones serán practicadas en forma conjunta o separada, según así lo disponga el Poder Ejecutivo y de acuerdo a lo que surja de los informes y estudios pertinentes previstos en esta Ley.

ARTÍCULO 81. Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas humanas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción, a través de la presentación de una declaración jurada de avalúo ante la Autoridad de Aplicación, dentro del término máximo de treinta (30) días contados a partir de que tal modificación se encuentre en condiciones de habitabilidad o habilitación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones incorporadas a la parcela.

La Autoridad de Aplicación deberá disponer la presentación periódica, en la forma y modo que lo establezca, de declaraciones juradas de avalúo de aquellos inmuebles destinados a industrias, comercios o destinos similares. Esta obligación alcanzará a propietarios, poseedores a título de dueño y usufructuarios, como así también a locatarios, comodatarios u otros sujetos que hagan uso del inmueble con dicho destino.

La falta de presentación de las declaraciones juradas previstas en el presente artículo, cuando sea detectada por la Autoridad de Aplicación, será sancionada con una multa graduable entre la suma de pesos dos mil (\$2.000) y la de pesos doscientos mil (\$200.000). Este último importe se elevará a pesos cuatrocientos mil (\$400.000) si se tratare de sociedades, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidas regularmente o no. La sanción se reducirá de pleno derecho al mínimo de la escala, cuando el sujeto obligado, dentro de los quince (15) días de notificado, presentare la declaración jurada de avalúo omitida y pagare voluntariamente la multa

reducida de conformidad a lo establecido en este artículo. En caso de no pagarse la multa o de no presentarse la declaración jurada, deberá sustanciarse la correspondiente instancia sumarial.

Si la infracción fuera cometida por personas jurídicas regularmente constituidas, serán solidaria e ilimitadamente responsables para el pago de las multas los integrantes de los órganos de administración. De tratarse de personas jurídicas irregulares o simples asociaciones, agrupaciones de colaboración, uniones transitorias de empresas, consorcios y cualquier otra forma asociativa, la responsabilidad solidaria e ilimitada corresponderá a todos sus integrantes.

El procedimiento sancionatorio se regirá por las disposiciones previstas en los artículos 68, 70 y concordantes del Código Fiscal –Ley N° 10.397 (T.O. 2011) y modificatorias-, sin perjuicio de la posibilidad de sustanciarlo, de corresponder, en forma conjunta con los aplicados para el ejercicio de las facultades previstas en los artículos 84 y 84 bis de esta Ley, conforme lo determine la reglamentación. En este último supuesto, se considerará cerrado el procedimiento, en los términos establecidos por el segundo párrafo del artículo 84 ter, en tanto el sujeto obligado, además de presentar las declaraciones juradas allí previstas, abone voluntariamente la multa reducida conforme lo dispuesto en el presente artículo.

Cuando la Autoridad de Aplicación detecte la falta de presentación de las declaraciones juradas previstas en el presente artículo respecto de establecimientos comerciales, industriales, agropecuarios o de servicios que se encuentren tributando en el Impuesto Inmobiliario Baldío, se aplicarán las sanciones que correspondan de acuerdo a lo previsto en el artículo 72 y concordantes del Código Fiscal, exclusivamente cuando el sujeto obligado a la presentación de las referidas declaraciones juradas sea el titular de la explotación.

ARTÍCULO SUSTITUÍDO POR EL ART. 158 DE LA LEY 14880. TEXTO ANTERIOR: Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción, a través de la presentación de una declaración jurada de avalúo ante la Autoridad de Aplicación, dentro del término máximo de treinta (30) días contados a partir de que tal modificación se encuentre en condiciones de habitabilidad o habilitación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones incorporadas a la parcela.

La Autoridad de Aplicación deberá disponer la presentación periódica, en la forma y modo que lo establezca, de declaraciones juradas de avalúo de aquellos inmuebles destinados a industrias, comercios o destinos similares. Esta obligación alcanzará a propietarios, poseedores a título de dueño y usufructuarios, como así también a locatarios, comodatarios u otros sujetos que hagan uso del inmueble con dicho destino.

(Tercer párrafo sustituido por Ley 14653) “La falta de presentación de las declaraciones juradas previstas en el presente artículo, cuando sea detectada por la Autoridad de Aplicación, será sancionada con una multa graduable entre la suma de pesos dos mil (\$2.000) y la de pesos cien mil (\$100.000).”

La sanción se reducirá de pleno derecho al mínimo de la escala, cuando el sujeto obligado dentro de los quince (15) días de notificado, presentare la declaración jurada de avalúo omitida y pagare voluntariamente la multa reducida de conformidad a lo establecido en este artículo. En caso de no pagarse la multa o de no presentarse la declaración jurada, deberá sustanciarse la correspondiente instancia sumarial.

Si la infracción fuera cometida por personas jurídicas regularmente constituidas, serán solidaria e ilimitadamente responsables para el pago de las multas los integrantes de los órganos de administración.

El procedimiento sancionatorio se regirá por las disposiciones previstas en los artículos 68, 70 y concordantes del Código Fiscal –Ley Nº 10.397 (T.O. 2011) y modificatorias-, sin perjuicio de la posibilidad de sustanciarlo, de corresponder, en forma conjunta con los aplicados para el ejercicio de las facultades previstas en los artículos 84 y 84 bis de esta Ley, conforme lo determine la reglamentación. En este último supuesto, se considerará cerrado el procedimiento, en los términos establecidos por el segundo párrafo del artículo 84 ter, en tanto el sujeto obligado, además de presentar las declaraciones juradas allí previstas, abone voluntariamente la multa reducida conforme lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO 81 bis: (ARTÍCULO DEROGADO POR LEY 13850) (Incorporado por Ley 12.576) El incumplimiento de los deberes formales establecidos en el artículo 81 de la presente Ley será reprimido con una multa graduable, según sea la situación en que aquél se verifique:

1) Cuando el incumplimiento sea detectado por la Autoridad de Aplicación, la multa se establecerá entre el 1,0% y el 0,5% de la valuación fiscal correspondiente a lo no declarado. El importe señalado se reducirá de pleno derecho al 50% de la multa correspondiente cuando el propietario, poseedor a título de dueño o

responsable del inmueble, luego de notificado, se presentare ante la Autoridad de Aplicación dentro del término de quince (15) días con la Declaración Jurada de Avalúo omitida y pagare la multa;

2) La multa será de entre el 0,5% y el 0,1% de la valuación fiscal correspondiente a lo no declarado cuando el incumplimiento fuese subsanado voluntariamente por el propietario, poseedor a título de dueño o responsable del inmueble con anterioridad a que la omisión sea detectada por la Autoridad de Aplicación. Igual sanción se aplicará en los casos en que la omisión sea reparada en ocasión de la constitución de estado parcelario, verificación de su subsistencia y actualización de la valuación realizada en los términos establecidos por la reglamentación y se encuentre vencido el plazo de treinta (30) días previsto en el artículo 81 de la presente Ley.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el ejercicio de la autoridad de aplicación en los supuestos de incumplimiento abarcados por este artículo, contando con facultades para reglamentarlo.

ARTÍCULO 82: Las valuaciones que surjan del relevamiento de características confeccionado por el responsable, dispuesto de oficio por el organismo catastral o de los actos de relevamiento parcelario, servirán de base para el establecimiento de las obligaciones fiscales.

ARTÍCULO 83: Las características de las parcelas y los elementos determinantes de la valuación podrán ser rectificadas en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que establezca la reglamentación: Para el caso de variación de circunstancias de hecho, la nueva valuación tendrá efectividad a partir del momento en que se los comunique al organismo de aplicación.

ARTÍCULO 84: El organismo catastral podrá verificar las declaraciones juradas y efectuar relevamientos, totales o parciales, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos previstos en el Código Fiscal de la Provincia y contra ella podrán interponerse los recursos reglados en el mismo Código.

Las notificaciones que la Dirección Provincial de Catastro Territorial realice, podrán practicarse por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 136 del Código Fiscal –Ley 10.397 (t.o.2004) y modificatorias- y en el domicilio que corresponda por aplicación del mismo Código.

ARTÍCULO 84 Bis.- (Texto según Ley 14200) En los casos en que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, en ejercicio de sus facultades de verificación, detecte la existencia de obras y mejoras no declaradas, deberá determinar de oficio la valuación fiscal de las mismas conforme a las siguientes pautas:

1. Se deberá multiplicar la cantidad de metros cuadrados de edificación detectados, por el valor unitario por metro cuadrado correspondiente al tipo y destino de la accesión, valor que se presumirá y al que se le adicionará, en concepto de instalaciones complementarias que el inmueble posea, el siguiente porcentaje de la valuación resultante de los metros cuadrados edificados: Un quince por ciento (15 %), cuando se trate de predios de uso residencial o comercial; y un treinta por ciento (30 %) cuando se trate de inmuebles destinados a industrias, similares o comercios con superficie superior a los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados edificados.

El Organismo deberá también determinar la data presunta de reciclado y tipo de las construcciones cuando sea detectada esta situación y a los mismos efectos previstos en el párrafo anterior.

2.- Cuando la Autoridad de Aplicación, por información de terceros, tome conocimiento de la existencia de obras y/o mejoras sin declarar se deberá multiplicar la cantidad de metros cuadrados de edificación informados y no declarados por el valor unitario por metro cuadrado del tipo C de la tabla de valores básicos, y de acuerdo al destino de la accesión, valor y al que se le adicionará, en concepto de instalaciones complementarias que el inmueble posea, el siguiente porcentaje de la valuación resultante de los metros cuadrados edificados: Un quince por ciento (15 %), cuando se trate de predios de uso residencial o comercial; y un treinta por ciento (30 %) cuando se trate de inmuebles destinados a industrias, similares o comercios con superficie superior a los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados edificados.

Ante la ausencia de elementos necesarios para determinar el destino de la edificación, se aplicará lo previsto para el formulario de avalúo inmobiliario 903, o el que en el futuro se apruebe para el tipo de construcciones que prevé.

3. En caso de errores y/o diferencias de cálculo preexistentes o ausencia de elementos esenciales para establecer la valuación fiscal se procederá a su determinación multiplicando la cantidad de metros cuadrados de edificación por el valor unitario por metro cuadrado del Tipo C de la tabla de valores básicos, al que se le adicionará, en concepto de instalaciones complementarias que el inmueble posea, el siguiente porcentaje de la valuación resultante de los metros cuadrados edificados: Un quince por ciento (15 %), cuando se trate de predios de uso residencial o comercial; y un treinta por ciento (30 %) cuando se trate de inmuebles destinados a indus-

trias, similares o comercios con superficie superior a los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados edificados.

Para la determinación de la valuación también se tendrá en cuenta el destino de la accesión. Ante la ausencia de elementos necesarios para determinar el destino de la edificación, se aplicará lo previsto para el formulario de avalúo inmobiliario 903, o el que en el futuro se apruebe para el tipo de construcciones que prevé. La determinación valuatoria establecida en los términos de este inciso tendrá vigencia impositiva a partir del momento de su incorporación al registro catastral.

A los efectos previstos en los incisos 1) y 2), y en orden a establecer la vigencia catastral que corresponde asignar a los nuevos valores determinados, se presumirá que

La obligación de denunciar dichas obras y/o mejoras se produjo en la fecha indicada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.

El procedimiento de determinación previsto en el artículo 84 bis, se iniciará con una notificación al propietario, poseedor o responsable del inmueble, en la que se consigne el detalle de las obras y /o mejoras detectadas, o informadas por terceros, respecto del inmueble, y el valor que corresponde a las mismas por aplicación de las pautas fijadas en el citado artículo, otorgándole un plazo de quince (15) días para que formule descargo y/o presente las correspondientes declaraciones de avalúo.

Si dentro del plazo previsto, el propietario, poseedor o responsable del inmueble, cumple con la obligación de presentar las declaraciones juradas respecto de las obras y/o mejoras detectadas, se considerará cerrado el procedimiento.

(Tercer párrafo sustituido por Ley 14200) Si no comparece o no presenta las declaraciones de avalúo, dentro de los diez (10) días de vencido el plazo previsto en el primer párrafo, el organismo catastral dictará resolución determinando de oficio la valuación fiscal del inmueble. Contra dicho acto podrán interponerse los recursos previstos en el Código Fiscal, con el efecto suspensivo de la obligación de pago del Impuesto Inmobiliario previsto en dicho plexo legal.

Una vez firme la determinación practicada, el impuesto inmobiliario que resulte se liquidará y emitirá conforme a la misma. Cualquier corrección posterior que arroje un valor en menos solo podrá tener efectos desde su fecha y hacia el futuro.

Cuando la determinación de la valuación fiscal de las obras y/o mejoras que acceden a un inmueble, se hubiera practicado, total o parcialmente, conforme el pro-

cedimiento previsto en los artículos 84 bis y 84 ter, la Autoridad Catastral no expedirá el certificado catastral del mismo hasta tanto el propietario, poseedor o responsable del inmueble presente las pertinentes declaraciones juradas de avalúo.

TÍTULO III

DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

ARTÍCULO 85: Las Municipalidades y la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos y, especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones.

A efecto de lo dispuesto precedentemente, deberán comunicarse al organismo catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas áreas.

El Organismo Catastral podrá requerir de los terceros, en forma general o particular, la información relativa a hechos, actos u operaciones en los que hubieran intervenido o tomado conocimiento, en ocasión del ejercicio de sus actividades profesionales o comerciales, que resulten de interés para el cumplimiento de las finalidades de esta ley y el ejercicio de las atribuciones que la misma le asigna, en la forma, modo y condiciones que dicho organismo disponga.

ARTÍCULO 86: (Texto según Ley 11432) Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración serán de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el Organismo Catastral lo disponga.

Tal decisión deberá producirse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales y demás personas físicas o jurídicas u Organismos vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

ARTÍCULO 87: Derógase el Decreto Ley n° 9350/79 y toda otra norma legal que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 88: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

14. CÓDIGO FISCAL CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES – DECRETO N.º 289/16 (CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 5.722)

CÓDIGO FISCAL CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES. DECRETO N° 289/16
ANEXO I CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (t.o. 2016)(con las modificaciones introducidas por la Ley N° 5.722)

ANEXO I CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (t.o. 2016).

TÍTULO I
PARTE GENERAL

CAPÍTULO I
DEL ÁMBITO Y DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Facultades de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos:

Artículo 3º.- En ejercicio de su competencia la Administración

Gubernamental de Ingresos Públicos está facultada para:

1. Recaudar, determinar y fiscalizar los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
2. Verificar las declaraciones juradas y todo otro elemento para establecer la situación de los contribuyentes o responsables.
3. 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.
4. Requerir de contribuyentes, responsables o terceros, informes o comunicaciones escritas o verbales dentro del plazo que se les fije.
5. Solicitar información a organismos públicos y privados.
6. Exigir la comparecencia a las oficinas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a contribuyentes, responsables o terceros, dentro del plazo que se les fije.

7. Exigir en cualquier tiempo la exhibición de libros y registros de contabilidad, comprobantes y documentación complementaria de las operaciones o actos que puedan constituir hechos imponibleables o base de liquidación de los tributos.

8. Intervenir documentos y disponer medidas tendientes a su conservación y seguridad.

9. Efectuar inventarios, tasaciones o peritajes, o requerir su realización.

10. Exigir que sean llevados libros, registros o anotaciones especiales y que se otorguen los comprobantes que indique.

11. Aplicar sanciones, liquidar intereses, actualizaciones, recibir pagos totales o parciales, compensar, acreditar, imputar y disponer la devolución de las sumas pagadas de más.

12. Proceder a allanar o a efectivizar cualquier medida cautelar, tendientes a asegurar el tributo y la documentación o bienes, previa solicitud judicial.

Recurrir al auxilio de la fuerza pública para efectuar inspecciones de libros, documentos, locales o bienes de contribuyentes, responsables o terceros, cuando éstos dificultan su realización o cuando las medidas son necesarias para el cumplimiento de sus facultades.

Solicitar embargo preventivo o en su defecto inhibición general de bienes, por la cantidad que presumiblemente adeuden los contribuyentes o responsables o quienes pueden resultar deudores solidarios; los jueces lo decretarán ante el pedido del Fisco.

La presentación judicial la hace la Procuración General, a solicitud de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Este embargo puede ser sustituido por garantía real suficiente, y caduca si dentro del término de trescientos (300) días hábiles judiciales, contados a partir de la traba de cada medida precautoria, en forma independiente, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no inicia el correspondiente juicio de ejecución fiscal.

El término fijado para la caducidad de dicho embargo se suspende, en los casos de recursos deducidos por el contribuyente, desde la fecha de interposición del recurso y hasta sesenta (60) días hábiles judiciales posteriores a la notificación de la resolución que agota la instancia administrativa.

Asimismo, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá a través de la Procuración General solicitar ante la autoridad judicial, la traba de embargos sobre cuentas corrientes o activos bancarios y financieros y la intervención de cajas de ahorro equivalente al veinte por ciento (20%) y hasta el cuarenta por ciento (40%) de las mismas.

A los efectos del otorgamiento de la medida cautelar, constituirá prueba suficiente la certificación de deuda emitida por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos y la firma del Procurador General, debiendo el juez interviniente expedirse dentro de las cuarenta y ocho (48) horas subsiguientes a la presentación.

Cuando se tratare de obligaciones fiscales exteriorizadas por el contribuyente o responsable y no abonadas, o cuando resulten firmes las distintas resoluciones del proceso determinativo, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá solicitar embargo preventivo por la cantidad que presumiblemente adeuden los contribuyentes o responsables o deudores solidarios y los jueces deberán decretarlo en el término de 48 horas, ante el solo pedido del fisco y bajo exclusiva responsabilidad de éste. El presente procedimiento solo rige para el caso en que el contribuyente revista la calidad de persona jurídica y adeude al fisco una suma que supere el importe que fije la Ley Tarifaria.

La administración al realizar la solicitud, deberá acreditar que el contribuyente o responsable ha sido notificado de su situación, y que se le ha advertido que es susceptible de ser embargado.

En caso de proceder a allanar estudios profesionales, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos comunicará a los colegios o asociaciones profesionales respectivos dicha medida.

13. Emitir constancias de deuda para el cobro judicial de los tributos.

14. Intervenir en la interpretación con carácter general de las normas fiscales, cuando lo estime conveniente o a solicitud de los contribuyentes y/u otros responsables, siempre que el pronunciamiento a dictarse ofrezca interés general. Las normas interpretativas deberán ser dictadas de conformidad a lo establecido en el Título I, Capítulo II “De la Interpretación Tributaria” del presente Código y publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Las normas interpretativas podrán ser apeladas ante el Ministerio de Hacienda en la forma que establece la reglamentación de la Ley N° 2.603 (texto consolidado por Ley N° 5.454).

15. Dictar las normas generales obligatorias para los responsables y terceros, en las materias en que las leyes autorizan a la Administración Gubernamental de

Ingresos Públicos a reglamentar la situación de aquellos frente a la administración tributaria.

16. Realizar toda otra acción necesaria para cumplir con las funciones encomendadas por este Código.

17. Fijar fechas de vencimientos generales para la presentación de las declaraciones juradas anuales.

18. Celebrar convenios de colaboración con organismos nacionales, provinciales y municipales y con entidades privadas tendientes a optimizar los sistemas de recaudación, ad referendum del Poder Ejecutivo.

19. Implementar dentro de lo establecido en el presente Código, nuevos regímenes de percepción, retención, información, pagos a cuenta y designar los agentes para que actúen dentro de los diferentes regímenes.

20. No realizar gestiones administrativas de cobro por deudas de gravámenes o aplicaciones de multas cuando su percepción resulte manifiestamente anti-económica para la Administración Tributaria, y el monto de las mismas no supere el valor que fija la Ley Tarifaria para las ejecuciones fiscales.

No realizar iniciaciones de procedimientos de determinación de oficio o instrucción de sumarios independientes cuando el monto que surge de la diferencia detectada en la fiscalización no supere el valor que fija la Ley Tarifaria para la promoción de la acción judicial respectiva, sin que tal precepto se aplique a los casos de excepción previstos para dicho tope.

21. Administrar el Nomenclador de Actividades Económicas de carácter tributario para el cumplimiento de las obligaciones del Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

22. Establecer las aperturas y desagregaciones del Código de Actividades Económicas que se aplicarán en el cumplimiento de las obligaciones correspondientes al Impuesto sobre los Ingresos Brutos.

23. Acordar planes de facilidades de carácter general para el pago de las deudas vencidas de impuestos, tasas, derechos y contribuciones y sus respectivos intereses, cuando su monto nominal no exceda el importe que fije la Ley Tarifaria, pudiendo condonar los intereses resarcitorios por pago al contado y disponer la reducción de hasta un cincuenta por ciento (50%) de los mismos intereses y condonación de intereses financieros cuando el pago se opere hasta en doce (12) cuotas.

Esta facultad puede ejercerse tanto sobre deudas que se encuentren en gestión administrativa como judicial, en este último caso debiendo dar participación ineludible a la Procuración General de la Ciudad.

24. Disponer clausuras de establecimientos cuando se constatare que se hayan configurado uno o más de los hechos u omisiones previstas en el artículo 121.

25. Tapar y/o aplicar una faja con una leyenda tipo cuyo texto se determinará mediante reglamentación sobre cualquier tipo de anuncio publicitario efectuado en la vía pública o que se perciba desde ésta, cuando no hubiesen cumplimentado las obligaciones establecidas en el Título XI del presente Código.

26. Efectuar inscripciones de oficio en todos los tributos que administra la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, siempre que ésta posea información y elementos fehacientes que justifiquen la misma, sin perjuicio de las sanciones que corresponda aplicar.

La Administración, informará oportunamente al contribuyente la situación de revista.

27. Autorizar a sus funcionarios a que actúen en el ejercicio de sus facultades, como compradores de bienes o locatarios de obras o servicios y constaten el cumplimiento por parte de los vendedores o locadores, de la obligación de emitir y entregar facturas y comprobantes equivalentes con los que documenten las respectivas operaciones, en los términos y con las formalidades que exige la Administración. Dicha orden deberá estar fundada en los antecedentes fiscales y/o denuncias concretas, que obren en esta Administración Gubernamental, que hagan presumir la existencia de indicios de la falta de entrega de comprobantes respaldatorios respecto de los vendedores y locadores.

La constatación que efectúen los funcionarios deberá revestir las formalidades necesarias para la confección de las actas y, en su caso, servirán de base para la aplicación de las sanciones previstas en el presente Código Fiscal.

28. Denunciar ante el Fuero Penal Contravencional y de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la presunta comisión de los delitos tipificados en la Ley Nacional N° 24.769 (BO N° 28.564) y sus modificatorias, respecto de los tributos locales, cuando entendiere que se ha ejecutado una conducta punible dadas las circunstancias del hecho y del elemento subjetivo.

CAPÍTULO X

DE LA EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

Artículo 63.- La obligación solamente se considera extinguida cuando se ingresa la totalidad del tributo adeudado con más su actualización, intereses, multas y costas, si correspondieran.

Forma, lugar y tiempo de pago:

Artículo 65.- Los contribuyentes y demás responsables deben abonar en la forma, lugar y tiempo que determine el Ministerio de Hacienda los tributos, intereses y multas, en los casos que corresponda, siempre que este Código u otra disposición no establezcan una forma especial de pago.

El Ministerio de Hacienda puede exigir el ingreso de anticipos a cuentade los tributos.

El pago de los tributos debe efectuarse en las instituciones habilitadas por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

No interrupción de los plazos:

Artículo 66.- Los plazos para el pago de los tributos no se interrumpen por la promoción de reclamos, pedidos de facilidades, aclaraciones einterpretaciones, debiendo ser satisfechos con más sus intereses sicorresponde, sin perjuicio de la devolución a que se consideren con derecholos contribuyentes o responsables.

CAPÍTULO XV

DE LAS FACULTADES DEL MINISTERIO DE HACIENDA

Facilidades de pago:

Artículo 134.- El Ministerio de Hacienda se encuentra facultado para acordar facilidades para el pago de deudas vencidas de impuestos, tasas, multas, derechos y contribuciones, servicios y servicios especiales y sus intereses, con las modalidades y garantías que estime corresponder.

La facultad consagrada en el presente comprende a la prevista en el artículo 3° inciso 22 de este Código.

Descuentos:

Artículo 135.- El Ministerio de Hacienda está facultado a conceder descuentos bajo las siguientes condiciones:

a) los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establecidos en el Título III de este Código aplicando una tasa de descuento no superior al veinte por ciento (20%) anual por pago anticipado.

b) los gravámenes sobre los vehículos en general, aplicando una tasa de descuento no superior al doce por ciento (12%) anual por pago anticipado.

c) un descuento de hasta el cinco por ciento (5%) a los contribuyentes que declaren su CUIT en sus bienes registrables, se adhieran al débito automático y que renuncien a la recepción física de la boleta de pago correspondiente, conforme lo establezca la reglamentación.

Los descuentos enunciados precedentemente nunca podrán superar en conjunto el veinte por ciento (20%) de la obligación tributaria correspondiente.

Bonificación a contribuyentes por buen cumplimiento:

Artículo 136.- El Ministerio de Hacienda aplicará, en el caso del Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros y Ley Nacional N° 23.514, como así también en el caso de los gravámenes sobre los vehículos en general, un descuento del diez por ciento (10%) anual, para aquellos contribuyentes que sean personas físicas y que registren ingresadas en tiempo y forma todas las cuotas correspondientes al año inmediato anterior.

Bonificación a contribuyentes de Régimen Simplificado del Impuesto sobre los Ingresos Brutos:

Artículo 137.- El Ministerio de Hacienda aplicará una bonificación de hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor de una cuota para contribuyentes que estén inscriptos en el Régimen Simplificado del Impuesto sobre los Ingresos Brutos en función de la metodología de pago del impuesto que establece la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Constitución de depósitos en garantía:

Artículo 138.- El Ministerio de Hacienda está facultado para exigir, en los casos y con las modalidades que estime pertinentes, la constitución de depósitos en garantía que correspondan por el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Nomenclador de actividades económicas. Modificación:

Artículo 139.- El Ministerio de Hacienda está facultado para realizar cualquier modificación al Nomenclador de actividades económicas para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Condonación de impuestos, intereses, tasas, derechos y contribuciones:

Artículo 140.- El Ministerio de Hacienda está facultado a condonar impuestos, intereses, tasas, derechos, contribuciones, multas, servicios y servicios especiales por los períodos no prescriptos y en el estado en que se encuentren en los siguientes casos:

A las personas físicas con incapacidad de afrontar el pago y que no se hallan encuadradas dentro del régimen de exenciones del presente Código. Para autorizar la condonación, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos solicita al área correspondiente del Ministerio de Desarrollo Social o el organismo que lo reemplace, una evaluación socio-ambiental del solicitante, la cual es emitida dentro del plazo de treinta (30) días de recibido el requerimiento; en ella se determinan las condiciones del mismo y la factibilidad de acceder a lo peticionado.

A las entidades de bien público, sin fines de lucro, que no han cumplimentado las formalidades previstas en este Código para su exención o que adeudan algunos de los tributos en un período donde las respectivas normas fiscales no los eximían. Para autorizar la condonación la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos solicita a la Subsecretaría de Control de Gestión o el organismo que lo reemplace, una evaluación del cumplimiento de las labores de bien público, sin fines de lucro, la cual se remite dentro del plazo de quince (15) días de recibido el requerimiento y determina la factibilidad de acceder a lo peticionado.

Los montos sujetos a condonación no deben superar, incluidos los intereses y las actualizaciones, a la fecha de interposición de la solicitud de condonación, el triple de lo determinado por el artículo 59 del presente Código y el monto autorizado para no realizar gestión de cobro judicial, excluidos los de extraña jurisdicción. En el caso de Patentes sobre Vehículos en General el monto a condonar no debe superar el doble del monto mínimo fijado por la Ley Tarifaria para promover acción judicial, excluidos los montos correspondientes a extraña jurisdicción.

La condonación puede referirse exclusivamente a los accesorios de la obligación principal, con la limitación dispuesta en el párrafo anterior.

La condonación de impuestos, intereses, tasas, derechos y contribuciones no alcanza a aquellos contribuyentes a los que se les ha decretado la quiebra o se encuentra firme la declaración en concurso.

El Poder Ejecutivo debe remitir a la Legislatura para su homologación durante los meses de marzo, junio y septiembre de cada año a la totalidad de las condonaciones autorizadas en virtud del presente artículo, acompañando documentación respaldatoria en cada caso.

TÍTULO III

TRIBUTOS QUE RECAEN SOBRE LOS INMUEBLES RADICADOS EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

CAPÍTULO I

IMPUESTO INMOBILIARIO

TASA RETRIBUTIVA DE LOS SERVICIOS DE ALUMBRADO, BARRIDO Y LIMPIEZA, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE SUMIDEROS

Percepción:

Artículo 266.- Establecése los siguientes tributos sobre los inmuebles situados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se percibirán anualmente de acuerdo al avalúo asignado a tal efecto, y con las alícuotas básicas y adicionales que fija la Ley Tarifaria:

a) Impuesto Inmobiliario.

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

Responsables:

Artículo 267.- Son responsables de los tributos establecidos en el artículo anterior los titulares de dominio, los usufructuarios, los titulares de derechos de superficie y los poseedores a título de dueño sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11.

Posesión o tenencia precaria. Sujeto pasivo:

Artículo 268.- Cuando se trata de posesión o tenencia precaria otorgadas por sujetos exentos a sujetos no exentos, el poseedor o tenedor debe hacer efectivos los gravámenes aún cuando la propiedad permanezca a nombre del sujeto exento.

Transferencias de dominio. Fecha de entrada en vigencia de la exención o de la obligación:

Artículo 269.- Cuando se verifican transferencias de inmuebles de un sujeto exento a otro gravado o viceversa, la obligación o la exención, respectivamente, comienzan el mes siguiente a la fecha de otorgamiento del acto traslativo de dominio.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando los predios afectados por las Leyes N°324, 3.396 – texto consolidado por la Ley N° 5.454- y 4.705) la obligación comienza a regir a partir de los treinta y seis (36) meses posteriores a la fecha de apertura de las partidas del inmueble. Exclúyanse de este beneficio las partidas globales o matrices preexistentes.

En los casos en que no se ha producido la transmisión de la titularidad del dominio, pero se ha otorgado la posesión a título de dueño con los recaudos legales respectivos, o cuando uno de los sujetos es el Estado, la obligación o la exención comienzan al mes siguiente de la posesión.

Expropiación y retrocesión:

Artículo 270.- Los titulares de inmuebles objeto de expropiación no estarán obligados al pago de este gravamen desde la fecha de la desposesión. En los casos de retrocesión, tratándose de titulares no exentos, la obligación comienza a partir de la toma de posesión.

Inmueble edificado y no edificado. Concepto:

Artículo 271.- A los efectos de la liquidación de los tributos determinados en este Capítulo se entiende por inmueble edificado aquel que posee construcciones o partes de ellas en condiciones mínimas de ser ocupadas para su uso, y como no edificado cuando carece de construcciones, o en el caso de poseerlas, éstas no reúnen las condiciones mínimas de ser ocupadas para su uso.

Ocupantes a título gratuito. Obligación de pagar el impuesto:

Artículo 272.- Los ocupantes de propiedades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante concesión precaria o a término, a título gratuito, deben abonar los tributos establecidos en el presente Título, salvo las personas con

discapacidades, debidamente acreditadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 298 in fine.

Solicitud de normas de excepción:

Artículo 273.- Las solicitudes de normas de excepción -aprobada por la Legislatura- sean éstas de uso o construcción, teniendo como objetivo la explotación o inversión con fines de lucro, conforme al Código de Planeamiento Urbano, sufrirán un aumento diferencial en los tributos establecidos en el presente Título, sobre la establecida en la Ley Tarifaria, a ese efecto la Subsecretaría de Planeamiento o el organismo que detente las incumbencias respectivas, informará a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, las parcelas que hubiesen sido alcanzadas por normas de excepción.

Falsedad de destino declarado. Multa:

Artículo 274.- Cuando la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos compruebe la falsedad en el destino declarado en la solicitud de excepción, se aplicará una multa equivalente a la tasa especial que le corresponde, incrementada en un quinientos por ciento (500%), contada desde el período de habilitación hasta la fecha de comprobación de la falsedad.

La constatación de la infracción, hará cesar la habilitación otorgada.

CAPÍTULO II VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA. BASE IMPONIBLE

Procedimiento:

Artículo 275.- Establécese un avalúo para cada inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que reflejara 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, siendo esta descripción meramente enunciativa.

A los fines de establecer la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se considera una 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; y del edificio según el valor real de edificación por m² del destino constructivo correspondiente, afectado por la deprecia-

ción. 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.

Se tiene en cuenta como variables para la determinación del valor al que se hace referencia en el presente artículo, entre otras, las siguientes: superficie del terreno, superficie cubierta y semicubierta, estado general, antigüedad, destino y categoría estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, aspectos tales como su ubicación geográfica y entorno, (calidad y características) arquitectónicas de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales, de esparcimiento y de equipamiento urbano, o con espacios verdes, y vías de acceso.

En los inmuebles afectados a derecho real temporario de Superficie se determinará por separado la valuación fiscal homogénea del terreno y la correspondiente al edificio existente o ejecutado por el titular de un derecho de superficie, esta última se vinculará a una partida de contribución territorial de carácter temporal distinta y derivada de la correspondiente al terreno, la cual a su vez, en el caso de constituir Consorcio de Propietarios, generará las respectivas partidas horizontales conservando estas últimas su carácter temporal.

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.

Fórmula de valuación:

Artículo 276.- La Valuación Fiscal Homogénea se calculará según la siguiente fórmula:

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

Siendo:

Incidencia: Es el costo de cada m² terreno según su máxima edificabilidad. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.

VRE: Valor Real de Edificación, 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. El presente valor representará la proporción respecto al valor fijado en el último párrafo del artículo anterior.

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

Metodología:

Artículo 277.- Encomiéndose a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a fijar la metodología para valorizar los parámetros incluidos en la fórmula establecida en el artículo anterior y, en base a ésta, establecer la Valuación Fiscal Homogénea. Dicha metodología deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para ello la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá considerar datos, valores e información, de publicaciones especializadas, de avisos de compra-venta de inmuebles, solicitar informes y colaboración a Personas Jurídicas de Derecho Público relacionadas con la actividad, entre otras fuentes de información. A estos fines se faculta a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a celebrar convenios con las entidades correspondientes así como a conformar un comité de seguimiento del sistema valuatorio integrado por representantes de las asociaciones gremiales que reúna a los matriculados afines en la materia.

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos remitirá antes del 31 de julio de cada año a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los valores de Incidencia y de VRE que utilizará para el ejercicio fiscal siguiente. La Legislatura de la Ciudad contará con treinta (30) días corridos de recibida la información para realizar las observaciones que estime corresponder. Asimismo la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos publicará esta información en la web para la consulta de los contribuyentes y/o responsables.

CAPÍTULO III UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD CONTRIBUTIVA

Unidad de Sustentabilidad Contributiva:

Artículo 278.- Establécese la Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC) a efectos de contar con una herramienta que posibilite en razón de políticas tributarias afectar el quantum de los tributos del presente Título.

CAPÍTULO IV DE LA VALUACIÓN FISCAL

Cálculo:

Artículo 279.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes la valuación fiscal de los inmuebles resulta de sumar la valuación del terreno más la correspondiente a las construcciones en él ejecutadas, calculada conforme lo establecen el Código Fiscal y la Ley Tarifaria.

En el caso de inmuebles adquiridos por aplicación del derecho de superficie, la valuación fiscal homogénea corresponderá exclusivamente a la del edificio construido o existente, salvo que en el título otorgado por el propietario del terreno se hubiese pactado lo contrario.

La valuación fiscal, determinada conforme los artículos siguientes, se continuará utilizando a fines internos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, así como en los trámites o actuaciones que así lo requieran en el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y para la aplicación de los topes establecidos en el artículo 4° de la Ley Tarifaria.

La valuación fiscal, en ningún caso, será utilizada como base imponible de gravamen alguno, ni es oponible por los contribuyentes y/o responsables, excepto para uso en caso de montos establecidos como topes en exenciones impositivas.

Valuación del terreno:

Artículo 280.- La valuación del terreno se obtiene multiplicando su superficie por el valor unitario de cuadra correspondiente.

La actualización generalizada de los referidos valores unitarios de cuadra, de zona o sector, por cada ejercicio fiscal, será dispuesta por el Poder Ejecutivo, en función de la información, basada en el relevamiento de precios de ventas zonales y las normas urbanísticas en vigencia, que aporte la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Los valores particularizados motivados por cambios de zonificación o por nuevas normas urbanísticas del Código de Planeamiento Urbano que afecten sectores de la Ciudad por cambios constructivos o emprendimientos de cualquier naturaleza, serán fijados por el Poder Ejecutivo de acuerdo al uso y grado de aprovechamiento del terreno que dichas normas establezcan o la nueva conformación de la parcela, respectivamente.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando las viviendas pertenecientes a Complejos o Conjuntos Habitacionales, y a los predios afectados por las Leyes N°324, 3.396 –texto consolidado por la Ley N° 5.454- y 4.705) no será necesaria la verificación de los polígonos parcelarios consignados por los planos “M” o “C” aprobados por la Dirección de Catastro (o quien en el futuro la suceda en sus competencias), siendo éstos los instrumentos únicos a utilizar.

La valuación de los terrenos edificados se obtendrá de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley N° 2.568. Una vez determinado durante un ejercicio fiscal el valor del terreno, el mismo regirá sin modificación como mínimo, hasta la finalización del respectivo ejercicio, salvo que se verifiquen novedades constructivas en el inmueble.

Valuación de las construcciones:

Artículo 281.- El justiprecio de las construcciones se determina de acuerdo con el destino, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación, la superficie, los metros lineales o metros cúbicos (según corresponda) y los valores unitarios de reposición determinados por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a ese efecto en la Ley Tarifaria vigente, a partir de la fecha de incorporación del inmueble al padrón respectivo, entendiéndose por tal, aquella en que se encuentra en condiciones de devengar los gravámenes inmobiliarios.

Es asimismo de aplicación la Ley Tarifaria vigente, cuando se actualicen las valuaciones en función de las facultades que acuerda el artículo 282.

Actualización de las valuaciones:

Artículo 282.- Las valuaciones vigentes o las que se fijan se actualizan por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos conforme a los valores índices que fije la Ley Tarifaria para el ejercicio fiscal y de acuerdo con los parámetros de empadronamiento contenidos en la misma.

Sin perjuicio de ello, las valuaciones pueden ser revistas 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, fraccionamientos originados por derecho de superficie) y por construcción, ampliación, reedificación, refacción, demolición o cualquier clase de transformaciones en el edificio.

3. Cuando se comprueba un 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, debiendo la autoridad de aplicación informar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos cada caso que se produzca.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES COMUNES

Presentación de planos. Constancia de no adeudar gravámenes:

Artículo 283.- Con la presentación de los planos de mensura, fraccionamiento originado por derecho de superficie o reunión o división parcelaria o subdivisión conforme al régimen de propiedad horizontal, los titulares deben justificar con la constancia que expida la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, no adeudar suma alguna en concepto de los tributos establecidos en el presente Título, respecto del inmueble sujeto a la inscripción, hasta la fecha de su registración por el organismo competente. La omisión de la constancia a que se alude en el presente artículo impide la admisión del plano de que se trate.

Planos. Empadronamiento inmuebles:

Artículo 284.- El organismo competente en la registración de planos de mensura, fraccionamiento originado en la aplicación del derecho de superficie, reunión o división parcelaria o subdivisión conforme al régimen de propiedad horizontal o de 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 asiento parcelario, deberá remitir a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos una copia del mismo o efectuar la comunicación de las modificaciones parcelarias dentro de un plazo no mayor a los diez (10) días de ocurrido su registro o modificación producida en el registro catastral a solicitud del interesado o de oficio, constando 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 conforme a las normas vigentes para su tratamiento.

No obstante ello, el propietario podrá presentar ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos copia certificada por escribano público de toda la documentación registrada por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro que corresponda a cualquier modificación realizada que incida en la valuación final del inmueble.

Para posibilitar la aplicación de las normas que hacen a la tributación de los inmuebles, en aquellos casos en que se detecten m² construidos, sobre o bajo superficies no catastradas, facúltase a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos a empadronar provisoriamente las superficies construidas, asignándole un número de partida que por sus características permita detectar que se trata de empadronamientos realizados en tales condiciones.

División de inmuebles en propiedad horizontal:

Artículo 285.- La división de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal de propiedad horizontal no da lugar a la rectificación de la valuación fiscal vigente, siempre que la mensura que la origina no arroje diferencias con los datos empadronados.

La valuación fiscal vigente o aquélla a que se arribe en los casos en que al tratar la mensura existiesen diferencias con los datos empadronados que hacen a la valuación, se prorrateará entre las distintas unidades conforme a los porcentuales fijados al efecto en el plano de mensura registrado por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Dicho prorrateo rige desde el mes inclusive en que se materializa la asignación de partidas individuales a cada unidad por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Sin perjuicio de lo expuesto dará lugar a la rectificación de la valuación fiscal vigente de acuerdo al procedimiento previsto en este Código la aplicación del derecho real de Superficie conforme al artículo 275.

Partidas individuales. Asignación e imposibilidad:

Artículo 286.- La asignación de partidas individuales se efectuará siempre que por lo menos una (1) de las unidades funcionales definidas en el plano de mensura con división por el régimen de propiedad horizontal correspondiente, y los sectores comunes de acceso a la misma, cumplan con las condiciones establecidas para su incorporación en el artículo 289 y dicho plano se ajuste a las "Normas para la presentación de los planos de mensura con división por el Régimen de Propiedad Hori-

zontal" (Ordenanza N° 24.411 – texto consolidado por la Ley N° 5.454 -) y tendrá vigencia desde la fecha de "registro" del plano antes citado, no debiendo registrar deudas la partida matriz para que se materialice la asignación de partidas horizontales.

En el caso de incorporación parcial de unidades terminadas, su valuación es la correspondiente a la proporción que, de acuerdo con su porcentual fiscal respectivo, resulte de la valuación del terreno y del edificio, este último considerado totalmente terminado de acuerdo al proyecto del plano de mensura horizontal. Para determinar la valuación de las unidades no terminadas o en proyecto, se afectará su porcentual fiscal sobre la valuación del terreno exclusivamente.

En los casos de transferencia de inmuebles de un sujeto exento a otro gravado, a que se refiere el artículo 269, la vigencia de las partidas individuales se establecerá de modo tal que permita cumplir con lo establecido en el citado artículo.

Cuando no sea posible la asignación de partidas individuales, por no cumplirse las condiciones establecidas precedentemente, el edificio será valuado total o parcialmente según el estado de la obra, por partida global.

Es condición para la posterior subdivisión de la partida global, la regularización de los impedimentos existentes. En tal caso las partidas individuales tendrán vigencia desde la fecha en que el edificio, en su totalidad o parte de sus unidades reúna las condiciones requeridas para su incorporación o, si se trata de documentación errónea, desde la fecha de su corrección según constancias fehacientes de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro. Si en alguna o algunas de las unidades que componen un edificio se alterara en cualquier aspecto la situación reflejada en el plano de mensura horizontal vigente y dentro del perímetro propio de las mismas, se establecerá por separado una valuación adicional, siempre que la alteración sea materializada con posterioridad a la fecha de registro del Plano de Mensura Horizontal. Cuando las modificaciones constructivas alteren los polígonos graficados en el plano de mensura horizontal en una proporción superior al 5% de la superficie común total que consigna la planilla de superficies de dicho plano, modificando en consecuencia los porcentuales fiscales allí establecidos, no se procederá a asignar partidas horizontales y en caso de inmuebles divididos en propiedad horizontal se procederá a la baja de las partidas asignadas, o si correspondiere, a unidades de uso diferenciado dentro de éste último, previa notificación al consorcio de propietarios, al que se le hará saber de tal situación, y que como condición para la reasignación de partidas horizontales, deberá presentar un plano de modificación de mensura, o en su defecto, proceda a la restitución de las construcciones a la situación anterior a la que generó la baja de las partidas horizontales. Si las modificaciones se

materializan exclusivamente en superficie común, las mismas se incorporarán al empadronamiento por partida matriz.

No será obstáculo para la asignación de partidas horizontales la graficación de muros previstos en los planos de mensura horizontal, siempre que éstos separen unidades funcionales en grupos de a dos sin involucrar separación con superficies comunes.

Tampoco impedirá la asignación de partidas horizontales la existencia de construcciones no graficadas en los planos de división en propiedad horizontal que sean anteriores a la fecha de registro de dicho plano y no excedan una superficie máxima de 30m².

No existirá impedimento alguno para proceder a la apertura de partidas horizontales cuando las construcciones, independientemente de su índole o superficie, figuren en el plano MH (mensura horizontal), como no precarias no computables.

En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur (exceptuando los predios afectados por las Leyes N°324, 3.396 – texto consolidado por la Ley N° 5.454 - y 4.705), no será obstáculo para la asignación de partidas horizontales la verificación de modificaciones constructivas que alteren los polígonos de las unidades funcionales y/o complementarias consignados en los planos MH de subdivisión en propiedad horizontal, siendo éste el instrumento único a utilizar, correspondiendo en estos casos establecer por separado la correspondiente valuación adicional de la unidad.

Nuevas valuaciones. Fecha de vigencia:

Artículo 287.- Las nuevas valuaciones que surgen de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo, rigen desde el mes inclusive en que se han producido en el inmueble las modificaciones que dan origen a la rectificación.

Revisión de valuación por rectificación de inmueble:

Artículo 288.- Toda variación que se produce en un inmueble y que da lugar a la revisión del avalúo existente, debe ser declarada por el responsable dentro de los dos (2) meses de producida, ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, la que asentará su cumplimiento efectuando las comunicaciones pertinentes con el objeto de que tal hecho se incorpore al padrón inmobiliario para la liquidación del tributo.

Incorporación de edificios nuevos o ampliaciones:

Artículo 289.- Los edificios nuevos o ampliaciones se incorporan al padrón total o parcialmente desde el mes inclusive en que reúnen las condiciones de inmueble edificado. Dichas incorporaciones tendrán carácter permanente y sólo serán modificadas cuando se destruyan o demuelan total o parcialmente las superficies edificadas correspondientes.

Demolición:

Artículo 290.- La modificación de la valuación en los casos en que se ha efectuado la demolición total o parcial de un edificio se efectúa a partir de la fecha de presentación de la declaración jurada “de finalización” o de aquella de la comprobación de oficio pertinente y siempre desde el mes inclusive en que se han finalizado los trabajos.

Omisión de denuncia:

Artículo 291.- En todos los casos en que el contribuyente omita total o parcialmente la denuncia prevista en el artículo 288, el tributo resultante de la modificación producida en el valor de los inmuebles se calculará para cada período fiscal o parte correspondiente del mismo, conforme a las prescripciones de la respectiva Ley Tarifaria, al que se adicionarán los intereses y multas pertinentes.

La fecha de incorporación al padrón inmobiliario de las modificaciones de valuación, será aquella en que las mismas se encuentren en condiciones de devengar los gravámenes que les sean propios.

La omisión de la denuncia mencionada precedentemente dará lugar a la aplicación de sanciones por incumplimiento a los deberes formales.

Valuación de inmuebles otorgados en concesión:

Artículo 292.- En los casos de permiso precario o concesión de bienes inmuebles del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o del Estado Nacional, la Dirección General de Concesiones y/o la dependencia nacional que ejerza las mismas funciones, deberá solicitar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos que proceda a valorar dichos bienes y a determinar el tributo resultante a abonar por parte del concesionario o permisionario, salvo el supuesto establecido en el artículo 298 in fine.

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos queda facultada a realizar altas de oficio cuando detecte incumplimiento a lo expuesto en el párrafo precedente.

Error de la administración:

Artículo 293.- A partir del 1° de enero de 1999, los errores detectados en el empadronamiento, que fueran imputables a la Administración, siendo correcta y completa la documentación presentada por el contribuyente, modificarán las valuaciones con vigencia limitada al año calendario en que sean notificados, no correspondiendo el cobro retroactivo por años anteriores.

Nuevas valuaciones Plazo para recurrir:

Artículo 294.- Los empadronamientos de inmuebles que originen nuevas valuaciones podrán ser recurridas dentro de los quince (15) días de la fecha de la notificación de la misma. Los reclamos se consideran recursos de reconsideración y son resueltos por la Dirección General de Rentas y las decisiones de ésta son recurribles conforme a las normas previstas por este Código.

Diferencias empadronamiento - Retroactividad dolo:

Artículo 295.- A partir del 1° de enero de 1999, las diferencias que se detectaren entre la realidad constructiva de un inmueble y su empadronamiento inmobiliario, sea por su superficie, rectificación de medidas, estructura y equipamiento o cualquier otro elemento que incida en la determinación de su puntaje para fijar su categoría, se reliquidará a partir de su detección y debida notificación al contribuyente, no pudiendo aplicarse retroactivamente la misma, excepto el caso que se demostrara el dolo del contribuyente.

Se presume el dolo del contribuyente, salvo prueba en contrario, cuando no ha presentado ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos la declaración a que refiere el artículo 288.

Incorporación de Oficio:

Artículo 296.- Cuando se compruebe de oficio que una obra con permiso de ejecución se encuentra paralizada por un lapso superior a 6 (seis) meses, registrando partes o sectores en condiciones de habitabilidad, se procederá a la incorporación de estos al padrón con la vigencia correspondiente a la fecha de detección y notificación al contribuyente.

Del mismo modo se procederá cuando las obras se hallen en ejecución y registren sectores con condiciones de habitabilidad y en uso, o exista división por el régimen de propiedad horizontal, en este último caso la vigencia corresponderá a la fecha de registración del plano de división en propiedad horizontal o posterior.

CAPÍTULO VI DE LAS EXENCIONES

Jubilados y pensionados:

Artículo 297.- Los jubilados y pensionados del régimen jubilatorio ordinario que al 31 de diciembre del año anterior reunieran los requisitos que se indican a continuación, estarán exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título.

1. Percibir un haber igual o menor al doble del salario mínimo vital o a dos veces y media de la jubilación mínima, lo que resulte mayor.
2. Ser propietarios, condóminos, usufructuarios o beneficiarios del derecho de uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia.
3. No ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional.
4. Ocupar efectivamente dicho inmueble.
5. La valuación no debe exceder del importe que establezca la Ley Tarifaria para el año a partir del cual se solicita la exención.

Esta exención se otorgará en la misma proporción que le corresponda a cada beneficiario en la propiedad del inmueble.

La franquicia también es aplicable al beneficiario de la pensión o cónyuge supérstite que acumule ambos beneficios equivalentes al importe establecido en el punto 1), siempre que reúna las restantes condiciones. En este caso el beneficio comprende el importe total de las contribuciones en la misma proporción que el causante, pero limitada a la parte que en el haber sucesorio hubiera correspondido al beneficiario de la pensión o cónyuge supérstite. Si existiera condominio con hijos menores o discapacitados, la exención se hará extensiva a la proporción que a estos les corresponda en el mismo.

Los jubilados y pensionados que obtuvieron la exención con anterioridad al presente período fiscal mientras conserven la misma propiedad y en las condiciones que los hicieron acreedores a ese beneficio, seguirán conservándolo aunque la valuación del inmueble supere el importe citado en el artículo 8º de la Ley Tarifaria.

Si el incremento de la valuación está originado en ampliaciones, cambio de destino, reunión parcelaria o reunión de partidas, el beneficio acordado cesará a partir de la fecha en que tales modificaciones se registren.

El Poder Ejecutivo queda facultado para celebrar convenios con la A.N.Se.S. Para suprimir la exención a través de la creación de un subsidio explícito para la cancelación de las obligaciones tributarias.

Personas con discapacidad:

Artículo 298.- Las personas con discapacidad o que tengan cónyuge, hijo/s, padres a su cargo, o los comprendidos en los términos de la Ley Nº 1.004 (texto consolidado por la Ley Nº 5.454) con la condición mencionada, que así lo soliciten y reúnan los requisitos que se indican a continuación, estarán exentas del pago a los tributos establecidos en el presente Título.

1. Acreditar su discapacidad mediante certificado nacional expedido según lo determina la Ley Nacional Nº 22.431 y modificatorias o emitido por el Hospital de Rehabilitación “Manuel Rocca” o la red hospitalaria pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2. Ser propietarios, condóminos, usufructuarios o beneficiarios del derecho de uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia.

3. No ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales dentro del territorio nacional.

4. Ocupar efectivamente dicho inmueble con el cónyuge o hijo/s con discapacidad.

5. La valuación no debe exceder del importe que establece la Ley Tarifaria para el año a partir del cual se solicita la exención.

Igual beneficio se hace extensivo a la propiedad del cónyuge, hijos, padres, tutores o los comprendidos en los términos de la Ley Nº 1.004 (texto consolidado por la Ley Nº 5454) con las condiciones mencionadas, estando el inmueble destinado a vivienda única de las personas con discapacidad.

Las personas con discapacidad, debidamente acreditadas, que sean concesionarias de locales o inmuebles para pequeños comercios de conformidad con lo establecido en el Decreto N° 1.553/97 (B.O. N° 326) estarán exentas en un cien por ciento (100%) del pago de los tributos establecidos en el presente Título del inmueble concesionado.

Las personas con discapacidad que obtuvieron la exención con anterioridad al presente período fiscal, en tanto conserven la misma propiedad y se mantengan las condiciones que los hicieron acreedores al beneficio, conservarán el mismo.

Cochera Única Individual:

Artículo 299.- La exención dispuesta en el artículo anterior, se aplicará también en las mismas condiciones en él previstas, a una única cochera individual, debidamente individualizada ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos mediante la partida inmobiliaria correspondiente.

Ex Combatientes de la guerra de Malvinas. Exención:

Artículo 300.- Están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título, a los ex combatientes de la guerra de Malvinas que se desempeñaran en el Teatro de Operaciones Malvinas (TOM) y en el Teatro de Operaciones del Atlántico Sur (TOAS) en calidad de:

1. Integrantes de las Fuerzas Armadas y de Seguridad en condición de soldados conscriptos.
2. Oficiales y suboficiales de las Fuerzas Armadas y de Seguridad y encontrarse en situación de retiro sin haberes o baja voluntaria.
3. Civiles que, cumpliendo funciones de servicio o de apoyo a las Fuerzas Armadas y de Seguridad, se encontraban en los lugares en los que se desarrollaron las acciones bélicas.

Todos los señalados desde el período 2 de abril de 1982 al 14 de junio de 1982.

En caso que las personas indicadas en el párrafo anterior no pudieran hacer uso del beneficio por haber fallecido o por no ser propietarios de su vivienda, el mismo podrá ser solicitado, para un único inmueble que les pertenezca y sea destinado a vivienda propia, por el cónyuge, los descendientes en tanto sean menores de veintiún (21) años, y los ascendientes por consaguinidad en primer término, en ese

orden. El orden de prelación se aplicará en función de la situación patrimonial de los beneficiarios vigente en cada ejercicio fiscal. Las modificaciones patrimoniales que lo alteren sólo tendrán vigencia para los ejercicios futuros.

Los descendientes o ascendientes en su caso, que no convivan entre sí, deberán designar de común acuerdo el inmueble que reúna las condiciones especificadas al que se acordará la exención.

La exención establecida en el presente artículo es aplicable a un único inmueble. Asimismo la exención es aplicada al inmueble que puedan adquirir en el futuro con el destino especificado, sustituyendo a otro ya liberado por el presente régimen.

En los casos de condominio adquirido con posterioridad a la fecha de la publicación de la presente norma, la exención será procedente únicamente cuando la participación del beneficiario sea superior al 33% y en proporción a la participación que se adquiriera.

REQUISITOS:

- a) Ser propietario, condómino, usufructuario a título oneroso o gratuito, o beneficiario del derecho de uso de un único bien inmueble destinado a vivienda propia.
- b) No ser titular de dominio o condominio de otro u otros inmuebles urbanos o rurales dentro del territorio nacional.
- c) Ocupar efectivamente el inmueble.
- d) No haber sido condenado por delitos cometidos en el ejercicio de sus funciones desempeñadas en el período de tiempo comprendido entre el 24 de marzo de 1976 y el 10 de diciembre de 1983, ni haberse amparado en las Leyes Nacionales Nros. 23.521 y 23.492.
- e) No haber sido condenado por delitos cometidos durante el conflicto bélico del Atlántico Sur.
- f) No haber sido condenado por actos de incumplimiento de sus deberes durante la Guerra de Malvinas.

Aquellos beneficiarios que a la fecha 31/12/07, estuvieran gozando del beneficio establecido en la Ordenanza N° 37.874 y sus modificatorias, continuarán con el

mismo, en tanto no se encuentren encuadrados en los incisos d) y f) de los requisitos establecidos.

Rebaja:

Artículo 301.- Cuando alguno de los límites establecidos en los incisos 1 y 5 del artículo 297 sean superados en un importe que no exceda en más de un cincuenta por ciento (50%) de los mismos, los responsables gozarán de una rebaja del setenta y cinco por ciento (75%) de los tributos establecidos en el presente Título.

Asimismo se gozará de una reducción del cincuenta por ciento (50%) para los casos en que se superen en no más del cincuenta por ciento (50%), los límites citados en el primer párrafo.

Para el caso en que la valuación exceda hasta en un setenta y cinco por ciento (75%) el límite establecido en el inciso 5 del artículo 297 y los ingresos estén dentro de lo establecido en el inciso 1, la reducción será del veinticinco por ciento (25%).

En todos los casos siempre que reúnan las restantes condiciones establecidas en el artículo mencionado y mientras se mantenga la misma situación.

Jubilados, pensionados y personas con discapacidad que alquilan vivienda:

Artículo 302.- Las franquicias establecidas por los artículos 297, 298 y 301 serán extensibles a los jubilados, pensionados y personas con discapacidad que alquilan una vivienda para uso propio, siempre que no sean titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional y cumplan con todos los demás requisitos exigidos en dichos artículos, asuman la obligación del pago del Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Igual beneficio se hace extensivo a los cónyuges, hijos, padres, tutores o los comprendidos en los términos de la Ley N° 1.004 (texto consolidado por la Ley N° 5.454) de personas con discapacidad, estando el inmueble destinado a vivienda única de éstos.

La asunción de dicho compromiso es responsabilidad absoluta del inquilino, pudiendo el Gobierno de la Ciudad de Autónoma de Buenos Aires, dejar sin efecto esta franquicia en cualquier momento sin ninguna responsabilidad de su parte, ni asumir garantía alguna.

Ratificación de la vigencia de las exenciones:

Artículo 303.- Los beneficiarios de las exenciones previstas en los artículos 297, 298 y 302, deberán presentarse ante las requisitorias de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos exhibiendo ante la misma el último recibo de jubilación o pensión percibida, así como toda otra documentación que al efecto se le solicite.

En caso de no comparecer a las requisitorias periódicas de la repartición, la exención podrá ser dada de baja. Sin perjuicio de lo expuesto volverán a regir sin solución de continuidad, en caso que los interesados acrediten que mantienen inalterables las condiciones que dieron lugar a las franquicias, dentro de los noventa (90) días de vencido el plazo de las requisitorias de las cuales hubieran sido objeto.

Entidades deportivas y de bien público:

Artículo 304.- Están exentos de los tributos del presente Título, las entidades deportivas sin fines de lucro, excepto por la parte de los estadios donde se practica fútbol profesional de primera división de los torneos organizados por la Asociación de Fútbol Argentino y las instalaciones dedicadas exclusivamente a tal fin.

Asimismo, están exentos del Impuesto Inmobiliario y la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros establecida en el inciso b) del artículo 266 Código Fiscal y el adicional fijado por la Ley Nacional N° 23.514, los clubes de barrio incorporados al régimen establecido en la Ley 1807 (texto consolidado por la Ley 5454).

Universidad de Buenos Aires:

Artículo 305.- Están exentos de pago del Impuesto Inmobiliario los inmuebles de propiedad de la Universidad de Buenos Aires.

Instituto de Vivienda y otros:

Artículo 306.- En los casos de transmisión de dominio de inmuebles de uso residencial por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur o Cooperativas de Vivienda que tengan convenios con el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y/o Corporación Buenos Aires Sur que trasladen el dominio a sus asociados (exceptuando los predios afectados por las Leyes N°324, 3.396 – texto consolidado por la Ley N° 5.454- y 4.705), el Gobierno de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires considera extinguida toda deuda generada con anterioridad a la fecha de otorgamiento del acto traslativo de dominio en concepto de gravámenes inmobiliarios.

Teatros:

Artículo 307.- Los inmuebles destinados a teatros, reglamentado por Ley Nacional N° 14.800, se hallarán exentos del pago del Impuesto Inmobiliario.

Inmuebles cedidos a entidades liberadas. Enseñanza gratuita. De interés histórico:

Artículo 308.- Están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título:

1. Los inmuebles o la parte de los mismos cedida en usufructo o uso gratuito a entidades liberadas de su pago por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La cesión en tal carácter debe acreditarse con las formalidades legales correspondientes ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos. En el caso de tratarse de entidades comprendidas en el artículo 51, la exención no comprende a la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros establecida en el b) del artículo 266 del Código Fiscal.

2. Los inmuebles declarados monumentos históricos, según la lista y clasificación oficial de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, siempre que los mismos no se hallaren afectados a una actividad particular o comercial, con o sin fines de lucro, ajenas a las finalidades culturales, históricas y sociales perseguidas por la Ley Nacional N° 12.665 y sus modificatorias, y se acredite que los mismos se hallan habilitados para el libre e irrestricto acceso al público.

3. Los inmuebles que, conforme la Ley respectiva, son calificados como de interés histórico o edilicio por la Comisión Permanente y han quedado en poder de sus propietarios, siempre que los titulares de dominio se comprometan al mantenimiento y cuidado de los inmuebles, conforme los requisitos dictados por la mencionada Comisión Permanente, acrediten que los mismos se hallan habilitados para libre e irrestricto acceso al público y no se hallaren afectados a una actividad particular o comercial, con o sin fines de lucro, ajenas a las finalidades culturales, históricas y sociales perseguidas por la mencionada Ley.

Exención. Vivienda única y permanente. Topes valuatorios:

Artículo 309.- Están exentos del pago de los tributos establecidos en el presente Título, los propietarios de un (1) solo inmueble destinado exclusivamente a vivienda única y de ocupación permanente, siempre que no sean titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional, en los siguientes casos:

- a) el cien por ciento (100%) de los tributos, cuando la valuación fiscal no exceda el importe que establece la Ley Tarifaria;
- b) el cincuenta por ciento (50%) de los tributos establecidos en el presente Título, cuando la valuación fiscal se ubique en el rango que establece la Ley Tarifaria.

Bonificaciones jefas/es de hogar desocupadas/os:

Artículo 310.- Las jefas y jefes de hogar residentes en la ciudad, registrados como desocupados ante la autoridad de aplicación y que reúnan los requisitos que a tal efecto determine la reglamentación de la Ley N° 120 (texto consolidado por la Ley N° 5.454), gozarán por un período renovable de seis (6) meses, una bonificación especial del cien por ciento (100%) en los Gravámenes Inmobiliarios.

Esta bonificación se aplicará únicamente cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Ocupar en forma permanente el inmueble con su grupo familiar.
2. No ser titulares de dominio o condóminos de otro u otros inmuebles urbanos o rurales en el ámbito del territorio nacional.
3. Que el inmueble no supere la categoría "C", determinada conforme a las especificaciones y descripciones establecidas en la Resolución N°1.038-AGIP-2012 (BOCBA N°4.067 y 4.072).

La bonificación tendrá vigencia a partir de la fecha de solicitud, debiendo el beneficiario comunicar a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, dentro de los diez (10) días de ocurrido el cese de la situación que dio motivo al beneficio; su incumplimiento traerá aparejada la aplicación del tercer párrafo del artículo 54.

Extensión de la exención al adicional fijado por la Ley Nacional N° 23.514:

Artículo 311.- En todos los casos en los que se otorgue la exención del Impuesto Inmobiliario el beneficio comprende a la instituida por la Ley Nacional N° 23.514.

Renovación:

Artículo 312.- Las exenciones otorgadas por los artículos 297, 298, 301, 302, 304, 308 inciso 1°, 309 y 310, se renuevan por períodos de cinco (5) años, pero quedan sin efecto de producirse modificaciones al régimen o a las normas bajo las cuales han sido concedidas, o en las condiciones que les sirvieron de fundamento.

Presentación:

Artículo 313.- Las exenciones concedidas en los artículos 297, 298, 301, 302 y 309, comienzan a regir a partir de la fecha de interposición del pedido de la liberalidad.

Las previstas en los artículos 306 y 308 inciso 1, comienzan a regir conforme lo dispuesto en el artículo 52.

15.LEY TARIFARIA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES – LEY 5.723

Artículo 1°.- De acuerdo con lo establecido en el Código Fiscal, los impuestos, tasas y demás contribuciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires correspondientes al año 2017 se abonan conforme a las alícuotas y aforos que se determinan en el Anexo I que forma parte de la presente Ley.

Art. 2°.- Las disposiciones de la presente Ley tienen vigencia a partir del 1° de enero de 2017.

Clausula Transitoria Primera: Establécese para el ejercicio fiscal 2017 un tope de aumento del treinta.y ocho por ciento (38%) respecto de lo determinado en el periodo fiscal anterior, para los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo establecido en el Título III del Código Fiscal vigente.

Clausula Transitoria Segunda: Dispónese la aplicación de lo establecido en el artículo 65 inciso 1 b) de la Ley Tarifaria para el año 2010, para los ingresos obtenidos por la actividad industrial desarrollada en establecimientos radicados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debidamente habilitados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuando la parte del proceso industrial realizado por “faconiers”, terceros o confeccionistas no supere el diez por ciento (10%) del total del proceso productivo. Dicho porcentaje rige para los años 2009 y anteriores no prescriptos.

Art.3°.- Comuníquese etc.

ANEXO

ANEXO I LEY TARIFARIA

TRIBUTOS QUE RECAEN SOBRE LOS INMUEBLES IMPUESTO INMOBILIARIO TASA POR PRESTACION DE SERVICIOS

Artículo 1°.- Los montos de los tributos establecidos en el Título III del Código Fiscal se calculan de la siguiente forma:

El impuesto inmobiliario establecido en el inciso a) del artículo 265 del Código Fiscal: Al producto de VFH x USC se aplica la tabla del artículo siguiente.

La tasa por la prestación de servicios establecida en el inciso b) del artículo 265 del Código Fiscal: VFH x USC por alícuota fijada en la presente Ley Tarifaria.

Artículo 2º.-

a) Fíjese en el 0,5% la alícuota de la tasa por la prestación de servicios establecida en el inciso b) del artículo 265 del Código Fiscal.

b) Fíjese la siguiente tabla para el impuesto inmobiliario:

VFH x USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo
Desde	Hasta		
\$	\$	\$	o/o
0	200.000	-	0,40
200.000	400.000	800	0,45
400.000	600.000	1700	0,50
600.000	800.000	2700	0,55
800.000	1.000.000	3800	0,60
1.000.000	1.200.000	5000	0,65
1.200.000	En adelante	3600	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 2º de la Ley Nacional N° 23.514, el que se destina al Fondo Permanente para la ampliación de subterráneos.

Artículo 3º.- Fíjese la Unidad de Sustentabilidad en un valor de 4.

Artículo 4º.- Topes de aumento y mínimos: Los tributos inmobiliarios establecidos en el artículo 265 del Código Fiscal no podrán tener un incremento mayor de los detallados en la siguiente tabla, respecto de lo determinado en el período fiscal inmediatamente anterior por esos mismos tributos o los que estos reemplazan.

En el caso que durante el ejercicio fiscal el tributo determinado variase con origen en cambios en el empadronamiento y/o características de titularidad, los topes se calcularán sobre la nueva determinación del tributo en función de los cambios producidos.

Para el ejercicio fiscal de implementación, durante el año 2012:

Relación Valuación Fiscal / Valuación de mercado	Aumento tope (En %)	Coefficiente aplicable
Mayor al 10%	100	2
Mayores al 5% y menores al 10%	200	3
Menores al 5%	300	4

Para los ejercicios fiscales año 2013 en adelante:

Valuación Fiscal Homogénea	Aumento tope (En %)	Coeficiente aplicable
Hasta \$150.000	50	1,5
De 150.000 hasta 300.000	75	1,75
Mayores de \$300.000	100	2

A partir de la vigencia de la presente Ley, los terrenos que permanezcan más de 2 (dos) años sin edificación incrementarán anualmente el 100% de su gravamen total en forma progresiva hasta alcanzar el 1% de su valor de mercado.

Esta imposición operará sobre la partida correspondiente hasta tanto se produzca la incorporación parcial o total de edificios de acuerdo a lo establecido en el artículo 288 del Código Fiscal.

Sin perjuicio de la aplicación de los topes establecidos, ninguna partida inmobiliaria correspondiente a inmuebles construidos podrá tener un tributo determinado menor a \$600 (pesos seiscientos), con excepción de las cocheras, bauleras y otras unidades complementarias cuyo mínimo no podrá ser inferior a \$200 (pesos doscientos).

En ningún caso el tributo determinado será inferior al que surja de aplicar los incrementos porcentuales de los gravámenes fijados en el artículo 2º sobre el importe emitido en el ejercicio fiscal anterior.

Los mínimos establecidos en el párrafo anterior corresponden en partes iguales a cada uno de los tributos establecidos en el artículo 265 del Código Fiscal.

Para los inmuebles cuyo empadronamiento se realizase en el presente ejercicio fiscal se calculará el valor fiscal que le correspondería según la Ley N° 3.751, aplicándose los tributos conforme a los topes establecidos en el presente artículo.

Los topes establecidos en el presente artículo no serán de aplicación para aquellas partidas inmobiliarias que registren deuda de gravámenes inmobiliarios y la misma no sea cancelada y/o regularizada mediante un plan de facilidades de pago en un lapso de seis (6) meses.

Artículo 5º.- El importe anual a ingresar por los tributos establecidos en el Código Fiscal devengados en el ejercicio, no podrá superar el uno por ciento (1%) del valor de mercado del inmueble.

En caso que el contribuyente entendiera que así resultare podrá interponer, sin efecto suspensivo, el recurso administrativo correspondiente, debiendo acompañar, sin perjuicio de los restantes elementos de prueba que agregue, escrito en que se fundamente la impugnación y al menos dos (2) informes realizados por corredores inmobiliarios matriculados en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) creado por la Ley 2340 o por profesionales matriculados con incumbencia en la materia que contengan una descripción de la propiedad objeto de la operación, características de la zona y valor de mercado estimado. Dichos informes deberán contar con la certificación de firma de quienes lo suscriben por parte del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) o del Consejo Profesional respectivo.

A fin de resolver el planteo, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos podrá realizar las verificaciones que entienda necesarias, incluso en el propio inmueble, así como solicitar tasación al Banco Ciudad de Buenos Aires.

De igual manera se habrá de proceder cuando el contribuyente y/o responsable reclamare respecto de la Valuación Fiscal Homogénea.

Artículo 6º.- Al solo efecto de determinar las exenciones y trámites internos de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, las valuaciones fiscales de los terrenos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mantendrán para el ejercicio fiscal 2016 los mismos valores vigentes al año 2011.

A los efectos de determinar las valuaciones fiscales de los terrenos que presenten modificaciones en sus edificaciones con vigencia al año 2016, se tomarán los términos coeficientes de valores zonales, formas de cálculo, y Valores unitarios de reposición de edificios determinados en la Ley Nº 2.568.

Artículo 7º.- De acuerdo a lo establecido por el artículo 272 del Código Fiscal, las alícuotas de los tributos indicados en el artículo 1º de la presente, quedarán fijadas en:

- a) Cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de inmuebles que cuenten con una excepción de uso sin aumento de superficie aprobada por la Legislatura.
- b) Cien por ciento (100%) calculado sobre la superficie del inmueble considerada como excepción, aprobada por la Legislatura.
- c) Cien por ciento (100%) calculado sobre la totalidad de la superficie construida del inmueble que cuente con una excepción de uso con aumento de la superficie, aprobada por la Legislatura.

Artículo 8º.- Fíjase en \$ 75.000,00 de valuación fiscal el importe al que se refiere el inciso 5 del artículo 297, inciso 5 del artículo 298 del Código Fiscal, a tal fin deberá tenerse presente la valuación fiscal del inmueble vigente al año 2011, conforme lo establecido en el primer párrafo del art. 6 de la presente Ley.

Artículo 9º.- Fíjase en \$ 11.700,00 de valuación fiscal el importe que se refiere el inciso a) del artículo 309 del Código Fiscal y entre \$ 11.700,01 y \$ 23.400,00 el rango a que se refiere el inciso b) del citado artículo.

CONTRIBUCION POR MEJORAS

Artículo 10.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º inciso b) de la Ley Nacional N° 23.514, facúltase al Poder Ejecutivo a percibir en carácter de Contribución de Mejoras a cargo de los propietarios de los inmuebles comprendidos dentro de la Ley y su Decreto reglamentario N° 86/88 del Poder Ejecutivo Nacional, una suma que debe calcularse conforme a lo dispuesto por los artículos 5º, 6º y 7º de la Ley mencionada y no puede exceder del 15% del valor fiscal homogéneo de la propiedad, ni anualmente al 20% del impuesto inmobiliario neto del incremento del 5% establecido por la Ley Nacional N° 23.514 que para cada ejercicio fiscal establece el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Contribución se percibe en forma conjunta con los incrementos establecidos por el artículo 2º, incisos c) y d) de la Ley Nacional N° 23.514 y se destina al Fondo Permanente para la ampliación de la Red de Subterráneos.

16.LEY DE CATASTRO CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES – LEY 3.999

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

CAPITULO I

Objetivos, funciones y atribuciones

Artículo 1º.- El Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es el registro del estado de hecho de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituye un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales de la Ciudad y forma la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

Tiene a su cargo la administración de los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades:

a. Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida.

Establecer el estado parcelario de los inmuebles, verificar su subsistencia conforme lo establece la legislación local y regular el ordenamiento territorial;

- b. Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;
- c. Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;
- d. Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e. Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
- f. Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;
- g. Determinar la valuación parcelaria;
- h. Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable;
- i. Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la falta de declaración del hecho imponible, efectuando la registración y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas.

Artículo 2º.- La Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente del Ministerio de Desarrollo Urbano, tiene a su cargo el catastro territorial y ejerce el poder de policía inmobiliario catastral.

Artículo 3º.- El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a. Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- b. Realizar la georreferenciación parcelaria y territorial;
- c. Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;
- d. Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;
- e. Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;
- f. Expedir certificaciones;
- g. Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;
- h. Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;
- i. Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;
- j. Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras d

CAPITULO II

Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales

Artículo 4º.- A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Artículo 5º.- Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georreferenciada del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble;
- d) Restricciones y afectaciones;
- e) La valuación fiscal, incluidas las mejoras y demás accesiones objeto de tributación.

II. Complementarios:

- a) Las notas de referencia recíproca con otras parcelas registradas;
- b) Sus linderos;
- c) Datos censales de población y vivienda;
- d) Datos ambientales: infraestructura de servicios, especies arbóreas;
- e) Los distritos de zonificación;
- f) Los permisos o concesiones administrativas

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

Artículo 6º.- La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia para realizar mensuras, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta.

Artículo 7º.- El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5º de la presente Ley. La registración no subsana ni convalida los documentos nulos ni los defectos de que los documentos adolecieren.

Artículo 8º.- Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

- a. Seis (6) años para inmuebles que se encuentren edificados;
- b. Dos (2) años para inmuebles que se encuentren baldíos;
- c. Seis (6) años para las Unidades Funcionales de los edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en Planta Baja y/o cuenten con superficies descubiertas y doce (12) años para Unidades Funcionales ubicadas en las restantes plantas, si las hubiere.

Artículo 9º.- Si efectuada la operación de verificación de Estado Parcelario anteriormente constituido, el profesional con incumbencia para realizar mensuras constatare su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia que será presentado ante la Autoridad de Aplicación.

Artículo 10.- El plano de mensura debe representar claramente los límites jurídicos o de título del inmueble, relacionados inequívocamente a los elementos esenciales del estado parcelario como las mejoras edilicias incorporadas, los muros, cercos, accidentes geográficos, marcas, señales y mojones que materialicen a los mismos; además deberá consignar su objeto; los nombres de los titulares del dominio y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble; la nomenclatura del inmueble, de sus antecedentes y colindantes; las limitaciones administrativas al dominio y demás derechos reales de expresión territorial que se apliquen al inmueble; la característica de los documentos cartográficos antecedentes; las notas referenciales que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originen, la fecha de realización del acto de mensura y la firma ológrafa del profesional autorizante y del/los titular/es del inmueble mensurado.

Artículo 11.- Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5º de la presente Ley, deben ser asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones vigentes.

Artículo 12.- La autoridad de aplicación es asistida en su tarea por la Dirección General de Rentas, la Dirección General de Estadísticas y Censos, la Escribanía General, la Dirección General de Administración de Bienes, la Dirección General de Interpretación Urbanística y por la Agencia de Sistemas de Información o los organismos o reparticiones que en el futuro los reemplacen, a los fines de conformar los datos establecidos en el artículo 5º de la presente Ley.

CAPITULO III Certificación Catastral

Artículo 13.- El estado parcelario se acredita por medio de certificados que expide la Autoridad de Aplicación. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

Artículo 14.- Para cada emisión de certificados catastrales la Autoridad de Aplicación debe –una vez constituido el Registro Único Ordenado por Inmueble– constatar el folio real de cada inmueble, como así también comunicar a éste toda modificación del estado parcelario.

El número de matrícula del folio real es ingresado al estado parcelario y pasa a formar parte del mismo.

Artículo 15.- A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 13º de la Ley Nº 26.209 en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.

Artículo 16.- La Autoridad de Aplicación podrá dictar las normas necesarias a los fines de adecuar la documentación catastral y los procedimientos a lo establecido en la presente Ley.

Artículo 17.- Comuníquese, etc.

17. RESOLUCIÓN Nº 58 AGIP CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Artículo 1.- Apruébase la metodología de la Valuación Fiscal Homogénea, incorporada a la presente como Anexo I, que incluye la tabla indicativa del Valor Real de Edificación según categoría y destino de los inmuebles.

Artículo 2.- Apruébase a los efectos de actualizar la Valuación Fiscal Homogénea, las tablas de coeficientes que como Anexo II se incorporan a la presente y forman parte integrante de la misma.

Artículo 3.- Apruébanse las tablas de valor de los terrenos segmentados por Barrio, Sección, Manzana que como Anexos III y IV se incorporan a la presente y forman parte de ella.

ANEXO I VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA (VFH)

Metodología de Cálculo

I) INTRODUCCIÓN

Para realizar el cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se considera la siguiente información:

- Datos de empadronamiento del inmueble:
Antigüedad, Categoría Destino Constructivo, Estado, Superficie y en los casos de propiedad horizontal, el porcentual fiscal individual de la unidad, etc.
- Datos catastrales del terreno
Superficie, Ubicación, FOT, Incidencia del Terreno, etc.

En función de dichos datos se elaboraron tablas con los siguientes valores:

- VRE-VFH: Valor Real de Edificación, llevado a VFH. Ver punto III.a
- CD: Coeficiente de Depreciación por antigüedad. Ver punto III.d.
- VUC-VFH: Valor Unitario de Cuadra correspondiente a la ubicación del terreno, llevado a VFH. Ver punto III.e (publicados por Resolución 3-AGIP-2015 (BO 4559 fecha 15-01-2015) y cuya actualización se propone.

II) METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VFH de un inmueble -Anexo I

La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de un inmueble se calcula según la fórmula establecida en el Art. 275 del Código Fiscal (T.O. 2015), la misma no podrá exceder del 20% del Valor de Mercado de las propiedades, tal como se contempla en el último párrafo del Art. 274 del Código Fiscal (T.O. 2015).

Esto es, en símbolos:

$$VFH = (\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno}) + \text{Superficie Total Construida} \times \text{VRE} \times \text{Coeficiente de Depreciación} \times 0,20(1)$$

Dónde:

- Incidencia del terreno: Es el costo promedio de cada metro cuadrado del terreno según la edificabilidad de la zona.
- FOT del Distrito: Es el factor de ocupación total, es decir, es el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.
- VRE: Es el Valor Real de Edificación, que surge de considerar el costo real de construcción para cada destino constructivo y categoría.
- Coeficiente de Depreciación: Es el factor que disminuye el VRE en función de la antigüedad y estado general de conservación del edificio.

A continuación se analizará la determinación de la Valuación Fiscal Homogénea considerando cada una de las variables de la expresión (1)

a) Determinación del VUC-VFH

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. Dicho Código establece el FOT de cada Distrito en cada subzona o cada Barrio.

Con el fin de determinar la incidencia del valor del terreno por metro cuadrado construible en cada distrito de cada barrio, oportunamente se han efectuado relevamientos de terrenos, departamentos, casas, depósitos, galpones, cocheras, etc., a fin de verificar el valor comercial de los mismos en los diferentes distritos de cada una de las subzonas barriales.

En un mismo barrio se han verificado distintos valores según la capacidad constructiva del terreno (FOT del Distrito) y según la ubicación en determinadas subzonas. Existen algunas de estas con mayor desarrollo urbanístico donde se valorizan (o aprecian) las edificaciones y otras con localizaciones que influyen negativamente en la valuación del entorno y por ende se deprecian.

En base a dicho relevamiento se han elaborado tablas con valores de VUC-VFH (por Barrio, Sección y Manzana), siguiendo la fórmula expresada a continuación:

$$\text{VUC-VFH} = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times 0,20 \quad (a)$$

Expresión que constituye el primer sumando de la fórmula (1)

b) Determinación del Valor Real de Edificación VRE-VFH

El Valor Real de Edificación (VRE) se encuentra establecido en la Tabla de Valores de Construcciones (\$/m² o \$ /m³), segmentado por Categoría y Destino Constructivo, detallados en el punto III.a de la presente metodología.

b.1) Construcciones no sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o sin subdivisión horizontal).

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 descrito, con un margen comercial adecuado. Esta metodología de cálculo 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.

La expresión “Superficie Total Construida x VRE x Coeficiente de Depreciación”, establecida en la fórmula del punto (1) es genérica y válida para una partida matriz solamente.

La metodología para la Valuación Real de 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 las superficies de cada uno los distintos ítems que componen la edificación).

En base a dicha metodología se ha elaborado la tabla con los valores de VRE-VFH, siguiendo la fórmula expresada a continuación:

$$\text{VRE-VFH} = \left\{ \sum_{i=1}^n \text{VRE}[\text{DCi} (\text{Ci})] \times \text{Superficie}_i \times \text{CD}[\text{E}]_i \right\} \times 0,20 \quad (b)$$

Donde

• $\sum V R[DE i C(Ci)]$: Es la sumatoria de todas valuaciones reales parciales de las diferentes categorías y destinos constructivos que tenga la edificación total.

• Superficie: Es la superficie involucrada en cada ítem que compone la edificación

• $CD(E)_i$: Es el Coeficiente de Depreciación del Edificio de cada ítem, acorde a su antigüedad y estado de conservación (E). (ver tablas en el punto III.d).

Ello significa que se puede valorar una edificación con superficies de diferente categoría que impliquen diferentes valuaciones parciales, pero que sumadas 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.

En consecuencia, si en la expresión (1) se reemplaza por las expresiones (a) y (b), queda determinada la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) total de la edificación o del inmueble de la siguiente manera:

$$VFH = (Incid.Terreno \times FOT \times 0,20 \times Sup. \text{ del Terreno}) + \left\{ \sum_{i=1}^n VRE[DC_i(C_i)] \times Superficie_i \times CD[E_j] \times 0,20 \right\} \quad (2)$$

b.2) Construcciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal (o con subdivisión horizontal).

De tratarse de una propiedad bajo el Régimen de Propiedad horizontal según Ley N°13.512, el VFH total (2) precitado se verá afectado no sólo por el Porcentaje Fiscal Individual de la Unidad (o PIU), sino también por los adicionales de uso exclusivo que pueda tener la unidad obteniéndose el VFH de la unidad (VFHu), tal como lo determina el Código Fiscal vigente.

Esto es:

$$VFHu = (VFH \text{ total del Inmueble} \times Piu) + \text{Adicionales} \quad (3)$$

Aún cuando se trate de una propiedad no dividida, igual se puede aplicar la expresión (3) dándole al PIU un valor del 100% (por ejemplo una casa), donde todas las ampliaciones o adicionales le pertenecen en su totalidad a la misma unidad.

Notas adicionales

- Adicionales por mayor o menor superficie

En el supuesto caso de tener una propiedad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal según Ley N° 13.512 (una unidad funcional o complementaria) que posea un porcentual fiscal que representa por ejemplo el 4% del valor total del inmueble y habiéndose realizado en el mismo alteraciones con respecto a la situación graficada en el Plano de Mensura Horizontal, como una ampliación de la superficie cubierta en una terraza (agregando más metros cuadrados cubiertos a su unidad), esos metros cuadrados se computarán (valorizados con el VRE-VFH correspondiente) agregados como adicional afectando solamente a la unidad que realizó la modificación y al VFH correspondiente a esa unidad (del 4%).

- En el caso de superficies precarias no computables graficadas en el Plano de Mensura Horizontal (Plano MH) pero no consideradas para el cálculo del porcentual fiscal, también se aplicará la figura de la valuación adicional.

Lo expuesto en los párrafos precedentes se efectuará en concordancia con los parámetros establecidos en el Artículo 285 del Código Fiscal TO 2015.

c) Síntesis de alternativas o casos

En síntesis y generalizando los casos para el cálculo de la expresión (3) se tomarán los siguientes porcentuales fiscales de la unidad (PIU), para los correspondientes cálculos:

Si no está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

- Caso 1: Terreno baldío: no se utiliza porcentaje. Es PIU = 1 (es el 100%)
- Caso 2: Terrenos con edificación sin asignación de Partidas Horizontales (mayormente casas): Porcentaje de la unidad (PIU) = 1 (es el 100%)

Si está sometida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal:

- Caso 3: Terrenos con edificación y sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512) y con asignación de partidas horizontales a las unidades que integran el inmueble, el porcentual fiscal de la unidad funcional o complementaria estudiada es el porcentual fiscal que figura en la Planilla del plano característica MH o el que fuera calculado oportunamente por la administración y figura en las Planillas

de cálculo de Porcentuales por índices de bondad respectivas y se aplica a la Valuación total (terreno más edificación).

d) Casos particulares

•Para los casos de edificios divididos en propiedad horizontal destinados a vivienda de Planta Baja, hasta tres (3) pisos altos inclusive, hasta quince (15) unidades funcionales, y/o cocheras en subsuelo se ponderará el valor del VUC en función del grado de aprovechamiento del terreno.

III) CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES

a) Introducción y Tablas de Valor Real Edificación unitario según Destino Constructivo

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 280 del Código Fiscal vigente, la valuación actualizada de los edificios se determina 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 a continuación dichos valores unitarios y se consignan diversas categorías que se obtienen mediante el uso de planillas de puntajes o de narraciones enumerativas, que en ningún caso deben considerarse como limitativas.

Dichas planillas y descripciones se refieren a programas arquitectónicos vigentes desde el año 1960. 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.

Para el tratamiento de las refacciones, se procede según el caso: a modificar el destino, la categoría de la construcción o actualizar el valor del edificio mediante la corrección del coeficiente de actualización, de tal manera 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 prolonguen la vida útil del inmueble y disminuyan su coeficiente de depreciación que será determinado por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Cdr = (1 - Pu) + (Pu * Cd)$$

Siendo:

- Cdr: Coeficiente de depreciación resultante.
- Pu: Porcentaje utilizable de las construcciones existentes no refaccionadas.
- Cd: Coeficiente de depreciación del año de ejecución original de las obras, inserto en el punto III.d.

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

La determinación del porcentaje total de las construcciones refaccionadas se efectuará considerando los porcentuales particularizados de acuerdo a cada tarea, conforme los parámetros y pautas que al efecto dictará la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

En la hoja siguiente se muestra la Tabla de Valor Real de la Edificación en función del Destino Constructivo y de la categoría de la superficie del inmueble en estudio.

Tabla de Valor Real de Edificación (en \$/m²) (VRE - VFH) para el año 2016(segmentado por Categoría y Destino Constructivo)

Tabla de Valor Real de Edificación (en \$/m2) (VRE - VFH) para el año 2016
(segmentado por Categoría y Destino Constructivo)

	Destino Constructivo	Categoría								
		A2	A1	A	B	C1	C	D	E	F
1	Vivienda Unifamiliar - Casas velatorias	2.489,61	2.371,06	2.258,14	1.872,59	1.810,06	1.700,68	1.412,12	750,25	-
2	Vivienda Multifamiliar	2.308,21	2.198,29	2.093,62	1.811,18	1.720,10	1.560,68	1.320,01	739,83	-
3	Material precario	-	-	-	-	-	-	-	393,54	305,75
4	Oficinas/Establecimientos educativos (Colegios - Universidades)	-	2.774,62	2.642,49	2.302,35	-	1.682,26	1.291,78	759,47	-
5	Negocios - Centro de Compras - Galerías Comerciales - Veterinarias - Cajeros Automáticos - Salones - Entidades Financieras (sin Tesoro)	-	2.591,54	2.468,13	2.061,68	-	1.689,62	1.254,31	759,47	430,99
6	Cines - Teatros - Salas de Juegos de Azar - Centros Culturales	-	-	2.897,90	2.443,58	-	1.872,59	1.117,41	-	-
7	Edificios no comunes - Terminales de Transportes	-	-	2.378,49	2.072,12	-	1.514,04	-	-	-
8	Garajes - Guardacoches - Cocheras	-	-	1.256,16	1.086,72	-	936,29	792,01	370,21	266,47
9	Mercados - Supermercados	-	-	1.841,89	1.657,71	-	1.473,51	-	-	-
10	Hoteles - Hoteles Residenciales - Appart Hotel - Casas de Pensión - Albergues - Institutos Geriátricos	-	3.073,10	2.926,76	2.503,13	-	2.140,89	1.778,02	1.323,72	-
11	Templos	-	-	2.654,15	2.121,84	-	1.511,57	891,48	-	-
12	Clubes	-	-	1.964,68	1.749,80	-	1.473,51	1.227,92	920,95	-
13	Bancos	-	-	3.346,10	2.959,30	-	2.529,52	-	-	-
14	Industrias - Fábricas - Talleres	-	-	1.619,52	1.472,27	-	1.253,08	1.074,43	859,54	613,97
15	Depósitos	-	-	1.457,42	1.324,92	-	1.127,85	966,99	773,60	552,57
16	Hospitales -Sanatorios - Clínicas - Policlínicos - Institutos Médicos (con internación)	-	3.674,55	3.499,58	2.799,66	-	2.333,06	1.749,80	-	-
17	Consultorios Externos - Laboratorios de Análisis Clínicos - Laboratorios Radiológicos; o similares (sin internación)	-	-	2.145,17	1.779,26	-	1.615,95	1.341,50	-	-
18	Estaciones de Servicio	-	-	-	2.656,00	-	1.495,62	825,17	-	-

Otros destinos			
	Categoría Única	Unidades (\$)	por
19	Natatorio terreno -alisado de cemento	448,19	m3
20	Natatorio en terreno con revestimiento	598,61	m3
21	Natatorio en terreno con climatización	672,30	m3
22	Tanques industriales	491,17	m3
23	Cámaras frigoríficas	245,59	m2
24	Graderías de madera	153,50	m
25	Graderías de HºAº	214,88	m
26a	Cocheras descubiertas con terreno no absorbente	196,46	m2
26b	Cocheras descubiertas con terreno absorbente	131,25	m2
27	Natatorio elevadas-alisado de cemento	191,55	m3
28	Natatorio elevadas con revestimiento	268,19	m3
29	Natatorio elevadas con climatización	245,19	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	14,12	m2

Nota: Los ítems que se describen a continuación se aplican como ADICIONALES:

Ítem 30: los edificios que cuentan con sistemas integrados automatizados de las instalaciones con el objeto de aportar servicios optimizados de seguridad, comunicación y/o energía, adicionarán el porcentaje indicado sobre el Valor Unitario de Reposición que les corresponde según la Tabla descripta precedente.

Ítems 31a, 31b y 31c: los edificios que cuentan con fundaciones indirectas en razón de las condiciones del suelo en el que asientan, adicionarán el porcentaje in-

dicado sobre el Valor Unitario de Reposición que les corresponda según la Tabla descripta precedente.

b) Puntuación y categorización de inmuebles

En la determinación de la valuación fiscal homogénea de las edificaciones y con respecto a las categorías y destinos constructivos -siendo los declarados en los planos registrados de Mensura Horizontal del edificio, y/o planos que acompañen la declaración Jurada de finalización de obra- a partir de los que se calcularán los tributos que recaen sobre los inmuebles, se aplicarán las pautas generales que se detallan en este artículo. También se utilizarán en las previsiones del Art. 280 (CF. TO 2015).

Para los casos de destinos constructivos no especificados, se adopta el más semejante con arreglo a la categoría que le corresponde por su valor.

Todas las superficies cubiertas destinadas a albergar las máquinas o instalaciones necesarias para la prestación de los servicios centrales, como calefacción, agua caliente, aire acondicionado, sala de máquinas, etc., son empadronadas en el mismo destino y categoría de aquellas a las que sirven, independientemente del lugar de su emplazamiento y sea cuales fueren sus características constructivas.

VARIOS: La adjudicación de los destinos de los edificios que a continuación se detallan, se fundamenta en las programaciones arquitectónicas de los mismos, teniendo en cuenta que de ellas surgen los usos potencialmente factibles.

Las categorías son determinadas en algunos casos, mediante el uso de tablas de puntajes relativos y en otros por medio del cotejo con descripciones generales no taxativas, referidas a características constructivas, dimensiones, instalaciones, etc.

El encasillamiento que resulte de aplicar las tablas de puntajes y/o las descripciones del presente artículo, puede ser perfeccionado mediante Disposición fundada que contemple el estudio pormenorizado de materiales, sistemas constructivos, instalaciones y/o diseños especiales, etc., que por su marcada incidencia, alteren los costos unitarios promedios de edificación, como por ejemplo: costos de materiales en general, características especiales de sistemas constructivos, estructuras resistentes, fundaciones, solados, cielorrasos, revestimientos, carpinterías, herrerías, tratamientos de muros exteriores, vidrieras, aislaciones hidráulicas, térmicas y/o acústicas, calidad, cantidad y tamaño de locales sanitarios, instalaciones contra incendio, de calefacción o aire acondicionado, densidad de las instalaciones eléctricas tanto de alta como baja tensión, escaleras mecánicas, rampas móviles, estructura para puentes grúa, aparejos o plumas, pinturas, etc.

Cuando las instalaciones o terminaciones constructivas incidan en la categorización de los destinos constructivos e involucren una superficie superior al quince por ciento (15%) de las superficies comunes o complementarias del inmueble a considerar, se ponderarán afectando la categoría de la totalidad de la superficie del mismo.

Ante la existencia de sistemas de climatización central y/o individual central en parte de una unidad de uso, se ponderarán los mismos afectando la categoría de la totalidad de dicha unidad.

La base de referencia para la determinación de los valores unitarios promedio de reposición de las categorías de los destinos 01 - Viviendas Unifamiliares y 02 - Viviendas Multifamiliares está constituida por la categoría "D" de este último, siendo sus características más destacables las siguientes: Estructura resistente de H^oA^o, para un edificio entre medianeras, de un sótano, planta baja y 10 pisos altos; considerando la acción del viento en un solo sentido, con un espesor promedio de H^oA^o de 20 cm., cuantía de acero de 100 Kg/m³. y ejecutado con hormigones sin tratamientos a la vista; mampostería de ladrillos huecos de 0,15 m. en medianeras y de 0,10 m. en muros interiores; revoques exteriores en patios y medianeras a la cal y arena fina; frentes y contrafrentes terminados con enlucidos de materiales de frentes comunes y sencillos en sus formas y detalles carentes de revestimientos especiales; contrapisos de hormigón de cascotes con terminación de carpetas alisadas para la recepción de parquetes de maderas o alfombras; en locales sanitarios y balcones, solados de baldosas cerámicas comunes, revestimientos de azulejos comunes con terminaciones en ángulo recto y muebles, mesadas, griferías, artefactos, accesorios y plomería gruesa y fina comunes; en carpintería exterior marcos y hojas de puertas y ventanas ejecutadas en chapa de hierro doblada; hojas de puertas interiores tipo placa enchapadas con maderas para pintar y herrajes comunes; placares en cantidad y superficies mínimas, con sus frentes con puertas tipo placa de madera para pintar e interior de los mismos con barral, cajonera y estantes mínimos; enlucidos de yeso en muros interiores y cielorrasos con terminaciones en ángulo recto, hasta dos circuitos eléctricos; portero eléctrico y toma de antena de TV o cable comunes; una toma de teléfono urbano; ascensores comunes; escalera reglamentaria con herrería común y sin calefacción, agua caliente ni aire acondicionado central.

Las amenidades complementarias consignadas dentro de la tabla de destinos afectarán la categorización de la totalidad de unidades que integran el edificio cuando se encuentren en sectores comunes de acuerdo a la modalidad que dispone la tabla respectiva a cada destino cuando así correspondiese.

A tal efecto se denomina ‘amenidades’ o ‘amenities’ a toda aquella construcción, instalación, conjunto de elementos o de servicios complementarios que reúnan cualidades para brindar comodidad, entretenimiento, seguridad y mayor confort; considerándose como tipos de Amenidades por ejemplo: Piletas / Natatorios, Baños: Sauna o de calor seco, Finlandés, Turco o de vapor, ducha escocesa, etc.; Salón de usos Múltiples (SUM) / Salas de Reuniones, Conferencias, Fiestas, etc.; Locales con instalaciones aptas para prestar servicio de SPA; Local para Bodega; Canchas de Tenis, Squash o similar; Jaula de Golf; Lavadero o Laundry; Quincho; Cabinas de seguridad, control acceso edificio; Auditorio y/o Microcine; Gimnasio; Helipuerto, etc..

Sin perjuicio que se empadronarán como amenidades cualquier otro tipo de ambiente o elemento que reúna las cualidades mencionadas según la descripción que antecede cuando la misma no estuviese prevista para el puntaje de la categorización, y en dicho supuesto se asimilará con las mencionadas para cada destino, teniendo en cuenta los usos en cada una de ellas.

Acorde a los Destinos Constructivos mencionados en el punto III. a - Tabla de Valor Real Económico Unitario (VRE-VFH), se definen a continuación las diferentes características de cada uno de ellos, para determinar la Categoría de la unidad inmueble en estudio.

01-02 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES Y CASAS VELATORIAS.

Se clasifican en categorías de acuerdo al puntaje que en cada caso se indica, que surge de la valorización de su programa arquitectónico y elementos constructivos, conforme se detalla en las siguientes tablas:

TABLA DE PUNTAJE

1	Características y cantidad de unidades sanitarias	
1.1	Una unidad sanitaria (*)	1
1.2	Dos unidades sanitarias (*)	2
1.3	Tres unidades sanitarias (*)	4
1.4	Cuatro unidades sanitarias (*)	6
1.5	Cinco o más unidades sanitarias (*)	8
	(*) Quedan excluidos los toilets de recepción, los toilets, WC y/o unidades sanitarias de servicio. Por cada baño compartimentado se adicionará al puntaje que le corresponda por unidad sanitaria abajo indicada.	
1.6	Hasta 6 m2	1
1.7	Mayor a 6 m2 compartimentado o no	2

1.8	Por instalación de bañeras con hidromasaje	1
1.9	Por instalación de ducha escocesa	1
1.10	Toilette de recepción	2
2	Áreas recepción/zonas de estar	
2.1	Sala de estar íntima y/o jardín de invierno	2
2.2	Sala de música y/o juegos	1
2.3	Escritorios y/o bibliotecas	1
2.4	Sala de estar o living (hasta 17 m2) (**)	1
2.5	Comedor (hasta 15 m2) (**)	1
2.6	Sala de estar o living (más de 17 m2) (**)	2
2.7	Comedor (más de 15 m2) (**)	2
	(**) Cuando constituyan local separado o se diferencien por desnivel, arcada, quiebre, etc.	
	Living-Comedor:	
2.8	Hasta 35 m2	1
2.9	Mayor de 35 m2 hasta 60 m2	2
2.10	Mayor de 60 m2 hasta 80 m2	3
2.11	Mayor de 80 m2	4
3	Áreas de servicio	
3.1	Comedor diario y/u office	1
3.2	Cocina ante-comedor con superficie no discriminada (office) igual o mayor a 9 m2	1
3.3	Habitación de servicio y/o cuarto de planchar y/o depósito (que constituya local) de enseres o similar	1
3.4	Toilette, WC y/o unidad sanitaria de servicio	2
4	Área descanso.	
4.1	Dormitorio en suite, entendiéndose por tal al dormitorio que cuente como mínimo con una unidad sanitaria con del mismo y/o cuarto de vestir o vestidor. Cada uno	1
5	Ambiente único (Departamento de 1 ambiente)	
5.1	Hasta 35 m2	1
5.2	Mayor de 35 hasta 50 m2	2
5.3	Mayor de 50 m2	3
6	Locales usos complementarios y Amenidades	
6.1	Local para bodega (deberá contar con condiciones de temperatura y humedad controladas).	4
6.2	Sauna o similar	1
6.3	Otros locales (técnicamente equipados, como gimnasio, sauna, etc.) e independiente de su superficie. Cada uno	1
6.4	Salón de usos múltiples (vivienda multifamiliar solamente):	
	Hasta 50 m2	2
	Mayor a 50 m2	3
6.5	Auditorio y/o microcine	3

6.6	Quincho con parrilla hasta 15 m2	1
6.7	De 16 a 49 m2	2
6.8	50 m2 o más	3
6.9	Lavadero de uso común o laundry (vivienda multifamiliar solamente)	1
6.10	Cabina de seguridad para control de acceso con sistema de comunicación y/o salas de monitoreo sectores comunes con video cámaras de seguridad.	1
7	Piletas o natatorios	
7.1	Piletas o natatorios: Puntúan siempre, excepto para el Destino Constructivo 12, en el cual se valúa según sus características (ver Otros Destinos). Puntaje de Piletas o natatorios	
7.2	De 10 a 20 m3	1
7.3	De 21 a 40 m3	2
7.4	Más de 40 m3	3
7.5	NOTA: Por pileta climatizada, adicionar. Cada una	1
8	Canchas	
	Canchas de Tenis, Squash o similar: Puntúa siempre salvo para el destino 12, en el cual se evalúa según sus características (ver Otros Destinos).	
8.1	Por cada cancha	3
8.2	Jaula de Golf	1
9	Detalles constructivos /terminaciones	
9.1	Carpinterías de doble vidrio, aluminio anodizado, acero, PVC alta gama.	1
9.2	Revestimientos exteriores (se computará solo cuando involucren la totalidad de la fachada, no sólo la planta baja) Granitos, mármoles, Acero, piedras.	1
10	Cantidad de Unidades por planta (Pisos, semipisos)	
10.1	Una unidad de vivienda por planta (Piso multifamiliares únicamente) en superficies propias de unidades iguales o mayores a 100 m2.	2
10.2	Dos unidades de vivienda por planta (semi-piso multifamiliares únicamente) en superficies propias de unidades iguales o mayores a 80 m2.	1
11	Ascensores, montacargas	
11.1	Ascensores en viviendas unifamiliares, cada uno	2
11.2	Ascensor palier privado (perfectamente diferenciado) en viviendas multifamiliares, cada ascensor	1
11.3	Ascensor de servicio (perfectamente diferenciado) en viviendas multifamiliares	3

11.4	Ascensor adicional de servicio (perfectamente diferenciado) en viviendas multifamiliares. Cada ascensor adicional	1
11.5	Ascensor/es automáticos en viviendas multifamiliares	2
11.6	Ascensor/es semi automáticos en viviendas multifamiliares	1
11.7	Montacargas. Cada uno	1
11.8	El sistema hidráulico incrementa en cada caso los puntajes anteriores en:	1
12	Sistemas de climatización	
12.1	Calefacción central y/o individual central (Aire caliente-losa radiante; convectores p/agua caliente, convectores para agua caliente o vapor; multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica).	4
12.2	Aire acondicionado central y/o individual central (Sistemas convectores y/o Fan-Coil, multisplits, VRV, VAV). Frío solamente	4
12.3	Aire acondicionado central y/o individual central (Sistemas convectores y/o Fan-Coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frío-calor	6
13	Estructura	
13.1	Estructura independiente de H°A°	1
13.2	Pozos romanos	1

NOTA: Las amenidades complementarias consignadas dentro de la precedente tabla afectarán la categorización de la totalidad de las unidades de uso de los edificios cuando se encuentren en sectores de uso común. Adicionándose además la puntuación que le pudiera corresponder a cada unidad funcional cuando las mismas se desarrollen dentro de superficies propias de cada unidad.

Velatorios (01) – Con ascensor y/o calefacción y montacargas – Categoría	B
Con ascensor y/o calefacción – Categoría	C
Casos restantes – Categoría	D

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

Menos de 3 puntos	Categoría E
De 3 a 6 puntos	Categoría D
De 7 a 13 puntos	Categoría C
De 14 a 17 puntos	Categoría C1
De 18 a 22 puntos	Categoría B
De 23 a 28 puntos	Categoría A
De 29 a 35 puntos	Categoría A1
36 o más puntos	Categoría A2

03 - MATERIAL PRECARIO

Para las construcciones comprendidas en este destino no es de aplicación ninguna tabla de puntaje y sí las descripciones que se detallan:

CATEGORIA: "E"

Corresponde en general al tipo de viviendas que por sus materiales, (maderas-chapas de asbestos, cemento-plásticas o metálicas, mampostería escasa) o sistemas de fabricación poseen una vida útil limitada, pueden poseer servicios sanitarios de material permanente.

CATEGORIA: "F"

Corresponde a viviendas de desarrollo constructivo mínimo ejecutadas con material precario.

04 – OFICINAS / ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES (COLEGIOS-UNIVERSIDADES)

Se encasillaran en este destino a todos los edificios o parte de ellos cuyos diseños son aptos en forma principal para el desarrollo de actividades administrativas y/o profesionales y/o dictado de clases, con apoyo de núcleos sanitarios diferenciados.

TABLA DE PUNTAJES

Características y dimensiones de la Estructura		
1	Materiales	
	Mampostería portante	1
	Hormigón armado	3
	Mixtas	4
	De acero	6
1.1	Luces libres lado menor:	
	Hasta 5,00 m	2
	De 5,01 a 9,00 m	4

	Mayor de 9,00 m	6
1.2	Alturas de las estructuras:	
	Hasta 3,00 m	2
	De 3,01 a 4,00 m	4
	Mayor de 4,00 m	6
2	Frentes exclusivos de las oficinas	
2.1	Entre medianeras	2
2.2	En esquina y/o perímetro libre	4
2.3	Perímetro semi libre	3
3	Terminación frentes	
3.1	Lisos, comunes u hormigón común a la vista	2
3.2	Artesonados (pilares, molduras, cornisas).	4
3.3	Mármoles, granitos, piedras, acero inoxidable:	
	Parcial	4
	Total	6
3.4	Hormigón a la vista especial	6
3.5	Otros revestimientos de menor costo:	
	Parciales	3
	Totales	4
3.6	Fachada vidriada	4
3.7	Courtain Wall (muro cortina)	
	Parcial	6
	Total	9
4	Solados interiores	
4.1	Granítico reconstituido, flexiplast vinílicos, calcáreos, cerámicas comunes, alfombras, pisos flotantes.	1
4.2	Especiales, de gomas, maderas, mármoles, granito, mayólicas	3
5	Revestimientos paramentos internos	
5.1	Revoques comunes a la cal o yeso, venecita, vinílicos	1
5.2	Artesonados, molduras, maderas, telas, aluminio	3
5.3	Granitos, mármoles, piedras, acero inoxidable, cerámicas especiales	3
5.4	Otros revestimientos de menor costo	2
6	Cielorrasos	
6.1	A la cal, yeso, aglomerados acústicos	1
6.2	Artesonados (casetonados, molduras, cornisas)	2
6.3	Integrales de acero, aluminio anodizado, acero inoxidable, bronce, carpinterías de doble vidriado hermético.	3
6.4	Mixtos, especiales de madera, espejos, etc.	3
7	Servicios centrales para aclimatación	
7.1	Calefacción central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, losas radiantes eléctricas)	15

7.2	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV). Frío solamente	30
7.3	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica).	35
7.4	Instalación eléctrica para equipos individuales de aire acondicionado	3
8	Ascensores y montacargas	
8.1	Montacargas	1
8.2	Ascensores comunes	4
8.3	Ascensores semi automáticos (con memoria de parada)	5
8.4	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automáticos de puertas)	7
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3
10	Otros locales	
10.1	Otros locales técnicamente equipados, gimnasios, saunas, baños de vapor, ducha escocesa, etc. Cada uno	5
10.2	Auditorio y/o Microcine. Cada uno	8
10.3	Salón de usos múltiples (SUM) / Reuniones	
	Hasta 50 m2	4
	Más de 50 m2	8
10.4	Canchas de Tenis, Squash o similar. Cada una	3
10.5	Jaulas de Golf	1
10.6	Quincho con parrilla hasta 15 m2	1
	De 16 a 49 m2	2
	De 50 m2 o más	3
10.7	Cabina de seguridad para control de acceso con sistema de comunicación y/o salas de monitoreo sectores comunes con video cámaras de seguridad.	2
10.8	Apertura de puertas con tarjeta magnético y/o sistema biométrico en planta oficinas	1
10.9	Molinete control acceso con tarjeta magnética o sistema biométrico	2
11	Otras instalaciones	
11.1	Helipuerto	8
12	Piletas o natatorios	
12.1	Puntaje de piletas o natatorios de 10 m3 a 20 m3	1
12.2	De 21 m3 a 40 m3	2
12.3	Más de 40 m3	3
12.4	Pileta climatizada adiciona por cada una	1

PUNTAJES TOPES DE LAS CATEGORIAS

De 0 a 15 puntos	Categoría E
De 16 a 34 puntos	Categoría D
De 35 a 59 puntos	Categoría C
De 60 a 65 puntos	Categoría B
De 66 a 70 puntos	Categoría A
Más de 71 puntos	Categoría A1

05 - NEGOCIOS - CENTROS DE COMPRAS - GALERIAS CO-MERCIALES-VETERINARIAS-CAJEROS AUTOMATICOS – SALONES - ENTIDADES FINANCIERAS (sin tesoro).

Se denomina negocio a toda construcción cuyo diseño es apto para la venta y/o alquiler de distintos productos, así como la prestación de servicios con acceso directo desde la vía pública.

Se denomina Centro de Compras a toda edificación con destinos constructivos diversificados, que pueden incluir locales comerciales, para entretenimiento, gastronómicos, estacionamiento de vehículos y/o supermercado y que incluyen sanitarios para uso público.

Galería comercial es aquella construcción en la que se agrupan varios locales negocios con acceso desde la vía pública y áreas de circulación horizontal y/o vertical comunes a todos ellos.

Veterinarias son todos aquellos locales negocios cuyos diseños son aptos para el ejercicio de la profesión veterinaria y/o actividades anexas.

Salones son aquellas construcciones con diseño apto para fiestas, reuniones, conferencias y/o propósitos afines, que no tienen plateas altas y/o palcos y/o con pendientes pronunciadas.

Entidades financieras: son aquellas construcciones destinadas para actividades bancarias y/o casas de cambios que cuentan con salón sector de cajas para atención público y terminales para autogestión de pagos, depósito y/o cajeros automáticos, etc., sin tesoro y/o cajas de seguridad en bunkers.

TABLA DE PUNTAJES

Características y dimensiones de la Estructura	
1	Materiales
Mampostería portante	1

	Hormigón armado	3
	Mixtas	4
	De acero	6
1.1	Luces libres lado menor:	
	Hasta 5,00 m	2
	De 5,01 a 9,00 m	4
	Mayor de 9,00 m	6
1.2	Alturas de las estructuras:	
	Hasta 3,50 m	2
	De 3,51 a 5,00 m	4
	Mayor de 5,00 m	6
2	Frentes Exclusivos del Local Negocio	
2.1	Entre medianeras	2
2.2	En esquina y/o perímetro libre	4
2.3	Perímetro semilibre	3
3	Terminación frentes	
3.1	Lisos comunes y Hormigón común a la vista	2
3.2	Artesonados (pilares, molduras, cornisas)	4
3.3	Mármoles, granito, piedras, acero inoxidable:	
	Parcial	4
	Total	6
3.4	Hormigón a la vista especial	6
3.5	Otros revestimiento de menor costo:	
	Parciales	3
	Totales	4
3.6	Fachada vidriada	4
3.7	Courtainwall:	
	Parcial	6
	Total	9
4	Solados interiores	
4.1	Granítico reconstituido, flexiplast, vinílicos	1
4.2	Especiales, de gomas, maderas, mármoles, granito, mayólicas	3
5	Revestimientos, paramentos internos	
5.1	Revoques comunes a la cal o yeso, venecita, vinílicos	1
5.2	Artesonados, molduras, maderas, telas, aluminio	3
5.3	Granitos, mármoles, piedras, acero inoxidable, cerámicas especiales	3
5.4	Otros revestimientos de menor costo	2
6	Cielorrasos	
6.1	A la cal, yeso, aglomerados, acústicos	1
6.2	Artesonados (casetonados, molduras, cornisas)	2
6.3	Integrales de aluminio común o acero, aluminio anodizado, acero inoxidable, bronce	3
6.4	Mixtos, especiales de madera, espejos, etc.	3
7	Servicios centrales para aclimatación	

7.1	Calefacción central y/o individual central, (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, Losa radiante eléctrica.	15
7.2	Aire acondicionado central y/o individual central, (sistemas convectores y/o fan coil, multisplits, VRV, VAV,). Frio solamente	30
7.3	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o fan coil, multisplits, VRV, VAV, Losa radiante eléctrica). Frio calor	35
7.4	Instalación eléctrica para equipos individuales de aire acondicionado	3
7.5	Cortina de aire (Protectora de aire acondicionado)	3
8	Ascensores y montacargas - Escaleras mecánicas - Rampas mecánicas	
8.1	Ascensores exclusivos para niveles de local	2
8.2	Ascensores compartidos con otros destinos y niveles	1
8.3	Ascensores comunes	3
8.4	Ascensores semi-automáticos (con memoria de parada)	4
8.5	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
8.6	Escaleras mecánicas, rampas o andenes mecánicos	12
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

Categoría “F”: Construcciones ejecutadas con materiales precarios y de corta vida útil.

De 0 a 0 puntos	Categoría F
De 1 a 15 puntos	Categoría E
De 16 a 29 puntos	Categoría D
De 30 a 47 puntos	Categoría C
De 48 a 53 puntos	Categoría B
De 54 a 60 puntos	Categoría A
Mas de 60 puntos	Categoría A1

Son encasillados como mínimo en la categoría “C” los locales, negocios que por sus instalaciones y características constructivas resultan aptos para la elaboración de comidas, como restaurantes, bares, confiterías, etc.

06 - CINES - TEATROS - SALAS DE JUEGO DE AZAR - CENTROS CULTURALES – MUSEOS

CATEGORIA "D"

Estructura independiente o mixta de Hº Aº. Estructura de techos metálicos. Cubiertas de chapas de asbestos, cemento, metálicas o plásticas, ventilaciones permanentes, sin entresijos o plateas altas o palcos. Cielorrasos suspendidos o aplicados con enlucidos de yeso sin gargantas. Núcleos sanitarios mínimos, tanto en cantidad como en materiales, sin servicios centrales.

CATEGORIA "C"

Ídem categoría anterior más calefacción central por losa radiante o por convectores o mediante aire caliente o por equipos compactos. Asimismo, en esta categoría se ubican todas las construcciones que poseen entresijos y/o plateas altas y/o palcos y que carecen de servicio de calefacción central.

CATEGORIA "B"

Ídem categorías anteriores que además poseen entresijos y/o plateas altas y/o palcos y que tienen servicio de calefacción central. Además son encuadradas aquí aquellas construcciones que no teniendo entresijos y/o plateas altas y/o palcos, poseen aire acondicionado central, y/o frentes con grandes superficies vidriadas u otros tratamientos con costo equivalente.

Son encasilladas como mínimo en la categoría "B" las Salas que por sus servicios, características constructivas y urbanísticas resultan aptas para la instalación de una -o más- salas de Juegos de azar.

CATEGORIA "A"

Ídem categorías anteriores con entresijos y/o plateas altas y/o palcos, que poseen además servicio de aire acondicionado central y/o cualquier sistema constructivo o tratamiento decorativo, que por sus costos supere la categoría anterior.

Incluye complejos de tres (3) o más salas con servicios centrales, acondicionamiento acústico, acceso mediante escaleras (o rampas) mecánicas y/o ascensor.

07 - EDIFICIOS NO COMUNES - TERMINALES DE TRANSPORTE

Comprende aquellas construcciones que cuentan con un diseño arquitectónico y/o estructural, acompañado por técnicas constructivas e instalaciones que los hacen aptos para usos especiales no asimilables a ninguno de los restantes destinos contemplados en este ordenamiento, incluyéndose además edificios de alto valor patrimonial públicos o privados independientemente de si se encuentre o no catalogado, tales como Grandes Terminales para todo tipo de transportes de personas y/o cargas terrestres, aéreas y fluviales; estudios de Radio y Televisión, etc.

CATEGORIA "C"

Edificios o sectores de edificios sin servicios centrales, o centrales individuales.

CATEGORIA "B"

Ídem, Ídem anterior más calefacción central o central individual con ascensores o montacargas.

CATEGORIA "A"

Edificios o sectores de edificios con estructura resistente para grandes luces libres o grandes cargas o estructuras especiales, que poseen además servicios centrales o centrales individuales de aire acondicionado o ascensor/es, montacarga/s, escalera/s mecánica/s, etc.

08 - GARAJES - GUARDACOCHESES – COCHERAS

Desígnase como garajes, guardacoches o cocheras a aquellos edificios o parte de ellos, que por sus características constructivas, tamaño, formas y medidas, instalaciones especiales, etc., son aptos en forma principal, para ser destinados a la guarda, custodia o tenencia temporaria o permanente de automóviles, ómnibus, motocicletas, bicicletas, lanchas, etc., exceptuando a los edificios de estas características que son utilizados como depósitos para el stock, con motivo de venta o fabricación de estos vehículos.

CATEGORIA "F"

Todas las construcciones comprendidas en la categoría "E" que tienen menos de dos cerramientos laterales.

CATEGORIA "E"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 25m. y alturas hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material o cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 10m. y alturas hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entresijos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos hasta 6m. y altura hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "D"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, para luces entre apoyos mayores de 25m. y/o alturas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y hasta 4m. de altura, con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entresijos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 6 y 10m. y altura hasta 4m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "C"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 25m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material o cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50m y/o alturas comprendidas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras de techo autoportantes de cualquier material, para cualquier luz libre y/o altura, con o sin cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entresijos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y/o alturas entre 4 y 6,50m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura de hormigón pretensado o premoldeado para cualquier luz libre entre apoyos o alturas, con o sin cerramientos laterales.

CATEGORIA "B"

Estructura de techo tipo "Shed" o similar de cualquier material y cubierta, para cualquier luz libre y altura, con o sin cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50m. y/o alturas mayores de 6,50m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entresijos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "A"

Se empadronan en esta categoría las cocheras que poseen máquinas electromecánicas de "puente grúa y ascensor de vehículos tipo "PigeonHole"; independientemente de los materiales constructivos, luces libres entre apoyos, alturas y/o cerramientos laterales.

Asimismo se empadronan también en esta categoría, todas las playas de estacionamiento subterráneas, bajo paseos, plazas o vías públicas; cualquiera fuera su característica constructiva.

NOTAS

1) Las construcciones que poseen uno o ningún cerramiento son empadronadas en la categoría inmediata inferior a la que correspondiera por las características restantes, salvo aquellas cuyas categorías sean independientes del cerramiento lateral.

2) Para los casos de edificios clasificados en las categorías “E” y “D” y que poseen ascensor o montacargas se empadronan en la categoría inmediata superior, exceptuando los niveles o pisos que no posean paradas y la planta baja.

3) En los edificios que poseen uno o más entresijos se debe asignar a cada uno de ellos la categoría que corresponda. Aquellas construcciones que posean rampa móvil y tengan o no complemento de disco giratorio se empadronarán en la categoría inmediatamente superior, a la que resulte de sus características estructurales, exceptuando los niveles o pisos que no poseen paradas y la planta baja.

4) En caso que en una misma planta, por sus características constructivas, se puedan diferenciar distintas categorías, se procede a clasificar cada sector con su correspondiente categoría.

5) Para modificar las categorías contempladas se puede tener en cuenta además de otras instalaciones, sistemas o mecanismos que signifiquen un incremento de costos unitarios como por ejemplo: ventilación forzada, cielorrasos, revestimientos o solados especiales; fosas para inspección de vehículos, instalaciones hídricas contra incendio (en planta baja donde dicha instalación no es obligatoria), instalación para lavar vehículos, etc.; encuadrándose como mínimo en categoría “C” los garajes que posean montaaautos.

6) Son empadronadas dentro de este destino, aquellas superficies cubiertas, accesorias pero necesarias, como medios de salida o de ingreso, tales como corredores, pasillos, pasajes, rampas, etc., los cuales se empadronaran en la misma categoría del sector que sirven.

7) Los edificios destinados exclusivamente a garaje cuyas estructuras de H^oA^o están conformadas con pórticos o losas casetonadas deben reflejar en sus valuaciones la incidencia de las mismas.

09 - MERCADOS - SUPERMERCADOS

Estos destinos se concretan en construcciones de características similares a las de industrias, garajes y depósitos diferenciándose de aquéllas por la aplicación de cielorrasos, revestimientos especiales y servicios sanitarios y Cámaras Frigoríficas (fijas).

En consecuencia para las categorías "C" a "A" sirven las mismas descripciones.

CATEGORIA "A"

Ídem categoría "B" con el agregado de servicio central para el tratamiento ambiental.

10 - HOTELES - HOTELES RESIDENCIALES - APPART HOTEL - CASAS DE PENSION - ALBERGUES - INSTITUTOS GERIATRICOS

Designase con los destinos precedentes, a aquellos edificios o parte de ellos, que por sus características constructivas y programas arquitectónicos, son aptos en forma principal para el alojamiento o albergue de personas de manera permanente o transitoria. Estos establecimientos suministran a los huéspedes: mobiliaje, ropa de cama y de tocador, y pueden estar capacitados para proporcionar comidas, bebidas y otros servicios.

TABLA DE PUNTAJES

1.	Estructura resistente	
1.1.	Apoyada en muro de mampostería	0
1.2.	Independiente metálica	3
1.3.	Independiente de hormigón armado	2
1.4.	Independiente mixta	2
2.	Estructura de hormigón armado	
	(Se suma al puntaje del hormigón armado indicado en el inc.1)	
2.1.	Espesor promedio hasta 22 cm	2
2.2.	Espesor promedio de 23 a 29 cm	3
2.3.	Espesor promedio mayor de 29 cm	4
3.	Fachadas	
3.1.	Edificios entre medianeras	1
3.2.	Edificios en esquina, torre o similares (más de una fachada)	2
4.	Características de fachada y/o contrafrentes	
	(se suma al puntaje indicado en el inc. 3)	
4.1.	Revoques comunes de frentes	2
4.2.	De estilos artesanados	4
4.3.	Revestimientos especiales parciales	3
4.4.	Revestimientos especiales totales	4
4.5.	Frentes integrales (tipo Curtain Wall) parcial o piel de vidrio	6

4.6.	Frentes integrales (tipo Curtain Wall) total o sistema Frame	9
4.7.	Carpinterías de acero inoxidable, bronce, carpinterías de doble vidriado hermético	3
5.	Baños	
5.1.	Habitaciones sin baño privado	0
5.2.	Habitaciones con baño privado sin bañera	2
5.3.	Habitaciones con baño privado completo	4
5.4.	Ídem anterior, compartimentado (o superficie superior a 6m2 y/o bañera romana y/o yacuzzi)	6
6.	Ascensores	
6.1.	Ascensores principales comunes	3
6.2.	Ídem anterior semi-automáticos (con memoria de parada)	4
6.3.	Ídem anterior automáticos (Maniobras y puertas exteriores automáticas con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
6.4.	Ascensores de servicio comunes	2
6.5.	Ídem anterior semi-automáticas (con memoria de parada)	3
7.	Servicios	
7.1.	Calefacción central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica)	10
7.2.	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV). Frio solamente	20
7.3.	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frio calor	25
8	Otras dependencias	
8.1.	Office por piso	1
8.2.	Cafetería – Desayuno – Bar – Confitería (cada uno)	2
8.3.	Restaurante (cada uno)	8
8.4.	Hall – Conserjería - Sala de Estar, con área sumada mayor de 100 m2	5
8.5.	Salas de conferencias, convenciones, reuniones, fiestas, auditorium (cada uno)	6
8.6	Sala de juegos de azar (electrónicos, ruleta, etc.)	20
9	Conjunto de locales con instalaciones aptas para prestar Servicios de SPA.	
9.1	Baño Sauna o de calor seco	3
9.2	Baño finlandés, turco o de vapor	1
9.3	Ducha escocesa o con distintas presiones	1
9.4	Bañera con hidromasaje y/u ozono para uso colectivo	3
9.5	Pediluvio o receptáculo de piso con piedras calientes.	1
10	Otros Servicios	
10.1	Pisos Técnicos	3
10.2	Helipuerto	8

10.3	Sistema central de monitoreo de sectores comunes con video Cámaras de seguridad	2
10.4	Apertura de puertas mediante tarjeta magnética	1
11	Puntaje de Piletas o natatorios	
	De 10 a 20 m3	1
	De 21 a 40 m3	2
	Más de 40 m3	3
	NOTA:	
	Por pileta climatizada, adicionar. Cada una	1
12	Canchas de Tenis, Squash osimilar	
	Puntúa siempre salvo para el destino 12, en el cual se evalúa según sus características (ver Otros Destinos).	
	Por cada cancha	3
13	Jaula de Golf	
	Jaula de Golf	1
14	Quincho con parrilla	
	Hasta 15 m2	1
	De 16 a 49 m2	2
	50 m2 o más	3

NOTA: Las amenidades complementarias consignadas en la precedente tabla afectarán la categorización de la totalidad de las unidades de uso de los edificios cuando se encuentren en sectores de uso común. Adicionándose además la puntuación que le pudiera corresponder a cada unidad funcional cuando las mismas se desarrollen dentro de superficies propias de cada unidad.

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

De 0 a 13 puntos	Categoría E
De 14 a 25 puntos	Categoría D
De 26 a 43 puntos	Categoría C
De 44 a 65 puntos	Categoría B
De 66 a 70 puntos	Categoría A
Más de 70 puntos	Categoría A1

11 - TEMPLOS

Se denomina templo a aquellos edificios que tienen por finalidad la celebración de un culto, aptos para albergar a los fieles, con altares construidos para la celebración de los diversos ritos, sacristía y/o sectores de apoyo propios a las necesidades para las ceremonias de práctica en las diversas religiones. No se encuadraran en este destino galpones y/o otras construcciones que sin modificar sus características arquitectónicas constructivas se usen ocasionalmente para la práctica de algún culto.

NOTA: Atendiendo a la diversidad de los diseños arquitectónicos, que poseen estos tipos de edificios, la asignación de sus categorías se realiza de acuerdo a sus características constructivas. Para asignar categoría (A, B, C ó D) se tendrá en cuenta los diferentes tipos de estructuras: bóvedas de cañón, cúpulas, estructura del tipo lamina, grandes paños vidriados, ponderando luces y alturas de los distintos tipos estructurales, equipos de sonido, instalaciones, terminaciones, ornamentos, puertas externas, fachadas, etc.).

12 - CLUBES

Atendiendo a la diversidad de los diseños arquitectónicos que poseen estos tipos de edificios, la asignación de sus categorías se realiza de acuerdo a sus características constructivas por sectores, toda vez que los mismos albergan en un mismo predio construcciones claramente diferenciables a saber:

- Se categorizará por su similitud con el destino DEPÓSITO a canchas, pistas y piletas cubiertas, etc.
- LOCAL COMERCIAL: sectores de confitería, y
- OFICINAS: sectores administrativos, utilizando a tal fin los parámetros para categorizar cada uno de los destinos detallados precedentemente.

Se adicionarán además los metrajes de canchas / piletas / pistas / graderías, etc. y sean estas cubiertas o descubiertas.

13 - BANCOS

Son empadronados como bancos, aquellos edificios o parte de ellos, proyectados para ese fin o aquellos que -provenientes de reformas- resulten aptos para la misma finalidad y que poseen como mínimo una caja de tesoro y/o cajas de seguridad para el público con bunker y horario de apertura de seguridad programada

Las categorías de estos edificios son determinadas mediante el auxilio de la siguiente tabla de puntajes y/o aplicación de lo expuesto en el punto III.b, párrafo Varios.

TABLA DE PUNTAJES

Características y dimensiones de la Estructura		
1	Materiales	
	Mampostería portante	1
	Hormigón armado	3
	Mixtas	4
	De acero	6
1.1	Luces libres lado menor:	

	Hasta 5,00 m	2
	De 5,01 a 9,00 m	4
	Mayor de 9,00 m	6
1.2	Alturas de las estructuras:	
	Hasta 3,50 m	2
	De 3,51 a 5,00 m	4
	Mayor de 5,00 m	6
2	Frentes exclusivos del local Banco	
2.1	Entre medianeras	2
2.2	En esquina o perímetro libre	4
3	Terminación frentes	
3.1	Lisos comunes u hormigón común a la vista	2
3.2	Artesonados (pilares, molduras, cornisas)	4
3.3	Mármoles, granitos, piedras, acero inoxidable:	
	Parcial	4
	Total	6
3.4	Hormigón a la vista especial	6
3.5	Otros revestimientos de menor costo:	
	Parciales	3
	Totales	4
3.6	Fachada vidriada	4
3.7	Courtainwall: muro cortina	
	Parcial	6
	Total	9
4	Puertas externas	
4.1	Tambor, giratorias	2
4.2	Corredizas, levadizas, neumáticas de seguridad	3
4.3	Grandes hojas de abrir, metales o maderas labradas, portales	3
5	Solados Interiores	
5.1	Granítico reconstituido, flexiplast, vinílicos, calcáreos, cerámicas comunes, alfombras	1
5.2	Especiales, de gomas, maderas, mármoles, granitos, mayólicas	3
6.	Revestimientos, paramentos internos	
6.1	Revoques comunes a la cal o yeso, venecitas, vinílicos	1
6.2	Artesonados, molduras, maderas, telas, aluminio, granitos, mármoles, piedras, acero inoxidable, cerámicas especiales.	3
6.3	Otros revestimientos de menor costo	2
7	Cielorrasos	
7.1	A la cal, yeso, aglomerados acústicos	1
7.2	Artesonados (casetonados, molduras, cornisas)	2
7.3	Integrales de aluminio común o acero, aluminio anodizado, acero inoxidable, bronce.	3
7.4	Mixtos especiales de maderas, espejos, etc.	3
8	Servicios centrales para climatización	

8.1	Calefacción Central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica).	15
8.2	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores, y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV). Frío solamente	30
8.3	Aire acondicionado central y/o individual central (sistemas convectores, y/o Fan-coil, multisplits, VRV, VAV, losa radiante eléctrica). Frío/calor	35
8.4	Aire acondicionado con equipos individuales por locales	3
8.5	Cortina de aire (protectora de aire acondicionado)	3
9	Ascensores y montacargas - escaleras mecánicas	
9.1	Ascensores exclusivos para niveles del Banco	2
9.2	Ascensores compartidos con otros destinos y niveles	1
9.3	Ascensores comunes	3
9.4	Ascensores semi-automáticos (con memoria de parada)	4
9.5	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
9.6	Monta autos y camiones	12
9.7	Escaleras mecánicas	12
10	Locales para cajas de seguridad del público	
10.1	Independientemente de su tamaño pero albergadas en bunker	3
11	Otros Servicios	
11.1	Pisos Técnicos	3
11.2	Sistemas electrónicos de seguridad (Video cámaras, alarmas etc.).	3
12	Otras instalaciones	
12.1	Helipuerto	8

PUNTAJES TOPES DE LAS CATEGORIAS

De 0 a 54 puntos	Categoría C
De 55 a 64 puntos	Categoría B
Más de 64 puntos	Categoría A

14 - INDUSTRIAS - FÁBRICAS – TALLERES

Se denomina industria, fábrica o taller, a todo edificio o parte de él, que por sus características constructivas, programas arquitectónicos, instalaciones, etc. es apto para destinarlo, principalmente, a la ejecución de tareas manuales y/o electro-mecánicas necesarias para la reparación, transformación, armado o elaboración de materias primarias, intermedias o finales.

CATEGORIA “A”

Se empadronan en esta categoría los talleres que poseen máquinas electro-mecánicas denominadas “puente grúa”.

CATEGORIA "B"

Estructura de techo tipo Shed o similar de cualquier material y cubierta, para cualquier luz libre y altura, con o sin cerramiento.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entresijos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes de hormigón armado con pórticos, o losas case-tonadas, para cualquier luz libre o altura, con o sin cerramientos.

CATEGORIA "C"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 25 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas comprendidas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras de techo autoportantes de cualquier material, para cualquier luz libre y/o altura, con o sin cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entresijos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 10 m. y 17,50 m. y/o alturas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "D"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, para luces entre apoyos mayores de 25 m. y/o alturas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y hasta 4 m. de altura, con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entrepisos de hormigón armado, bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 6 y 10 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "E"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 25 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 10 m. y altura hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado y bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos hasta 6 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "F"

Todas las construcciones comprendidas en la categoría "E" que tienen menos de dos cerramientos laterales.

NOTAS

1) Las construcciones que poseen uno o ningún cerramiento lateral, son empadronadas en la categoría inmediata inferior a la que correspondiera por las características restantes, salvo aquellas cuyas categorías son independientes del cerramiento lateral.

2) Para los casos de edificios clasificados en las categorías "E" y "D" y que poseen ascensor o montacargas, se empadronan en la categoría inmediata superior, exceptuando los niveles o pisos que no poseen parada.

3) En los edificios que poseen uno o más entrepisos se debe asignar a cada uno de ellos la categoría que le corresponda.

4) En caso que en una misma planta, por sus características constructivas, se puedan diferenciar distintas categorías, se procede a clasificar cada sector con su correspondiente categoría.

5) Para modificar las categorías contempladas se pueden tener en cuenta además otras instalaciones, sistemas o mecanismos que signifiquen un incremento de costos unitarios como por ejemplo: ventilación forzada, instalaciones sanitarias especiales, cielorrasos, revestimientos, solados especiales, fosas para inspección de vehículos, planta de tratamiento de líquidos cloacales, etc.

En caso de contar con calefacción y/o aire acondicionado central, subirá una categoría sobre la que le correspondería por la clasificación conforme a sus demás características y se empadronaran como mínimo en categoría "C".

15 - DEPOSITOS

Se designan como depósitos a aquellos edificios o parte de ellos, que por sus características constructivas, instalaciones, etc., son aptos para ser destinados en forma principal, a la guarda transitoria o permanente; de todo aquello que sea posible de almacenamiento o depósito, excepto aquellos indicados en el rubro

GARAJES GUARDACOCHE.- COCHERAS.

CATEGORIA "A"

Se empadronan en esta categoría los talleres que poseen máquinas electromecánicas denominadas "puente grúa".

CATEGORIA "B"

Estructura de tipo "Shed" o similar de cualquier material y cubierta, para cualquier luz libre y altura, con o sin cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes de hormigón armado con pórticos, o losas case-tonadas, para cualquier luz libre o altura, con o sin cerramientos.

CATEGORIA "C"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 25 m. y/o alturas mayores de 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos mayores de 17,50 m. y/o alturas comprendidas entre 4 y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura de techos autoportantes de cualquier material, para cualquier luz libre y/o altura, con o sin cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 10 m. y 17,50 m. y/o alturas entre 4 m y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructura de hormigón pretensado o premoldeado, para cualquier luz libre entre apoyos o alturas, con o sin cerramientos laterales.

CATEGORIA "D"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta para luces entre apoyos, mayores de 25 m. y/o alturas entre 4 m. y 6,50 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos entre 10 y 17,50 m. y hasta 4 m. de altura, con dos o más cerramientos laterales.

Estructura independiente y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos entre 6 m. y 10 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "E"

Estructuras parabólicas con cualquier cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 25 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Cabriadas de cualquier material y cubierta, con luces libres entre apoyos hasta 10 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

Estructuras independientes y/o entrepisos de hormigón armado o bovedillas de acero, con luces libres entre apoyos hasta 6 m. y alturas hasta 4 m., con dos o más cerramientos laterales.

CATEGORIA "F"

Todas las construcciones comprendidas en la categoría "E" que tienen menos de dos cerramientos laterales.

NOTAS:

1) Las construcciones que poseen uno o ningún cerramiento lateral son em-padronadas en la categoría inmediata inferior a la que correspondiera por las características restantes, salvo aquellas cuyas categorías son independientes del cerramiento lateral.

2) Para los casos de edificios clasificados en las categorías "E" y "D" y que poseen ascensor o montacargas, se empadronan en la categoría inmediata superior, exceptuando los niveles o pisos que no posean parada.

3) En los edificios que poseen uno o más entrepisos se debe asignar a cada uno de ellos la categoría que le corresponda.

4) En caso que en una misma planta, por sus características constructivas, se puedan diferenciar distintas categorías, se procede a clasificar cada sector con su correspondiente categoría.

5) Para modificar las categorías contempladas se pueden tener en cuenta además otras instalaciones, sistemas o mecanismos que signifiquen un incremento de costos unitarios como por ejemplo: ventilación forzada, instalaciones sanitarias especiales, ciellorrasos, revestimientos, solados especiales, fosas para inspección de vehículos, planta de tratamiento de líquidos cloacales, etc.

En caso de contar con calefacción y/o aire acondicionado central, subirá una categoría sobre la que le correspondería por la clasificación conforme a sus demás características. Se empadronaran como mínimo en categoría "C". 6) Son empadronados dentro de este destino, aquellas superficies cubiertas, accesorias pero necesarias, como medio de salida o de ingreso tales como corredores, pasillos, pasajes, rampas, etc.

16 - HOSPITALES - SANATORIOS - CLINICAS - POLICLINICOS - INSTITUTOS MEDICOS (con internación)

Se adjudica estos destinos a los edificios o parte de ellos, que por sus programaciones arquitectónicas y características constructivas resultan fundamentalmente aptos para el ejercicio de la medicina, así como el de sus ramas auxiliares en general.

TABLA DE PUNTAJES

1	Estructura resistente	
1.1	Apoyada en muros de mampostería	0
1.2	Independiente metálica	3
1.3	Independiente de hormigón armado	2
1.4	Independiente mixta	2
2	Estructura de hormigón armado	
2.1	Espesor promedio hasta 22 cm	2
2.2	Espesor promedio de 23 a 29 cm	3
2.3	Espesor promedio mayor de 29 cm	4

3	Fachadas	
3.1	Revoques comunes de frente	1
3.2	De estilos artesanados	2
3.3	Revestimientos especiales parciales	2
3.4	Revestimientos especiales totales	3
3.5	Frentes integrales (tipo Curtain Wall) parciales	3
3.6	Frentes integrales totales	6
3.7	Carpinterías de acero inoxidable, bronce, carpinterías de doble vidriado hermético	3
4	Baños	
4.1	Habitaciones sin baño privado o salas generales	0
4.2	Habitaciones con baño privado	6
5	Ascensores-Montacargas-Montaplatos	
5.1	Ascensores comunes	3
5.2	Ascensores semi-automáticos (con memoria de parada)	4
5.3	Ascensores automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
5.4	Montacargas y/o montaplatos comunes	2
5.5	Montacargas semi-automáticos	3
6	Servicios	
6.1	Calefacción Central y/o individual central (Aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VACV) losa radiante eléctrica.	10
6.2	Aire acondicionado con equipo individual en habitaciones	3
6.3	Aire acondicionado central frío	20
6.4	Aire acondicionado central frío/calor	25
7	Otras dependencias y servicios	
7.1	Office de mucamas por piso	1
7.2	Office de enfermería por piso	1
7.3	Salas de diálisis renal, bomba de cobalto, rayos gamma, o similares, por cada una de las especialidades, independiente de la cantidad de salas que tenga, cada especialidad.	2
7.4	Servicios de aire comprimido central, oxígeno central, aspiración central, o similares, por cada uno de ellos.	2
7.5	Bar, Cafetería. Cada uno	4
7.6	Restaurante	8
7.7	Sala de Conferencias / Microcine. Cada uno	6
8	Otras instalaciones	
8.1	Helipuerto	8
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3
9.2	Sistemas electrónicos de seguridad (Video cámaras, alarmas etc.).	3

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

Menos de 24 puntos	Categoría D
De 24 a 37 puntos	Categoría C
De 38 a 50 puntos	Categoría B
De 51 a 57 puntos	Categoría A
58 puntos o más	Categoría A1

17 - CONSULTORIOS EXTERNOS - LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS - LABORATORIOS RADIOLOGICOS - o similares (sin internación)

Desígnase con los destinos precedentes a aquellos edificios o parte de ellos que por sus características constructivas, y programas arquitectónicos son aptos en forma principal para la consulta, prevención, diagnóstico o terapéutica médica, sin internación de los pacientes.

TABLA DE PUNTAJES

1	Estructura resistente	
1.1	Apoyo en muros de mampostería	0
1.2	Independiente (Metálica)	3
1.3	(Hormigón armado)	2
1.4	Mixta (Acero y Hormigón armado)	2
2	Estructura de hormigón armado (Espesor promedio)	
2.1	Hasta 22 cm	2
2.2	de 23 a 29 cm	3
2.3	Mayor de 29 cm	4
3	Fachadas	
3.1	Edificio entre medianeras	1
3.2	Edificio en esquina, en torre de perímetro libre o semilibre	2
4	Característica de fachada	
4.1	Revoque común de frente	2
4.2	De estilo artesonado	4
4.3	Revestimientos parciales especiales	3
4.4	Revestimientos totales	4
4.5	Fachada tipo Curtain Wall (parcial) Cortina de vidrio	6
4.6	FacadetypoCurtain Wall (Total)	9
5	Consultorios	
5.1	Consultorios con baño privado	3
6	Ascensores (cuando el o los ascensores sirvan únicamente al destino arriba mencionado)	
6.1	Comunes	3
6.2	Semi-automáticos (con memoria de parada)	4
6.3	Automáticos (con memoria de parada, apertura y cierre automático de puertas)	6
7	Servicios	

7.1	Calefacción Central y/o individual central (aire caliente, losa radiante, convectores para agua caliente, convectores para agua caliente o vapor, multisplits, VRV, VAV) losa radiante eléctrica.	10
7.2	Aire acondicionado central frío	20
7.3	Aire acondicionado central frío/calor	25
8	Locales adecuados para servicios especiales.	
8.1	Locales de radiología, mamografía, densitometría o similares (por cada una de las especialidades e independientemente de la cantidad de salas que tenga la especialidad).	5
8.2	Laboratorios (cualquiera sea su cantidad)	2
8.3	Locales para diálisis (cualquiera sea su cantidad)	3
8.4	Locales para bomba de cobalto, cámara gamma, acelerador lineal o similares, por cada una de las especialidades e independientemente de la cantidad de salas que tenga la especialidad.	7
8.5	Local para tomografía computada o similares	5
	Local para resonancia magnética	7
9	Otros Servicios	
9.1	Pisos Técnicos	3
9.2	Sistemas electrónicos de seguridad (Video cámaras, alarmas, etc.).	3

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIA

Menos de 21 puntos	Categoría D
De 21 a 40 puntos	Categoría C
De 41 a 60 puntos	Categoría B
61 puntos o más	Categoría A

18 - ESTACIONES DE SERVICIO

Desígnase como estaciones de servicio a aquellos edificios o partes de ellos que por sus características constructivas y de diseño, son principalmente aptos para la venta de combustibles para vehículos automotores, pudiendo estar dotados de servicios complementarios como ser lavado, engrase, gomería, etc.

CATEGORIA "B"

Estructuras independientes de H°A°, con luces entre columnas o apoyos mayores de 5,00 m. y/o alturas de apoyos de vigas mayores de 5,00 m.

También pertenecen a esta categoría los edificios resueltos mediante estructuras especiales, como ser losas casetonadas, pórticos, etc.

CATEGORIA "C"

Estructuras de H°A°, con luces libres entre columnas, desde 4,00 a 5,00 m. y/o alturas entre 3,50 y 5,00 m.

Además todas las cubiertas estructurales autoportantes, de cualquier material, con excepción del Hormigón Armado y aquellas estaciones de servicio que cuenten con bunker de H⁰A⁰ para protección de cilindros de gas natural comprimido (GNC).

CATEGORIA “D”

Estructuras de H⁰A⁰, con luces libres entre apoyos menores de 4,00 m. y/o alturas menores de 3,50 m. y/o voladizos que no superan los 0,90 m. Se empadronan en esta categoría todas las superficies cubiertas constituidas por techos parabólicos o similares

c) Topes

Se aplicarán los topes de aumento de acuerdo a lo establecido por la Cláusula Transitoria Segunda de la Ley Tarifaria N°5.494 (B.O. N°4.792), para los tributos que recaen sobre los inmuebles radicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Título III del Código Fiscal TO 2015).

d) Tablas de Depreciación – Anexo II

En el Anexo II de la presente se adjuntan las Tablas con los coeficientes de Depreciación.

e) Tablas de Valor Unitario de Cuadra (VUC-VFH) – Anexos III y IV

En el Anexo III de la presente se adjuntan los VUC-VFH segmentados por Barrio, Sección y Manzana y en el Anexo IV los VUC-VFH correspondientes a Casos Particulares (por rangos de calles).

ANEXO II – TABLAS DE DEPRECIACIÓN

Para el año 2016 se aplicarán, para actualizar la valuación fiscal, las siguientes tablas de coeficientes:

a) Todos los destinos menos Hoteles (10), Hospitales (16), Sanatorios (16) y Consultorios externos (17):

Antigüedad	Año de Construcción	Estado		
		Bueno	Regular	Malo
1	2015	1,00	0,75	0,50
2	2014	1,00	0,75	0,50
3	2013	1,00	0,75	0,50
4	2012	1,00	0,75	0,50
5	2011	1,00	0,75	0,50

6	2010	1,00	0,75	0,50
7	2009	1,00	0,75	0,50
8	2008	1,00	0,75	0,50
9	2007	1,00	0,75	0,50
10	2006	1,00	0,75	0,50
11	2005	1,00	0,75	0,50
12	2004	1,00	0,75	0,50
13	2003	1,00	0,75	0,50
14	2002	1,00	0,75	0,50
15	2001	1,00	0,75	0,50
16	2000	1,00	0,75	0,50
17	1999	1,00	0,75	0,50
18	1998	1,00	0,75	0,50
19	1997	1,00	0,75	0,50
20	1996	1,00	0,75	0,50
21	1995	1,00	0,75	0,50
22	1994	1,00	0,75	0,50
23	1993	1,00	0,75	0,50
24	1992	1,00	0,75	0,50
25	1991	1,00	0,75	0,50
26	1990	1,00	0,75	0,50
27	1989	1,00	0,75	0,50
28	1988	1,00	0,75	0,50
29	1987	1,00	0,75	0,50
30	1986	0,99	0,74	0,50
31	1985	0,99	0,74	0,50
32	1984	0,99	0,74	0,49
33	1983	0,98	0,74	0,49
34	1982	0,98	0,74	0,49
35	1981	0,98	0,73	0,49
36	1980	0,97	0,73	0,49
37	1979	0,97	0,73	0,48
38	1978	0,96	0,72	0,48
39	1977	0,96	0,72	0,48
40	1976	0,95	0,71	0,48
41	1975	0,95	0,71	0,47
42	1974	0,94	0,70	0,47
43	1973	0,93	0,70	0,47
44	1972	0,93	0,69	0,46
45	1971	0,92	0,69	0,46
46	1970	0,91	0,68	0,45
47	1969	0,90	0,68	0,45
48	1968	0,89	0,67	0,45
49	1967	0,88	0,66	0,44
50	1966	0,87	0,65	0,44
51	1965	0,86	0,65	0,43

52	1964	0,85	0,64	0,43
53	1963	0,84	0,63	0,42
54	1962	0,83	0,62	0,42
55	1961	0,82	0,61	0,41
56	1960	0,81	0,61	0,40
57	1959	0,80	0,60	0,40
58	1958	0,78	0,59	0,39
59	1957	0,77	0,58	0,39
60	1956	0,76	0,57	0,38
61	1955	0,74	0,56	0,37
62	1954	0,73	0,55	0,36
63	1953	0,71	0,54	0,36
64	1952	0,70	0,53	0,35
65	1951	0,70	0,53	0,35
66	1950	0,70	0,53	0,35
67	1949	0,70	0,53	0,35
68	1948	0,70	0,53	0,35
69	1947	0,70	0,53	0,35
70	1946	0,70	0,53	0,35
71	1945	0,70	0,53	0,35
72	1944	0,70	0,53	0,35
73	1943	0,70	0,53	0,35
74	1942	0,70	0,53	0,35
75	1941	0,70	0,53	0,35
76	1940	0,70	0,53	0,35
77	1939	0,70	0,53	0,35
78	1938	0,70	0,53	0,35
79	1937	0,70	0,53	0,35
80	1936	0,70	0,53	0,35
81	1935	0,70	0,53	0,35
82	1934	0,70	0,53	0,35
83	1933	0,70	0,53	0,35
84	1932	0,70	0,53	0,35
85	1931	0,70	0,53	0,35
86	1930 y anteriores	0,70	0,53	0,35

b) Hoteles (10), Hospitales (16), Sanatorios (16) y Consultorios externos (17)

Antigüedad	Año de Construcción	Estado		
		Bueno	Regular	Malo
1	2015	1,00	0,75	0,50
2	2014	1,00	0,75	0,50
3	2013	1,00	0,75	0,50
4	2012	1,00	0,75	0,50

5	2011	1,00	0,75	0,50
6	2010	1,00	0,75	0,50
7	2009	1,00	0,75	0,50
8	2008	1,00	0,75	0,50
9	2007	1,00	0,75	0,50
10	2006	1,00	0,75	0,50
11	2005	1,00	0,75	0,50
12	2004	1,00	0,75	0,50
13	2003	1,00	0,75	0,50
14	2002	1,00	0,75	0,50
15	2001	1,00	0,75	0,50
16	2000	1,00	0,75	0,50
17	1999	1,00	0,75	0,50
18	1998	1,00	0,75	0,50
19	1997	1,00	0,75	0,50
20	1996	1,00	0,75	0,50
21	1995	1,00	0,75	0,50
22	1994	1,00	0,75	0,50
23	1993	1,00	0,75	0,50
24	1992	1,00	0,75	0,50
25	1991	1,00	0,75	0,50
26	1990	1,00	0,75	0,50
27	1989	1,00	0,75	0,50
28	1988	1,00	0,75	0,50
29	1987	0,99	0,75	0,50
30	1986	0,99	0,74	0,50
31	1985	0,99	0,74	0,49
32	1984	0,98	0,74	0,49
33	1983	0,98	0,73	0,49
34	1982	0,98	0,73	0,49
35	1981	0,97	0,73	0,48
36	1980	0,96	0,72	0,48
37	1979	0,96	0,72	0,48
38	1978	0,95	0,71	0,48
39	1977	0,94	0,71	0,47
40	1976	0,94	0,70	0,47
41	1975	0,93	0,70	0,46
42	1974	0,92	0,69	0,46
43	1973	0,91	0,68	0,45
44	1972	0,90	0,68	0,45
45	1971	0,89	0,67	0,44
46	1970	0,88	0,66	0,44
47	1969	0,87	0,65	0,43
48	1968	0,86	0,64	0,43
49	1967	0,84	0,63	0,42
50	1966	0,83	0,62	0,42

51	1965	0,82	0,61	0,41
52	1964	0,80	0,60	0,40
53	1963	0,79	0,59	0,39
54	1962	0,78	0,58	0,39
55	1961	0,76	0,57	0,38
56	1960	0,74	0,56	0,37
57	1959	0,73	0,55	0,36
58	1958	0,71	0,53	0,36
59	1957	0,69	0,52	0,35
60	1956	0,68	0,51	0,34
61	1955	0,66	0,49	0,33
62	1954	0,64	0,48	0,32
63	1953	0,62	0,46	0,31
64	1952	0,60	0,45	0,30
65	1951	0,60	0,45	0,30
66	1950	0,60	0,45	0,30
67	1949	0,60	0,45	0,30
68	1948	0,60	0,45	0,30
69	1947	0,60	0,45	0,30
70	1946	0,60	0,45	0,30
71	1945	0,60	0,45	0,30
72	1944	0,60	0,45	0,30
73	1943	0,60	0,45	0,30
74	1942	0,60	0,45	0,30
75	1941	0,60	0,45	0,30
76	1940	0,60	0,45	0,30
77	1939	0,60	0,45	0,30
78	1938	0,60	0,45	0,30
79	1937	0,60	0,45	0,30
80	1936	0,60	0,45	0,30
81	1935	0,60	0,45	0,30
82	1934	0,60	0,45	0,30
83	1933	0,60	0,45	0,30
84	1932	0,60	0,45	0,30
85	1931	0,60	0,45	0,30
86	1930 y anteriores	0,60	0,45	0,30

ANEXO III – TABLAS DE VUC-VFH

Barrio	Sección	Manzana	VUC - VFH 2016
Agronomía	61	133	202,50
Agronomía	61	134	202,50
Agronomía	61	135	202,50
Agronomía	61	136	202,50
Agronomía	61	137	202,50

Agronomía	61	138	202,50
Agronomía	61	139	202,50
Agronomía	61	140	202,50
Agronomía	61	141	20,26
Agronomía	61	142	202,50
Agronomía	61	143	202,50
Agronomía	61	144	202,50
Agronomía	61	145	202,50
Agronomía	61	146	202,50
Agronomía	61	010A	40,50
Agronomía	61	010B	20,26
Agronomía	61	010W	40,50
Agronomía	61	010X	40,50
Agronomía	61	010Y	40,50
Agronomía	61	010Z	40,50
Agronomía	61	132A	202,50
Agronomía	61	132B	202,50
Agronomía	61	147A	202,50
Agronomía	61	147B	202,50
Agronomía	61	148A	202,50
Agronomía	61	148B	202,50
Agronomía	61	149A	202,50
Agronomía	61	149B	202,50
Agronomía	71	10	202,50
Agronomía	71	12	202,50
Agronomía	71	13	202,50
Agronomía	71	14	202,50
Agronomía	71	15	202,50
Agronomía	71	16	202,50
Agronomía	71	17	202,50
Agronomía	71	26	202,50
Agronomía	71	27	202,50
Agronomía	71	28	202,50
Agronomía	71	29	202,50
Agronomía	71	30	202,50
Agronomía	71	31	202,50
Agronomía	71	32	202,50
Agronomía	71	40	20,26
Agronomía	71	41	202,50
Agronomía	71	42	202,50
Agronomía	71	43	202,50
Agronomía	71	44	202,50
Agronomía	71	45	202,50
Agronomía	71	46	202,50
Agronomía	71	47	202,50
Agronomía	71	55	202,50
Agronomía	71	56	202,50

Agronomía	71	57	202,50
Agronomía	71	58	202,50
Agronomía	71	59	202,50
Agronomía	71	60	202,50
Agronomía	71	61	202,50
Agronomía	71	67	202,50
Agronomía	71	68	202,50
Agronomía	71	69	202,50
Agronomía	71	70	202,50
Agronomía	71	71	202,50
Agronomía	71	72	20,26
Agronomía	71	73	202,50
Agronomía	71	79	202,50
Agronomía	71	80	202,50
Agronomía	71	81	202,50
Agronomía	71	82	202,50
Agronomía	71	83	202,50
Agronomía	71	84	202,50
Agronomía	71	91	202,50
Agronomía	71	92	202,50
Agronomía	71	93	202,50
Agronomía	71	99	202,50
Agronomía	71	100	202,50
Agronomía	71	103	202,50
Agronomía	71	104	202,50
Agronomía	71	105	202,50
Agronomía	71	106	202,50
Agronomía	71	107	202,50
Agronomía	71	108	202,50
Agronomía	71	569	202,50
Agronomía	71	030Z	40,50
Agronomía	71	054A	20,26
Agronomía	71	054B	20,26
Agronomía	71	054Z	40,50
Agronomía	71	069Z	121,50
Agronomía	71	078A	202,50
Agronomía	71	078B	202,50
Agronomía	71	085A	202,50
Agronomía	71	085B	202,50
Agronomía	71	089A	202,50
Agronomía	71	089B	202,50
Agronomía	71	090A	202,50
Agronomía	71	090B	202,50
Agronomía	71	090C	20,26
Agronomía	71	094A	202,50
Agronomía	71	094B	202,50
Agronomía	71	095A	202,50

Agronomía	71	095B	202,50
Agronomía	71	096A	202,50
Agronomía	71	096B	202,50
Agronomía	71	101A	202,50
Agronomía	71	101B	202,50
Agronomía	71	101C	202,50
Agronomía	71	102A	121,50
Agronomía	71	102B	20,26
Agronomía	83	237	1012,50
Agronomía	83	239	202,50
Agronomía	83	241	202,50
Agronomía	83	242	202,50
Agronomía	83	243	202,50
Agronomía	83	241Z	40,50
Almagro	13	1	1593,28
Almagro	13	2	1593,28
Almagro	13	3	1012,50
Almagro	13	4	1012,50
Almagro	13	5	1012,50
Almagro	13	6	1012,50
Almagro	13	7	1012,50
Almagro	13	8	1012,50
Almagro	13	9	607,50
Almagro	13	10	607,50
Almagro	13	11	1012,50
Almagro	13	12	1593,28
Almagro	13	13	1593,28
Almagro	13	14	1012,50
Almagro	13	15	1012,50
Almagro	13	16	1012,50
Almagro	13	17	1012,50
Almagro	13	18	1012,50
Almagro	13	19	1012,50
Almagro	13	20	607,50
Almagro	13	21	607,50
Almagro	13	22	607,50
Almagro	13	23	1593,28
Almagro	13	24	1593,28
Almagro	13	25	1012,50
Almagro	13	26	1012,50
Almagro	13	27	1012,50
Almagro	13	28	1012,50
Almagro	13	29	1012,50
Almagro	13	30	1012,50
Almagro	13	31	607,50
Almagro	13	32	607,50
Almagro	13	33	607,50

Almagro	13	34	1012,50
Almagro	13	36	1012,50
Almagro	13	37	1012,50
Almagro	13	38	1012,50
Almagro	13	39	1012,50
Almagro	13	40	1593,28
Almagro	13	41	1593,28
Almagro	13	42	1593,28
Almagro	13	43	607,50
Almagro	13	44	607,50
Almagro	13	45	1012,50
Almagro	13	013Z	1140,89
Almagro	17	1	1012,50
Almagro	17	2	1012,50
Almagro	17	3	1012,50
Almagro	17	4	1012,50
Almagro	17	5	1012,50
Almagro	17	6	1012,50
Almagro	17	7	1012,50
Almagro	17	8	1012,50
Almagro	17	9	1012,50
Almagro	17	10	1012,50
Almagro	17	11	1012,50
Almagro	17	12	1012,50
Almagro	17	13	1012,50
Almagro	17	14	1012,50
Almagro	17	15	1012,50
Almagro	17	16	1012,50
Almagro	17	17	1012,50
Almagro	17	18	1012,50
Almagro	17	19	607,50
Almagro	17	20	1012,50
Almagro	17	21	1012,50
Almagro	17	22	1012,50
Almagro	17	23	1012,50
Almagro	17	24	1012,50
Almagro	17	25	1012,50
Almagro	17	26	1012,50
Almagro	17	27	1012,50
Almagro	17	28	1012,50
Almagro	17	29	1012,50
Almagro	17	30	1012,50
Almagro	17	31	1012,50
Almagro	17	32	1012,50
Almagro	17	33	1012,50
Almagro	17	34	1012,50
Almagro	17	35	1012,50

Almagro	17	36	1012,50
Almagro	17	37	1012,50
Almagro	17	38	1012,50
Almagro	17	39	1012,50
Almagro	17	40	1012,50
Almagro	17	41	1012,50
Almagro	17	42	1286,69
Almagro	17	43	1286,69
Almagro	17	45	1286,69
Almagro	17	46	1286,69
Almagro	17	47	1286,69
Almagro	17	48	1012,50
Almagro	17	49	1012,50
Almagro	17	50	1012,50
Almagro	17	51	1012,50
Almagro	17	52	1012,50
Almagro	17	53	1012,50
Almagro	17	54	1012,50
Almagro	17	55	1012,50
Almagro	17	56	1286,69
Almagro	17	58	1286,69
Almagro	17	59	1286,69
Almagro	17	60	1012,50
Almagro	17	61	1012,50
Almagro	17	62	1012,50
Almagro	17	63	1286,69
Almagro	17	65	1012,50
Almagro	17	66	1012,50
Almagro	17	67	1286,69
Almagro	17	68	1286,69
Almagro	17	69	1286,69
Almagro	17	70	1286,69
Almagro	17	71	1012,50
Almagro	17	72	1012,50
Almagro	17	73	1012,50
Almagro	17	74	1286,69
Almagro	17	75	1286,69
Almagro	17	76	1012,50
Almagro	17	77	1012,50
Almagro	17	78	1012,50
Almagro	17	79	1012,50
Almagro	17	80	1012,50
Almagro	17	81	1012,50
Almagro	17	82	1012,50
Almagro	17	83	1012,50
Almagro	17	84	1286,69
Almagro	17	85	1286,69

Almagro	17	86	1593,28
Almagro	17	88	1012,50
Almagro	17	89	1012,50
Almagro	17	90	1012,50
Almagro	17	91	1012,50
Almagro	17	92	1012,50
Almagro	17	93	1012,50
Almagro	17	94	1012,50
Almagro	17	95	1012,50
Almagro	17	96	607,50
Almagro	17	97	1286,69
Almagro	17	98	1286,69
Almagro	17	99	1593,28
Almagro	17	101	1012,50
Almagro	17	102	1012,50
Almagro	17	103	1012,50
Almagro	17	104	1012,50
Almagro	17	105	1012,50
Almagro	17	106	1012,50
Almagro	17	107	1012,50
Almagro	17	108	1140,89
Almagro	17	109	1286,69
Almagro	17	110	1286,69
Almagro	17	002Z	121,50
Almagro	17	023Z	1012,50
Almagro	17	044A	1286,69
Almagro	17	053Z	121,50
Almagro	17	064A	1012,50
Almagro	17	064B	1012,50
Almagro	17	064C	1012,50
Almagro	17	064Z	121,50
Almagro	17	065Z	121,50
Almagro	17	087A	1593,28
Almagro	17	087B	1012,50
Almagro	17	087Z	1140,89
Almagro	17	100A	1593,28
Almagro	17	100B	1255,50
Almagro	28	1	607,50
Almagro	28	2	607,50
Almagro	28	3	607,50
Almagro	28	4	607,50
Almagro	28	5	607,50
Almagro	28	6	607,50
Almagro	28	7	607,50
Almagro	28	8	607,50
Almagro	28	9	607,50
Almagro	28	10	607,50

Almagro	28	11	607,50
Almagro	28	12	607,50
Almagro	28	13	607,50
Almagro	28	14	607,50
Almagro	28	15	607,50
Almagro	28	16	607,50
Almagro	28	17	607,50
Almagro	28	18	607,50
Almagro	28	19	607,50
Almagro	28	20	607,50
Almagro	28	21	607,50
Almagro	28	22	607,50
Almagro	28	23	607,50
Almagro	28	24	607,50
Almagro	28	25	607,50
Almagro	36	11	1012,50
Almagro	36	12	1012,50
Almagro	36	13	1012,50
Almagro	36	14	1012,50
Almagro	36	15	1593,28
Almagro	36	25	1012,50
Almagro	36	28	1012,50
Almagro	36	29	1012,50
Almagro	36	30	1012,50
Almagro	36	31	1012,50
Almagro	36	40	607,50
Almagro	36	43	607,50
Almagro	36	44	607,50
Almagro	36	45	607,50
Almagro	36	46	607,50
Almagro	36	57	607,50
Almagro	36	58	607,50
Almagro	36	59	607,50
Almagro	36	60	607,50
Almagro	36	61	607,50
Almagro	36	62	1286,69
Almagro	36	63	1286,69
Almagro	36	64	1593,28
Almagro	36	75	607,50
Almagro	36	76	607,50
Almagro	36	77	607,50
Almagro	36	78	607,50
Almagro	36	79	607,50
Almagro	36	80	607,50
Almagro	36	81	607,50
Almagro	36	82	607,50
Almagro	36	83	1286,69

Almagro	36	84	1286,69
Almagro	36	85	1593,28
Almagro	36	95	607,50
Almagro	36	96	607,50
Almagro	36	97	607,50
Almagro	36	98	607,50
Almagro	36	99	607,50
Almagro	36	100	1286,69
Almagro	36	101	1286,69
Almagro	36	102	1593,28
Almagro	36	111	1012,50
Almagro	36	112	1012,50
Almagro	36	113	1012,50
Almagro	36	114	1012,50
Almagro	36	115	1012,50
Almagro	36	116	1012,50
Almagro	36	117	1012,50
Almagro	36	118	1012,50
Almagro	36	119	1012,50
Almagro	36	120	1593,28
Almagro	36	130	1012,50
Almagro	36	131	1012,50
Almagro	36	132	1012,50
Almagro	36	133	1012,50
Almagro	36	134	1012,50
Almagro	36	135	1012,50
Almagro	36	136	1012,50
Almagro	36	137	1012,50
Almagro	36	138	1593,28
Almagro	36	010A	1012,50
Almagro	36	010B	1012,50
Almagro	36	014Z	121,50
Almagro	36	026A	1012,50
Almagro	36	026B	1012,50
Almagro	36	027A	1012,50
Almagro	36	027B	1012,50
Almagro	36	041A	607,50
Almagro	36	041B	607,50
Almagro	36	042A	607,50
Almagro	36	042B	607,50
Balvanera	9	1	1.296,00
Balvanera	9	2	1.296,00
Balvanera	9	3	1.296,00
Balvanera	9	4	1.296,00
Balvanera	9	5	1.296,00
Balvanera	9	6	1.944,00
Balvanera	9	7	1.944,00

Balvanera	9	8	1.944,00
Balvanera	9	9	1.944,00
Balvanera	9	10	1.944,00
Balvanera	9	11	1.296,00
Balvanera	9	12	1.296,00
Balvanera	9	13	1.093,50
Balvanera	9	14	1.093,50
Balvanera	9	15	1.093,50
Balvanera	9	16	1.296,00
Balvanera	9	17	1.296,00
Balvanera	9	18	1.498,50
Balvanera	9	19	1.498,50
Balvanera	9	20	1.498,50
Balvanera	9	21	1.498,50
Balvanera	9	22	1.498,50
Balvanera	9	23	1.296,00
Balvanera	9	24	1.296,00
Balvanera	9	25	1.296,00
Balvanera	9	26	1.093,50
Balvanera	9	27	1.498,50
Balvanera	9	28	1.498,50
Balvanera	9	29	1.498,50
Balvanera	9	30	1.498,50
Balvanera	9	31	1.498,50
Balvanera	9	32	1.296,00
Balvanera	9	33	1.296,00
Balvanera	9	34	1.296,00
Balvanera	9	35	1.296,00
Balvanera	9	36	1.498,50
Balvanera	9	37	1.498,50
Balvanera	9	38	1.498,50
Balvanera	9	39	1.498,50
Balvanera	9	40	1.498,50
Balvanera	9	41	1.944,00
Balvanera	9	42	1.944,00
Balvanera	9	43	1.944,00
Balvanera	9	44	1.944,00
Balvanera	9	45	1.944,00
Balvanera	9	46	1.944,00
Balvanera	9	47	1.944,00
Balvanera	9	48	1.944,00
Balvanera	9	49	1.944,00
Balvanera	9	50	1.944,00
Balvanera	9	51	1.944,00
Balvanera	9	52	1.944,00
Balvanera	9	53	1.944,00
Balvanera	9	54	1.944,00

Balvanera	9	55	1.944,00
Balvanera	9	56	1.944,00
Balvanera	9	57	1.944,00
Balvanera	9	58	1.944,00
Balvanera	9	59	1.944,00
Balvanera	9	60	1.944,00
Balvanera	9	61	1.944,00
Balvanera	9	62	1.944,00
Balvanera	9	63	1.944,00
Balvanera	9	64	1.944,00
Balvanera	9	65	1.944,00
Balvanera	9	66	1.944,00
Balvanera	9	67	1.944,00
Balvanera	9	68	1.944,00
Balvanera	9	69	1.944,00
Balvanera	9	70	1.944,00
Balvanera	9	71	1.944,00
Balvanera	9	72	1.944,00
Balvanera	9	73	1.944,00
Balvanera	9	74	2.632,50
Balvanera	9	75	2.632,50
Balvanera	9	76	2.632,50
Balvanera	9	77	2.632,50
Balvanera	9	78	2.632,50
Balvanera	9	79	2.632,50
Balvanera	9	80	2.632,50
Balvanera	9	81	2.632,50
Balvanera	9	82	2.632,50
Balvanera	13	35	1.296,00
Balvanera	13	46	1.296,00
Balvanera	13	47	1.296,00
Balvanera	13	48	1.174,50
Balvanera	13	49	1.174,50
Balvanera	13	50	1.174,50
Balvanera	13	51	1.296,00
Balvanera	13	52	1.296,00
Balvanera	13	53	1.620,00
Balvanera	13	54	1.134,00
Balvanera	13	55	1.134,00
Balvanera	13	56	1.417,50
Balvanera	13	57	1.174,50
Balvanera	13	58	1.174,50

[...] Para ver el cuadro completo dirigirse

a: <http://www.agip.gob.ar/normativa/resoluciones/2016/agip/resolucion-n-58--agip--2016>

18. CÓDIGO TRIBUTARIO PROVINCIA DE CÓRDOBA – LEY 6006

LIBRO PRIMERO PARTE GENERAL

TÍTULO SEGUNDO Organismos de Administración Fiscal.

CAPÍTULO PRIMERO Dirección General de Rentas.

Denominación.

Artículo 16º.- En este Código cuando se mencione la palabra “Dirección” se referirá a la Dirección General de Rentas y/o Dirección de Policía Fiscal, según corresponda, en función de las competencias dispuestas para dichos organismos, por el presente Código y por la Ley Nº 9187.

Funciones.

Artículo 17º.- La Dirección General de Rentas tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a) Establecer y modificar su organización interna y reglamentar el funcionamiento de sus oficinas, sin alterar la estructura básica aprobada previamente por el Poder Ejecutivo;
- b) Recaudar, verificar y fiscalizar los tributos;
- c) Determinar y devolver los tributos, vigentes o no, y los que en el futuro se establezcan;
- d) Aplicar sanciones por infracciones a las disposiciones de este Código y demás Leyes Tributarias;
- e) Resolver las cuestiones atinentes a las exenciones tributarias y a las vías recursivas previstas en este Código en las cuales sea competente;
- f) Evaluar y disponer, mediante resolución fundada, los créditos fiscales que resulten incobrables por insolvencia del contribuyente u otras causales, debiendo quedar registrados en el padrón de morosos;
- g) Hacer constar en los cedulones que remita a los contribuyentes para el pago de los Tributos Provinciales, la existencia de deuda por el tributo respectivo;
- h) Responder consultas vinculantes que los sujetos pasivos y demás obligados tributarios hubiesen formulado, en el marco del Capítulo Tercero del presente Título;
- i) Resolver las solicitudes de convalidación y transferencia de créditos impositivos.

Las funciones establecidas en los incisos c), d), e), h) e i) únicamente serán ejercidas por el Director General de Rentas en su carácter de Juez Administrativo o, en su caso, por los funcionarios que éste o el Secretario de Ingresos Públicos designe con ese carácter.

Las funciones establecidas en el inciso f) únicamente serán ejercidas por el Director de Rentas. El Ministro de Finanzas podrá delegar en el Director las facultades para designar los funcionarios que podrán aplicar las sanciones previstas en el Artículo 76 de este Código.

La Secretaría de Ingresos Públicos ejercerá la superintendencia general sobre la Dirección General de Rentas, y por vía de avocamiento, las funciones establecidas en este artículo.

TÍTULO OCTAVO

Extinción de la Obligación Tributaria.

Pago: Formas.

Artículo 98º.- El pago de los tributos y su actualización, sus intereses, recargos y multas, en los casos de deuda resultante de anticipos, declaraciones juradas o determinaciones de oficio, deberá hacerse mediante depósito - en efectivo o por cualquier medio electrónico- de la suma correspondiente en el Banco de la Provincia de Córdoba o en cualquiera de las entidades autorizadas para el cobro de los impuestos provinciales.

Cuando se trate de contribuyentes con domicilio fuera de la jurisdicción provincial y en cuya plaza no exista entidad bancaria autorizada para el cobro del impuesto, ni sea viable ninguno de los medios de cancelación implementados, el pago podrá efectuarse mediante cheque o giro postal o bancario sobre Córdoba, a la orden de la Dirección, todo ello con las formalidades que ella establezca y salvo disposición en contrario.

Si el Poder Ejecutivo considerara que la aplicación de las disposiciones relativas a medios de pago y/o agentes de recaudación establecidas precedentemente, no resultaren adecuadas o eficaces para la recaudación, o la perjudicasen, podrán desistir de ellas total o parcialmente y/o disponer de otras.

El pago de los tributos cuya deuda no se determine mediante declaración jurada, se efectuará en las entidades bancarias y/o recaudadoras autorizadas al efecto, salvo cuando este Código, Leyes Tributarias Especiales o disposiciones del Poder Ejecutivo establezcan otra forma de pago, mediante:

a) Intervención con impresoras validadoras y código de seguridad, realizada a través del sistema computarizado autorizado por la Dirección General de Rentas;

b) Formularios habilitados y emitidos por el sistema de la Dirección General de Rentas y/o el organismo que resulte competente.

La Dirección podrá establecer pautas especiales de recaudación a determinados contribuyentes, tendientes a perfeccionar los sistemas de control del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Fecha.

Artículo 99º.- Se considera fecha de pago:

- 1) El día que se efectúe el depósito bancario;
- 2) El día señalado por el sello fechador con que se inutilicen las estampillas fiscales o el papel sellado o el de la impresión cuando se utilicen máquinas timbradoras o impresoras validadoras. En el caso de contribuyentes indicados en el segundo párrafo del artículo anterior, se considerará fecha de pago:

- 1) El día en que se tome el giro postal o bancario siempre que sea remitido por piezas certificadas a la Dirección dentro de los dos (2) días siguientes; caso contrario se tomará como fecha de pago el día que se remita por pieza certificada a la Dirección;

- 2) El día que se remita a la Dirección el cheque por pieza certificada.

Pago Total o Parcial.

Artículo 101º.- El pago total o parcial de un tributo, aún cuando fuera recibido sin reserva alguna, no constituye presunción de pago de:

- 1) Las presentaciones anteriores, del mismo tributo relativas al mismo año fiscal;
- 2) Las obligaciones tributarias relativas a años fiscales anteriores;
- 3) Los intereses, recargos y multas, ni la actualización de la deuda prevista por este Código.

Facilidades de Pago.

Artículo 103º.- El Poder Ejecutivo establecerá las condiciones bajo las cuales se podrá conceder a contribuyentes y responsables facilidades de pago por los tributos, recargos, intereses por mora y multas adeudadas hasta la fecha de presentación de la solicitud respectiva y la tasa de interés de financiación a aplicar.

Las facilidades de pago previstas precedentemente no regirán para los agentes de retención, de percepción o de recaudación que, habiendo practicado las retenciones, percepciones o recaudaciones del tributo, hubieren omitido ingresarlas al fisco, excepto las multas que pudieren corresponderles con motivo del no ingreso de las mismas cuando el capital y sus intereses se encuentren previamente cancelados.

En los casos previstos en los párrafos siguientes respecto a deudas que se encuentren en procesos de concursos o quiebra, para acceder a los planes previstos

en el presente artículo se deberá tener regularizada la deuda post concursal o post quiebra, según el caso, devengada hasta el día de la solicitud del plan de pagos.

Para el caso de propuestas de acuerdos preventivos de los concursos establecidos en la Ley Nacional N° 24.522, o la que la sustituya o reemplace, el Ministerio de Finanzas a través de la Dirección General de Rentas podrá autorizar en los acuerdos que se propongan, las condiciones y plazos de financiamiento que estime convenientes según lo considere sobre la base de la evaluación de la propuesta del deudor y demás circunstancias de apreciación que puedan concurrir.

Cuando hubiera acuerdo preventivo homologado, por la deuda no incluida en el acuerdo y devengada con anterioridad a la fecha de presentación en concurso, el Ministerio de Finanzas a través de la Dirección General de Rentas podrá otorgar planes de pago especiales para cada caso, con amortizaciones anuales de hasta diez (10) cuotas; semestrales de hasta veinte (20) cuotas, o mensuales de hasta ciento veinte (120) cuotas, según sea la actividad económica del contribuyente evaluada en los términos del párrafo precedente y siempre que no registre deuda tributaria alguna posterior a la presentación del concurso y medie cumplimiento puntual de la propuesta de acuerdo aprobada judicialmente.

En el caso de acuerdos resolutorios el Ministerio de Finanzas, a través de la Dirección General de Rentas, podrá otorgar planes de facilidades de pagos en las condiciones que al respecto se establezcan.

La tasa de interés de financiación por los plazos de los planes de facilidades de pago a que hace referencia el presente artículo, podrá ser redefinida por Resolución de la Secretaría de Ingresos Públicos.

LIBRO SEGUNDO PARTE ESPECIAL

TÍTULO PRIMERO Impuesto Inmobiliario.

CAPÍTULO PRIMERO Hecho Imponible.

Inmuebles Comprendidos.

Artículo 163º.- Por todos los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba, se pagará el Impuesto Inmobiliario con arreglo a las normas que se establecen en este Título, el que estará formado por los siguientes conceptos:

1) BÁSICO: surgirá de aplicar sobre la base imponible determinada conforme a las previsiones del Artículo 168 de este Código, las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual;

2) ADICIONAL: surgirá de aplicar lo dispuesto en el segundopárrafo del Artículo 168 de este Código, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual.

APARTADO 2) SUSTITUÍDO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411. TEXTO ANTERIOR: surgirá de aplicar lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 168, de acuerdo con las escalas y alícuotas que fija la Ley Impositiva Anual.

Nacimiento de la Obligación Tributaria.

Artículo 164º.- La obligación tributaria se genera por el solo hecho del dominio, de la titularidad del derecho de superficie, de la posesión a título de dueño, cesión por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, a terceros para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios, o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal, con prescindencia de su inscripción en el padrón o guía de contribuyentes o de la determinación por parte de la Dirección. Verificados los presupuestos enunciados, la obligación nace el día 1 de enero de cada año.

Por el excedente de superficie de inmuebles empadronados con menor superficie que la real y respecto de las mejoras no denunciadas en la oportunidad debida, se pagará el impuesto y los recargos por el término no prescripto en una cuota extraordinaria por cada anualidad vencida.

CAPÍTULO SEGUNDO

Contribuyentes y Responsables.

Propietarios y Poseedores a Título de Dueños. Titulares del Derecho de Superficie.

Artículo 165º.- Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario quienes al día primero de Enero de cada año, tengan el dominio, posesión a título de dueño, cesión efectuada por el Estado Nacional, Provincial o Municipal en usufructo, uso, comodato u otra figura jurídica, para la explotación de actividades primarias, comerciales, industriales o de servicios o tenencia precaria otorgada por entidad pública nacional, provincial o municipal de los inmuebles ubicados en la Provincia de Córdoba o, en los casos de tenencia precaria que, en beneficio del contribuyente, el Poder Ejecutivo disponga.

Tratándose de inmuebles de mayor superficie respecto de los cuales la Dirección General de Catastro -en el marco de la Ley Provincial de Catastro- disponga la

incorporación de unidades tributarias, será contribuyente el titular registral del inmueble donde se encuentran las unidades tributarias, sin perjuicio de aplicarse la responsabilidad solidaria del Artículo 39 del presente Código al adquirente, poseedores a título de dueño y/o cesionarios posteriores de las unidades tributarias.

Cuando se disponga la constitución del derecho real de superficie, el superficiario titular del derecho de superficie resultará contribuyente del impuesto inmobiliario que recae sobre la propiedad superficiaria al año siguiente a la fecha de inscripción de la escritura por la cual se constituye el referido derecho de superficie. En caso de que el superficiario afecte la construcción al régimen de propiedad horizontal y transfiera las unidades resultantes, los adquirentes serán contribuyentes del gravamen a partir del 1 de enero del año siguiente al de la adquisición. En tales casos, el superficiario responderá solidaria e ilimitadamente por aquellas obligaciones tributarias que se devenguen y adeuden a partir de la habilitación de la cuenta tributaria, y hasta el momento en que se extinga el derecho de superficie.

Facúltase a la Dirección General de Catastro a que disponga la incorporación de subparcelas con sus respectivas cuentas tributarias.

Artículo 166º.- Cuando se verifique la transferencia de un inmueble de un sujeto exento a otro que debe abonar el impuesto o viceversa, la obligación tributaria o la exención nacerá o comenzará a regir, respectivamente, al año siguiente al de la fecha de inscripción de la escritura traslativa de dominio en la Dirección del Registro General de la Provincia, salvo lo dispuesto en el artículo 171 de este Código. Idéntico procedimiento deberá aplicarse en los casos de constitución del derecho real de superficie.

Cuando uno de los sujetos fuera el Estado, la obligación o la exención nacerá o comenzará a regir al año siguiente a la fecha de la toma de posesión.

Agentes de Retención, Percepción, Recaudación y/o Información.

Artículo 167º.- Las personas o entidades que administren emprendimientos, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerios privados o complejos urbanísticos, inclusive aquellos afectados al régimen de propiedad horizontal según lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, ubicados en la Provincia de Córdoba, actuarán como agentes de retención, percepción, recaudación y/o información del impuesto de este Título, en la forma, plazos y condiciones que establezca el Poder Ejecutivo.

El titular del dominio fiduciario y, en su caso, el Escribano de Registro actuante pueden ser designados como Agente de Información, en relación a las transferen-

cias y/o cesiones de los bienes fideicomitidos y/o la incorporación de nuevos beneficiarios al fideicomiso.

ÚLTIMO PÁRRAFO INCORPORADO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411.

CAPÍTULO TERCERO

Base Imponible.

Valuación Fiscal. Coeficientes de Actualización. Avalúo Especial.

Artículo 168.- La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes que fije la Ley Impositiva Anual, la que además puede establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.

La base imponible del Impuesto Adicional está formada por el Impuesto Básico o suma de impuestos básicos de las propiedades rurales -según corresponda-, en ambos casos, con más los fondos adicionales que conforman la liquidación, atribuíbles a un mismo contribuyente. Cuando sobre una misma parcela exista condominio o indivisión hereditaria o posesión a título de dueño de varias personas, cada condómino, heredero, legatario o poseedor computará la proporción que le corresponda a dicho derecho.

A los fines previstos en el párrafo anterior en los casos de inmuebles pertenecientes a los componentes de la sociedad conyugal, corresponde atribuir al marido, además de los bienes propios, la totalidad de los que revistan el carácter de gananciales, excepto:

- a) Que se trate de bienes adquiridos por la mujer con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria;
- b) Que exista separación judicial de bienes, o
- c) Que la administración de todos los bienes gananciales la tenga la mujer en virtud de una resolución judicial.

Las sucesiones indivisas, y en tanto que al 1 de enero se haya producido el fallecimiento del causante y aún no se hubiere dictado el auto de declaratoria de herederos o que declare válido el testamento, deben tributar por las parcelas o derechos que sobre las mismas correspondan al causante.

El impuesto resultante puede ser abonado en una cuota o en el número de ellas que establezca el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sus-

tituya, a opción del contribuyente. En caso de que se opte por el pago en cuotas se pueden devengar intereses de financiación cuya tasa será establecida por la Secretaría de Ingresos Públicos o el organismo que en el futuro la sustituya.

ARTÍCULO SUSTITUÍDO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411. TEXTO ANTERIOR: La base imponible del Impuesto Básico es la valuación de cada inmueble determinada por la Ley de Catastro, multiplicada por los coeficientes de actualización que fije la Ley Impositiva Anual, la que además podrá establecer el impuesto mínimo a pagar por cada inmueble.

El impuesto resultante será abonado con la actualización que establezca la Ley Impositiva Anual, la que no regirá cuando el contribuyente opte por el pago total dentro del término que establezca el Ministro de Finanzas.

La base imponible del Impuesto Adicional, estará formada por la base o suma de bases imponibles del Impuesto Básico, de las propiedades rurales, atribuibles a un mismo contribuyente. Cuando sobre una misma parcela exista condominio o indivisión hereditaria o posesión a título de dueño de varias personas, cada condómino o heredero, o legatario, o poseedor, computará la proporción que le corresponda a dicho derecho.

A los fines previstos en el párrafo anterior en los casos de inmuebles pertenecientes a los componentes de la sociedad conyugal, corresponderá atribuir al marido, además de los bienes propios, la totalidad de los que revistan el carácter de gananciales, excepto:

- a) Que se trate de bienes adquiridos por la mujer con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria;
- b) Que exista separación judicial de bienes;
- c) Que la administración de todos los bienes gananciales la tenga la mujer en virtud de una resolución judicial.

Las sucesiones indivisas, y en tanto que al primero de enero se haya producido el fallecimiento del causante y aún no se hubiere dictado el auto de declaratoria de herederos o que declare válido el testamento, deberán tributar por las parcelas o derechos que sobre las mismas correspondan al causante.

CAPÍTULO CUARTO

Exenciones.

Exenciones de Pleno Derecho.

Artículo 169º.- Quedan exentos del pago del impuesto establecido en este Título:

- 1) El Estado Nacional, los Estados Provinciales y las Municipalidades a condición de su reciprocidad, sus dependencias y reparticiones autárquicas o descentralizadas, y las Comunas constituidas conforme a la Ley N° 8.102.

No se encuentran comprendidas en esta exención las reparticiones autárquicas, entes descentralizados y las empresas de los Estados mencionados cuando realicen operaciones comerciales, bancarias o de prestación de servicios a terceros a título oneroso. En el caso de los inmuebles de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) que se destinen a usinas y estaciones de transformación o rebaje de energía, debe tributar sobre la base imponible de la tierra libre de mejoras, la alícuota que fija la Ley Impositiva Anual para los inmuebles edificados.

La presente exención, tampoco comprende a los inmuebles de los Estados Nacional, Provincial y Municipal que hayan sido cedidos en usufructo, uso, comodato, cesión u otra figura jurídica, a terceros para la explotación de su actividad primaria, comercial, industrial o de servicios.

Cuando la referida cesión del inmueble sea en forma parcial, la exención comprenderá la proporción que del total de la superficie del mismo represente la porción de la unidad funcional no cedida por el Estado Nacional, Provincial y/o Municipal;

SEGUNDO PÁRRAFO SUSTITUIDO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411.
TEXTO ANTERIOR: No se encuentran comprendidas en esta exención, las reparticiones autárquicas, entes descentralizados y las empresas de los estados mencionados, cuando realicen operaciones comerciales, bancarias o de prestación de servicios a terceros a título oneroso.

2) La Iglesia Católica, por los inmuebles destinados al culto, a la vivienda de sus sacerdotes y religiosas, a la enseñanza o demás obras de bien común;

3) Los Estados extranjeros acreditados ante el gobierno de la Nación por los inmuebles que sean ocupados por las sedes oficiales de sus representaciones diplomáticas y consulares;

4) La Lotería de la Provincia de Córdoba Sociedad del Estado;

5) Los Consorcios Camineros creados por Ley N° 6.233 y sus modificatorias;

6) El inmueble destinado a la vivienda permanente del contribuyente o su grupo familiar que convive con él cuando el mismo sea categorizado como hogar indigente dentro del programa de “Reconstrucción Social” instaurado por Decreto N° 1.214/2006.

7) La Empresa Provincial de Energía de Córdoba (EPEC) por los inmuebles afectados al tendido de líneas eléctricas;

8) Las universidades nacionales o provinciales estatales, por todos sus inmuebles, y

9) La sociedad Parque Industrial Piloto de San Francisco S.A. por todos sus inmuebles.

INCISOS 7), 8) Y 9) INCORPORADOS POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411.

Exenciones Subjetivas.

*Artículo 170º.- En los casos que se expresan a continuación quedarán exentos del pago del Impuesto Inmobiliario, los siguientes inmuebles:

1) Los templos y en general los inmuebles destinados al culto de las religiones que se practiquen en la Provincia;

2) Los inmuebles pertenecientes a fundaciones, colegios o consejos profesionales, asociaciones civiles y mutualistas, simples asociaciones y entidades religiosas que conforme a sus estatutos o documentos de constitución no persigan fines de lucro, a los centros vecinales constituidos, conforme la legislación vigente, siempre que estén afectados directamente a los fines específicos de dichas instituciones y los afectados al funcionamiento de las sedes cuando se trate de asociaciones sindicales con personería gremial, cualquiera fuese su grado, reguladas por la Ley de Asociaciones Sindicales;

INCISO SUSTITUÍDO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411. TEXTO ANTERIOR: 2) Los inmuebles pertenecientes a fundaciones, colegios o consejos profesionales, asociaciones civiles y mutualistas, simples asociaciones y entidades religiosas, que conforme a sus estatutos o documentos de constitución no persigan fines de lucro, a los centros vecinales constituidos, conforme la legislación vigente, siempre que estén afectados directamente a los fines específicos de dichas instituciones y los afectados al funcionamiento de las sedes cuando se trate de asociaciones profesionales, con personería gremial, cualquiera fuese su grado, reguladas por la Ley de Asociaciones Profesionales;

3) Los inmuebles que hayan sido cedidos gratuita e íntegramente para el funcionamiento de hospitales, asilos, casas de beneficencia, hogares de día, bibliotecas públicas, escuelas y establecimientos de enseñanza en general;

4) Los inmuebles destinados específicamente al servicio público de suministro de aguas corrientes y energía eléctrica en las urbanizaciones de propiedad de empresas de loteos por el término durante el cual tengan obligatoriamente a su cargo alguno de dichas prestaciones;

5) Los inmuebles históricos de propiedad privada sujetos al régimen de la Ley Nacional N° 12.665;

6) El inmueble perteneciente a personas adultas mayores que resulten contribuyentes del gravamen y, en todos los casos, cumplan los requisitos y/o condiciones que a tal efecto establezca el Poder Ejecutivo Provincial. La exención de pago del impuesto resulta de aplicación considerando los límites y/o porcentajes de beneficios que el Poder Ejecutivo de acuerdo a determinados parámetros defina.

INCISO SUSTITUÍDO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411. TEXTO ANTERIOR: La unidad destinada a casa-habitación, siempre que se trate del único inmueble en propiedad, posesión a título de dueño o simple tenencia concedida por entidad pública de orden nacional, provincial o municipal, de un jubilado, pensionado o beneficiario de percepciones de naturaleza asistencial y/o de auxilio a la vejez otorgados por entidad oficial -nacional, provincial o municipal- con carácter permanente, cuyo monto correspondiente al mes de noviembre del año anterior por el cual se solicita el beneficio no supere el importe que fije la Ley Impositiva Anual, en los porcentajes que en función de la base imponible establezca la citada ley.

En los casos de propiedad en condominio o nuda propiedad de un jubilado o pensionado con sus hijos menores de edad o con discapacidad permanente que habiten el inmueble, bastará con que aquél cumpla con los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

Para los demás casos en condominio el beneficio resultará procedente en tanto todos los condóminos sean beneficiarios de las percepciones establecidas en el presente inciso e, individualmente, tales haberes no superen el límite a que se hace referencia precedentemente.

Para aquel inmueble que revista el carácter de ganancial en el régimen de comunidad de ganancias reglamentado por el Código Civil y Comercial de la Nación, el beneficio de exención de pago del impuesto inmobiliario resultará de aplicación en tanto uno de los cónyuges sea beneficiario de las percepciones establecidas en el presente inciso. En caso de que ambos cónyuges resulten beneficiarios de un haber previsional, tales haberes individualmente no deben superar el límite a que se hace referencia en el presente inciso. En ambas situaciones ninguno de los cónyuges puede ser titular de otro inmueble distinto por el que solicitan la exención.

La Dirección dictará las normas aplicables cuando se trate de sucesión indivisa y en los casos de inmuebles en condominio con su cónyuge, del que se encuen-

tre separado de hecho o de derecho, en la cual no estén concluidos los trámites pertinentes;

7) Los inmuebles afectados como sede de los partidos políticos reconocidos legalmente;

8) INCISO ELIMINADO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411. TEXTO ANTERIOR: El inmueble destinado a la vivienda permanente del contribuyente o de su grupo familiar y los baldíos, cuando el propósito presente o futuro sea la construcción de la vivienda familiar, siempre que la base imponible no supere el monto que establezca la Ley Impositiva Anual. La exención resultará de aplicación exclusivamente cuando el sujeto beneficiado con la misma no adquiera la calidad de contribuyente en más de un inmueble;

9) Los inmuebles afectados a explotaciones cuyos titulares se encuentren en procesos concursales, fallidos o hubieren abandonado la explotación de manera ostensible y con riesgo para la continuidad de la empresa, exclusivamente en aquellos casos en que la actividad de la organización o empresa sea continuada por agrupaciones de trabajadores, cualquiera sea la modalidad de gestión asumida por estos. Cuando la actividad sea realizada con la participación de capitales públicos o privados, ajenos a los trabajadores, la exención se proporcionará al porcentaje de participación de éstos últimos. La presente exención resultará de aplicación por el término de tres (3) años o por el lapso de tiempo que el ejercicio de la actividad sea desarrollada por los trabajadores, cuando este último plazo fuera menor, contado desde la fecha en que estos asuman efectivamente la explotación de la citada actividad;

10) Las parcelas baldías destinadas exclusivamente a pasillos de uso común de uno o más inmuebles internos sin otra salida a la vía pública;

11) El inmueble destinado a la vivienda permanente del contribuyente o de su grupo familiar cuando este sea una persona con discapacidad, conforme lo previsto en las Leyes Nacionales N° 22.431 y N° 24.901 y sus normas complementarias, o se encuentre con un porcentaje de incapacidad laboral igual o superior al sesenta y seis por ciento (66%), en ambos casos de carácter permanente y acreditado con certificado médico de entidades estatales, en la medida que dé cumplimiento a los requisitos que establezca la Ley Impositiva Anual y a las condiciones que disponga la Dirección General de Rentas.

El Poder Ejecutivo dictará las normas reglamentarias correspondientes.

12) Los inmuebles pertenecientes a cooperativas regidas por la Ley Nacional N° 20.337 y sus modificatorias, que fueran destinados al funcionamiento de esta-

blecimientos educativos privados incorporados a los planes de enseñanza oficial y/o dedicados a la enseñanza de personas con discapacidad, reconocidos como tales por la autoridad competente. Cuando la afectación del inmueble sea en forma parcial, la exención comprenderá la proporción que del total de la superficie del mismo represente la porción de la unidad funcional afectada al funcionamiento del establecimiento educativo.

13) El inmueble destinado a casa-habitación del contribuyente cuando este sea una persona considerada de vulnerabilidad social y cumpla los requisitos y/o condiciones que a tal efecto establezca el Poder Ejecutivo Provincial. La exención de pago del impuesto resulta de aplicación considerando los límites y/o porcentajes de beneficios que el Poder Ejecutivo de acuerdo a determinados parámetros defina.

ARTÍCULO INCORPORADO POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411.

Requisitos. Vigencia.

*Artículo 171º.- Para gozar de las exenciones previstas en el artículo 170 de este Código, los contribuyentes deberán solicitar su reconocimiento a la Dirección -o ante la Autoridad de Aplicación, en caso de que se tratare de regímenes especiales acompañando las pruebas que justifiquen la procedencia de la exención.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, la Dirección puede disponer de oficio el reconocimiento de la exención prevista en los incisos 6), 10) y 13) del Artículo 170 de este Código, cuando reúna de los organismos de carácter oficial - nacional, provincial o municipal-, la información que resulte necesaria a tales efectos.

Las exenciones previstas en el Artículo 170 de este Código rigen a partir del 1 de enero del año siguiente al momento en que el beneficio hubiera correspondido. Para los casos previstos en los incisos 6) y 13) del citado artículo el beneficio rige para cada anualidad en que se cumplimenten los requisitos dispuestos en dicha norma.

Las exenciones previstas en el Artículo 169 de este Código regirán a partir del 1 de enero del año siguiente al de la afectación o adquisición del dominio, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 166 del presente instrumento legal.

Las exenciones previstas en regímenes especiales de promoción establecidos por la Provincia de Córdoba regirán a partir del 1 de enero del año siguiente a la fecha de la resolución que disponga otorgar el beneficio.

Aquellos inmuebles amparados por el beneficio de exención establecido en los Artículos 169 y 170 de este Código, por los cuales sus titulares dispongan la constitución a favor de terceros del derecho real de superficie, la exención tributaria correspondiente al porcentaje (total o parcial) de la propiedad superficiaria estará sujeta a que el superficiario cumpla con los requisitos y/o condiciones para gozar de la misma o que la referida porción del inmueble dado en derecho de superficie encuadre en las definiciones establecidas en los citados artículos. Cuando el derecho de superficie se constituya sobre una parte del inmueble (parcial), la exención que goza el titular del inmueble comprenderá la proporción que del total de la superficie del mismo represente la porción de la unidad funcional no dada en derecho de superficie.

SEGUNDO Y TERCER PÁRRAFO SUSTITUÍDOS POR EL ART. 1 DE LA LEY 10411. TEXTO ANTERIOR: Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, la Dirección podrá disponer de oficio el reconocimiento de la exención prevista en los incisos 6) y 8) del Artículo 170 de este Código, cuando reúna de los organismos de carácter oficial -nacional, provincial o municipal-, la información que resulte necesaria a tales efectos.

Las exenciones previstas en el Artículo 170 de este Código regirán a partir del 1 de enero del año siguiente al momento en que el beneficio hubiera correspondido. Para los casos previstos en los incisos 6) y 8) del citado artículo, el beneficio regirá para cada anualidad en que se cumplimenten los requisitos dispuestos en dicha norma.

CAPÍTULO QUINTO

Determinación del Impuesto.

Forma de Determinación.

Artículo 172º.- El Impuesto Inmobiliario Básico será determinado por la Dirección, la que expedirá las liquidaciones administrativas para su pago con arreglo a las previsiones del Artículo 53 de este Código.

Cuando con motivo de liquidaciones practicadas por la Dirección, se cuestione una modificación de los datos valuativos del inmueble el contribuyente o responsable podrá manifestar su disconformidad ante el Organismo, dentro de la temporalidad prevista por el Artículo 55 de este Código y únicamente en el supuesto de no haberse planteado con anterioridad o simultáneamente dicha disconformidad ante la Dirección General de Catastro, en cuyo caso se tendrá por no presentado.

Dentro de los cinco (5) días de recepcionada la impugnación, se otorgará intervención a la Dirección General de Catastro a los fines de que dentro del término

de ciento veinte (120) días dicte resolución respecto a la disconformidad planteada, notificando el acto al contribuyente. Una vez firme la resolución, las actuaciones se remitirán en devolución a la Dirección General de Rentas dentro de los cinco (5) días posteriores, oportunidad en que dentro del mismo término - cinco (5) días siguientes a su recepción-, se practicará la liquidación del tributo bajo el marco legal previsto por el Artículo 168 de este Código.

Las liquidaciones que se practiquen y que constituyan resultantes de reclamos fundados exclusivamente en datos valuativos del inmueble no son susceptibles de ser impugnadas dentro del marco recursivo tributario previsto en este Código.

El Impuesto Inmobiliario Adicional se determinará sobre la base de la Declaración Jurada que deberán presentar los contribuyentes o responsables en la forma prevista en este Código.

Artículo 173º.- La Dirección podrá liquidar y exigir ingresos a cuenta del Impuesto Inmobiliario Adicional y a cuenta de deudas del Impuesto Inmobiliario comprendidas en los Regímenes de Loteos y Parcelas Rurales, por períodos no prescriptos, a contribuyentes y responsables, de aquellos importes que en concepto de impuesto, actualización y recargos no hubieran sido ingresados a la fecha del requerimiento. Si el contribuyente o responsable hubiese presentado declaración jurada que incluya el período requerido, la liquidación se efectuará sobre dicha base. Caso contrario, se liquidará en base a los inmuebles o proporción que le corresponda por los derechos de los mismos, declarados en la última presentación.

Artículo 174º.- Los importes establecidos por la Dirección según lo dispuesto en el artículo anterior para cada período requerido, no podrán ser reducidos con posterioridad a la notificación del contribuyente o responsable a los efectos de la aplicación de este régimen, excepto que se hubiere efectuado descargo debidamente fundado o pagos hasta los quince (15) días posteriores a dicha fecha de notificación.

Con posterioridad a dicho plazo, los montos requeridos quedarán firmes y no podrán modificarse si dentro de ese término no se efectuare la presentación respectiva.

Cuando el monto de impuesto que surja de la declaración jurada que efectúe el contribuyente excediera el importe liquidado por la Dirección, subsistirá la obligación de ingresar la diferencia de impuesto correspondiente, con la actualización y recargos respectivos, sin perjuicio de la multa que pudiere corresponder. Si por el contrario, el monto requerido por la Dirección, excediera el determinado por el contribuyente o responsable, el saldo a su favor sólo podrá ser compensado en las liquidaciones posteriores a la requerida.

Si la Dirección iniciara un proceso de determinación, subsistirá, no obstante, y hasta tanto quede firme la misma, la obligación del contribuyente de ingresar el importe que se le hubiera requerido según lo dispuesto precedentemente.

19. LEY IMPOSITIVA PROVINCIA DE CÓRDOBA – LEY 10412**LEY IMPOSITIVA AÑO 2017****CAPÍTULO I**

Artículo 1º.- La percepción de los tributos establecidos por el Código Tributario de la Provincia de Córdoba (Ley No 6006, T.O. 2015 y sus modificatorias) durante el año 2017 se efectuará de acuerdo con las alícuotas y cuotas fijas que se determinan en los Capítulos siguientes de la presente Ley.

Artículo 2º.- Fíjanse en los valores que se determinan a continuación los topes mínimos y máximos establecidos en el artículo 74 del Código Tributario Provincial.

Dichos topes se reducirán al Cincuenta por Ciento (50%) de su valor cuando se trate de contribuyentes que deban tributar impuestos mínimos o sujetos al régimen del artículo 220 del Código Tributario Provincial.

A.- Omisión de presentar declaraciones juradas:

- 1.- Personas humanas y/o sucesiones indivisas:\$300,00
- 2.- Los sujetos mencionados en el artículo 29 del Código Tributario Provincial, excepto los comprendidos en los incisos 1) y 3) del mismo:\$600,00
- 3.- Grandes Contribuyentes de acuerdo a las disposiciones de la Resolución N° 123/2007 del Ministerio de Finanzas y complementarias:\$900,00
- 4.- Por los regímenes de retención, percepción y/o recaudación:\$2.500,00

B.- Omisión de presentar declaraciones juradas informativas:

- 1.- Personas humanas y/o sucesiones indivisas:\$1.500,00
- 2.- Los sujetos mencionados en el artículo 29 del Código Tributario Provincial, excepto los comprendidos en los incisos 1) y 3) del mismo:\$3.000,00

C.- Infracciones formales. Multas:

- 1.- Falta de cumplimiento de normas obligatorias que impongan deberes formales: \$300,00 a \$15.000,00
- 2.- Infracciones referidas al domicilio fiscal:\$750,00 a \$15.000,00
- 3.- Incumplimiento a los regímenes generales de información de terceros:\$750,00 a \$15.000,00
- 4.- Resistencia pasiva a la verificación y/o fiscalización:\$450,00 a \$15.000,00

CAPÍTULO II

IMPUESTO INMOBILIARIO

Artículo 4º.- A los fines de la determinación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario, establecida en el primer párrafo del artículo 168 del Código Tributario Provincial debe aplicarse el coeficiente Uno (1).

ARTÍCULO SEGÚN LEY IMPOSITIVA (2017) - LEY 10412. TEXTO ANTERIOR: Artículo 4º.- A los fines de la determinación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario, establecida en el primer párrafo del artículo 168 del Código Tributario Provincial, al 31 de diciembre de 2015, deben aplicarse los coeficientes que se definen a continuación:

1.- Inmuebles Urbanos:

1.1.- Tierra:

1.1.1.- Ubicados en la ciudad de Córdoba:

1.1.1.1.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 28 y 31, excepto las circunscripciones y secciones previstas en los puntos 1.1.1.4.- al 1.1.1.11.-:

Veintiuno coma cincuenta y ocho21,58

1.1.1.2.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 1, 4, 16, 30 y 33, excepto las circunscripciones y secciones previstas en los puntos 1.1.1.4.- al 1.1.1.11.-:

Veinte coma quince20,15

1.1.1.3.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 32 y 34, excepto las circunscripciones y secciones previstas en los puntos 1.1.1.4.- al 1.1.1.11.-:

Dieciséis coma cincuenta y cinco 16,55

1.1.1.4.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 26 (secciones 20 y 23):

Doce coma ochenta y nueve 12,89

1.1.1.5.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 26 (sección 11):

Trece coma ochenta y ocho..... 13,88

1.1.1.6.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 1 (secciones 30 y 31) y 16 (secciones 28 y 29):

Catorce coma cuarenta y nueve 14,49

1.1.1.7.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 6 (secciones 9 y 10) y 7 (secciones 5 y 6):

Quince coma cincuenta 15,50

1.1.1.8.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 16 (secciones 22 y 27):

Quince coma sesenta y ocho..... 15,68

1.1.1.9.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 7 (sección 24), 13 (secciones 11, 12, 13, 23 y 27), 28 (sección 13) y 31 (secciones 2, 3, 8, 9, 10, 15, 24 y 25):

Dieciséis coma setenta y nueve 16,79

1.1.1.10.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 4 (sección 1):

Dieciséis coma ochenta y ocho 16,88

1.1.1.11.- Para los inmuebles ubicados en las circunscripciones catastrales designadas como: 2 (secciones 11 y 12), 3 (sección 17), 6 (sección 11) y 28 (sección 2):

Dieciocho coma diez..... 18,10

1.1.2.- Ubicados en el resto de la Provincia:

1.1.2.1.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Embalse, Santa Rosa de Calamuchita y Villa Nueva:

Veintiuno coma cincuenta y ocho 21,58

1.1.2.2.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Alta Gracia, Río Cuarto, Río Tercero, San Francisco, Villa Carlos Paz, Villa Independencia y Villa María:

Dieciocho coma setenta y uno 18,71

1.1.2.3.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Bell Ville, Deán Funes, Las Varillas, Villa de las Rosas y Villa Dolores:

Diecisiete coma veintisiete..... 17,27

1.1.2.4.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones:
Marcos Juárez, San Pedro y Villa Sarmiento:

Catorce coma cuarenta..... 14,40

1.1.2.5.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: BialeletMassé, Parque Síquiman, Villa Giardino y Villa del Lago:

Trescientos cuarenta y cinco mil trescientos setenta y seis coma noventa y nueve..... 345.376,99

1.1.2.6.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Bouwer, Brinkmann, Cañada de Machado, Casa Grande, Costasacate, El Durazno (Dpto. Punilla), La Cruz, Laguna Larga, Mina Clavero, Monte Cristo, Piquillín, Plaza Deheza, Río Primero, San Agustín (Dpto. Calamuchita), San Javier, Santa Rosa de Río Primero, Saturnino María Laspiur, Toledo, Villa Allende, Villa Cura Brochero, Villa del Dique, Villa General Belgrano, Villa Rumipal y Yocsina:

Doscientos ochenta y siete mil ochocientos catorce coma dieciséis.....
..... 287.814,16

1.1.2.7.- Para los inmuebles ubicados en la población de Valle Hermoso:

Doscientos cincuenta y nueve mil treinta y dos coma setenta y cuatro
..... 259.032,74

1.1.2.8.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Cuesta Blanca, Santa María de Punilla y Tanti:

Doscientos cuarenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y dos coma cero cuatro
..... 244.642,04

1.1.2.9.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Alicia, Altos de Chipión, Arroyito, Ausonia, Balnearia, Camilo Aldao, Capilla del Monte, Carnerillo, Castro Urdiales, Cavanagh, Colonia Diez de Julio, Colonia Veinticinco de Mayo, Colonia Almada, Colonia Anita, Colonia Caroya, Colonia Italiana, Colonia La Coyunda, Colonia Luis A. Sauze, Colonia Malbertina, Colonia Marina, Colonia Progreso, Colonia Prosperidad, Colonia San Bartolomé, Colonia San Pedro, Colonia Santa María, Colonia Tirolesa, Colonia Valtelina, Colonia Vignaud, Corralito, Cosquín, Chazón, Despeñaderos, Devoto, El Arañado, El Fortín, El Fuertecito, El Tío, General Baldissera, General Cabrera, General Deheza, General Fotheringham, General Roca, Huerta Grande, Huinca Renancó, Icho Cruz, Isla Verde, James Craik, Jerónimo Cortéz, Jesús María, Jovita, La Carlota, La Cumbre, La Cumbrecita, La Falda, La Laguna, La Paquita, La Paz, La Playosa, La Población, La Tordilla, Laboulaye, Las Isletillas, Las Varas, Los Cerrillos, Los Cocos, Los Hornillos, Los Pozos, Los Zorros, Marull, Miramar, Molinari, Monte Buey, Monte Redondo, Morteros, Nono, Oncativo, Pampayasta Sud, Pasco, Pilar, Playa Grande, Plaza Lu-

xardo, Pozo del Molle, Punta del Agua, Quebracho Herrado, Río Ceballos, Río de los Sauces, Río Segundo, Sacanta, Salsacate, Sampacho, San Antonio, San Esteban, San José, San José del Salteño, San Roque, San Vicente, Seeber, Serrano, Tala Cañada, Tanti Nuevo, Tránsito, Trinchera, Vicuña Mackenna, Villa Ciudad de América, Villa Concepción del Tío, Villa del Rosario, Villa del Tránsito y Villa San Esteban:

Doscientos quince mil ochocientos sesenta coma sesenta y dos.....215.860,62

1.1.2.10.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Ballesteros Sud y Pascanas:

Ciento ochenta y siete mil setenta y nueve coma veintiuno..... 187.079,21

1.1.2.11.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Adelia María, Alejo Ledesma, Arias, Arroyo Algodón, Coronel Moldes, Cruz Alta, Charbonier, Dalmacio Vélez, Del Campillo, Freyre, General Levalle, Hernando, Holmberg-Santa Catalina, La Francia, Las Perdices, Los Surgentes, Lozada, Luxardo, Oliva, Ordóñez, Plaza San Francisco, Porteña, Rafael García, Saira, San Agustín (Dpto. San Justo), San Antonio de Arredondo, Santa Catalina, Tancacha, Ticino, Tío Pujio, Villa Acasubi, Villa Huidobro y Villa San Nicolás:

Ciento setenta y dos mil seiscientos ochenta y ocho coma cincuenta 172.688,50

1.1.2.12.- Para el resto de las poblaciones no mencionadas:

Ciento cuarenta y tres mil novecientos siete coma cero ocho 143.907,08

1.2.- Mejoras

1.2.1- Mejoras correspondientes al año 2013 y anteriores:

1.2.1.1- Ubicadas en la ciudad de Córdoba:

1.2.1.1.1- Para las unidades de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal en la circunscripción catastral 4, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 12, excepto los puntos 1.2.1.1.4.- al 1.2.1.1.10.-:

Veintisiete coma treinta y cuatro 27,34

1.2.1.1.2.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, secciones 1, 25 y 33; circunscripción 2, secciones 25 y 28; circunscripción 3, secciones 10, 19 y 20; circunscripción 4, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12 y 18; circunscripción 5, todas las secciones excepto la 7; circunscripción 10, sección 4; circunscripción 12, secciones 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 y circunscripción 28, secciones 9 y 11, excepto los puntos 1.2.1.1.4.- al 1.2.1.1.10.-:

Veinticuatro coma cuarenta y seis	24,46
1.2.1.1.3.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27 y 32; circunscripción 2, secciones 8, 9, 10, 13, 20,21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31 y 35; circunscripción 3, secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 y 21; circunscripción 4, secciones 7, 8, 15 y 19; circunscripción 5, sección 7; circunscripción 6, secciones 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16,19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32; circunscripción 7, secciones 1 y 2; circunscripción 8, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y11; circunscripción 14, secciones 20, 21, 26, 27 y 28; circunscripción 15, secciones 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 20; circunscripción 16, secciones 20, 21 y 25; circunscripción 28, secciones 1, 3, 10 y 12 y circunscripción 30, secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 y 13, excepto los puntos 1.2.1.1.4.- al .2.1.1.10.-:	
Veintidós coma treinta y uno.....	22,31
1.2.1.1.4.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, sección 30; circunscripción 6, secciones 9 y 10; circunscripción 7, secciones 5 y 6 y circunscripción 16, secciones 28 y 29:	
Doce coma cuarenta y dos	12,42
1.2.1.1.5.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 7, sección 24; circunscripción 13, secciones 11, 12, 13, 23 y 27; circunscripción 16, secciones 22 y 27; circunscripción 26, secciones 20 y 23; circunscripción 28, sección 13 y circunscripción 31, secciones 2, 3, 8, 9, 10, 15, 24 y 25:	
Trece coma cuarenta y cinco.....	13,45
1.2.1.1.6.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 26, sección 11:	
Catorce coma cuarenta y nueve	14,49
1.2.1.1.7.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, sección 31:	
Diecisiete coma cincuenta y siete	17,57
1.2.1.1.8.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 2, secciones 11 y 12; circunscripción 3, sección 17; circunscripción 6, sección 11 y circunscripción 28, sección 2:	
Dieciocho coma setenta y uno.....	18,71
1.2.1.1.9.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 4, sección 1:	
Veintidós coma noventa y cuatro	22,94
1.2.1.1.10.- Para los inmuebles ubicados en el resto de las circunscripciones y secciones no mencionadas:	

Diecisiete coma veintisiete.....	17,27
1.2.1.2.- Ubicados en el resto de la Provincia:	
1.2.1.2.1.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: AltaGracia, Arroyito, Bell Ville, Brinkmann, Cosquín, Embalse, LaCumbre, La Falda, Las Varillas, Mina Clavero, Morteros, RíoCuarto, San Francisco, Santa Rosa de Calamuchita, Villa CarlosPaz, Villa del Dique, Villa Dolores, Villa Giardino, VillaIndependencia, Villa María, Villa Rumipal, Villa GeneralBelgrano y Parque Siquiman:	
Veintidós coma treinta y uno.....	22,31
1.2.1.2.2.- Para los inmuebles ubicados en la población de Río Tercero:	
Veinte coma ochenta y seis	20,86
1.2.1.2.3.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones:Alicia, Altos de Chipión, Balnearia, BialeMassé, Capilla del Monte, Casa Grande, Colonia Vignaud, Corral de Bustos-Ifflinger, Corralito, Cura Brochero, Dalmacio Vélez, Devoto, El Arañado, El Tío, Freyre, General Baldissera, General Fotheringham, Hernando, Huerta Grande, Icho Cruz, LaFrancia, La Paquita, La Playosa, Las Perdices, Los Cocos, Los Cóndores, Marull, Miramar, Nono, Oliva, Pampayasta Sud, Porteña, Sacanta, San Antonio de Arredondo, Seeber, Saturnino María Laspiur, Tancacha, Tanti, Tanti Nuevo, Ticino, Tránsito, Valle Hermoso y Villa Ascasubi:	
Dieciocho coma setenta y uno	18,71
1.2.1.2.4.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Alejo Ledesma, Almafuerte, Alto Alegre, Ana Zumarán, Arias, Arroyo Algodón, Ausonia, Ballesteros, Ballesteros Sud, Bengolea, Benjamín Gould, Camilo Aldao, Canals, Castro Urdiales, Cavanagh, Cintra, Colonia Diez de Julio, Colonia Veinticinco de Mayo, Colonia Almada, Colonia Anita, Colonia Bismarck, Colonia Bremen, Colonia Italiana, Colonia La Coyunda, Colonia Luis A. Sauze, Colonia Malbertina, Colonia Marina, Colonia Progreso, Colonia Prosperidad, Colonia San Bartolomé, Colonia San Pedro, Colonia Santa María, Colonia Valtelina, Cruz Alta, Cuesta Blanca, Charbonier, Chilbroste, Deán Funes, El Fortín, El Fuertecito, General Roca, General Viadmonte, Guatimozín, Idiazábal, Inrville, Isla Verde, James Craik, Jerónimo Cortéz, Justiniano Posse, La Cruz, La Laguna, La Paz, La Tordilla, Laborde, Las Isletillas, Las Varas, Leones, Los Cerrillos, Los Pozos, Los Surgentes, Los Zorros, Luxardo, Monte Buey, Monte Leña, Monte Maíz, Monte Redondo, Morrison, Noetinger, Olaeta, Ordóñez, Pascanas, Pasco, Playa Grande, Plaza Deheza, Plaza San Francisco, Plaza Luxardo, Pueblo Italiano, Punta del Agua, Quebracho Herrado, Ramón J. Cárcano, Río de los Sauces, Saira, Salsacate, San Agustín (Dpto. Calamuchita), San	

Antonio, San Antonio de Litín, San Esteban, San Javier, San José, San José del Salteño, San Marcos Sud, San Pedro, San Roque, San Severo, San Vicente, Santa María, Tala Cañada, Trinchera, Ucacha, Villa Concepción del Tío, Villa de las Rosas, Villa del Tránsito, Villa Nueva, Villa San Esteban, Villa Sarmiento y Wenceslao Escalante:

Diecisiete coma veintisiete 17,27

1.2.1.2.5.- Para los inmuebles ubicados en el resto de las poblaciones:

Catorce coma cuarenta 14,40

1.2.2.- Mejoras correspondientes al año 2014 y posteriores:

1.2.2.1.- Ubicadas en la ciudad de Córdoba:

1.2.2.1.1.- Para las unidades de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal en la circunscripción catastral 4, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 12, excepto los puntos 1.2.2.1.4.- al 1.2.2.1.10.-:

Quince coma sesenta y seis 15,66

1.2.2.1.2.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, secciones 1, 25 y 33; circunscripción 2, secciones 25 y 28; circunscripción 3, secciones 10, 19 y 20; circunscripción 4, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12 y 18; circunscripción 5, todas las secciones excepto la 7; circunscripción 10, sección 4; circunscripción 12, secciones 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 y circunscripción 28, secciones 9 y 11, excepto los puntos 1.2.2.1.4.- al 1.2.2.1.10.-:

Catorce coma cero uno 14,01

1.2.2.1.3.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27 y 32; circunscripción 2, secciones 8, 9, 10, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31 y 35; circunscripción 3, secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 y 21; circunscripción 4, secciones 7, 8, 15 y 19; circunscripción 5, sección 7; circunscripción 6, secciones 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 y 32; circunscripción 7, secciones 1 y 2; circunscripción 8, secciones 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 y 11; circunscripción 14, secciones 20, 21, 26, 27 y 28; circunscripción 15, secciones 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 20; circunscripción 16, secciones 20, 21 y 25; circunscripción 28, secciones 1, 3, 10 y 12 y circunscripción 30, secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 y 13, excepto los puntos 1.2.2.1.4.- al 1.2.2.1.10.-:

Doce coma setenta y ocho 12,78

1.2.2.1.4.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, sección 30; circunscripción 6, secciones 9 y 10; circunscripción 7, secciones 5 y 6 y circunscripción 16, secciones 28 y 29:

Siete coma once	7,11
1.2.2.1.5.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 7, sección 24; circunscripción 13, secciones 11, 12, 13, 23 y 27; circunscripción 16, secciones 22 y 27; circunscripción 26, secciones 20 y 23; circunscripción 28, sección 13 y circunscripción 31, secciones 2, 3, 8, 9, 10, 15, 24 y 25:	
Siete coma setenta y uno	7,71
1.2.2.1.6.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 26, sección 11:	
Ocho coma treinta.....	8,30
1.2.2.1.7.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 1, sección 31:	
Diez coma cero siete	10,07
1.2.2.1.8.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 2, secciones 11 y 12; circunscripción 3, sección 17; circunscripción 6, sección 11 y circunscripción 28, sección 2:	
Diez coma setenta y dos.....	10,72
1.2.2.1.9.- Para los inmuebles ubicados en la circunscripción 4, sección 1:	
Trece coma catorce	13,14
1.2.2.1.10.- Para los inmuebles ubicados en el resto de las circunscripciones y secciones no mencionadas:	
Nueve coma ochenta y nueve	9,89
1.2.2.2.- Ubicados en el resto de la Provincia:	
1.2.2.2.1.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Alta Gracia, Arroyito, Bell Ville, Brinkmann, Cosquín, Embalse, LaCumbre, La Falda, Las Varillas, Mina Clavero, Morteros, Río Cuarto, San Francisco, Santa Rosa de Calamuchita, Villa Carlos Paz, Villa del Dique, Villa Dolores, Villa Giardino, Villa Independencia, Villa María, Villa Rumipal, Villa General Belgrano y Parque Siquiman:	
Doce coma setenta y ocho	12,78
1.2.2.2.2.- Para los inmuebles ubicados en la población de Río Tercero:	
Once coma noventa y cinco.....	11,95
1.2.2.2.3.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Alicia, Altos de Chipión, Balnearia, BialetoMassé, Capilla del Monte, Casa Grande, Colonia Vignaud, Corral de Bustos-Ifflinger, Corralito, Cura Brochero, Dalmacio Vé-	

lez,	Devoto,	El	Araña-
do, El Tío, Freyre, General Baldissera, General Fotheringham, Hernando, Huerta Grande,			
Ichó Cruz, La Francia, La Paquita, La Playosa, Las Perdices, Los Cocos, Los			
Cóndores, Marull, Miramar, Nono, Oliva, Pampayasta Sud, Portaña, Sacanta, San			
Antonio de Arredondo, Seeber, Saturnino María Laspiur, Tancacha, Tanti, Tanti Nue-			
vo, Ticino, Tránsito, Valle Hermoso y Villa Ascasubi:			
Diez coma setenta y dos			10,72

1.2.2.2.4.- Para los inmuebles ubicados en las siguientes poblaciones: Alejo Ledesma, Almafuerte, Alto Alegre, Ana Zumarán, Arias, Arroyo Algodón, Ausonia, Ballesteros, Ballesteros Sud, Bengolea, Benjamín Gould, Camilo Aldao, Canals, Castro Urdiales, Cavanagh, Cintra, Colonia Diez de Julio, Colonia Veinticinco de Mayo, Colonia Almada, Colonia Anita, Colonia Bismarck, Colonia Bremen, Colonia Italiana, Colonia La Coyunda, Colonia Luis A. Sauze, Colonia Malbertina, Colonia Marina, Colonia Progreso, Colonia Prosperidad, Colonia San Bartolomé, Colonia San Pedro, Colonia Santa María, Colonia Valtelina, Cruz Alta, Cuesta Blanca, Charbonier, Chilibroste, Deán Funes, El Fortín, El Fuertecito, General Roca, General Viamonte, Guatimozín, Idiazábal, Inrville, Isla Verde, James Craik, Jerónimo Cortéz, Justiniano Posse, La Cruz, La Laguna, La Paz, La Tordilla, Laborde, Las Isletillas, Las Varas, Leones, Los Cerrillos, Los Pozos, Los Surgentes, Los Zorros, Luxardo, Monte Buey, Monte Leña, Monte Maíz, Monte Redondo, Morrison, Noetinger, Olaeta, Ordóñez, Pascanas, Pasco, Playa Grande, Plaza Deheza, Plaza San Francisco, Plaza Luxardo, Pueblo Italiano, Punta del Agua, Quebracho Herrado, Ramón J. Cárcano, Río de los Sauces, Saira, Salsacate, San Agustín (Dpto. Calamuchita), San Antonio, San Antonio de Litín, San Esteban, San Javier, San José, San José del Salteño, San Marcos Sud, San Pedro, San Roque, San Severo, San Vicente, Santa María, Tala Cañada, Trinchera, Ucacha, Villa Concepción del Tío, Villa de las Rosas, Villa del Tránsito, Villa Nueva, Villa San Esteban, Villa Sarmiento y Wenceslao Escalante:

Nueve coma ochenta y nueve9,89

1.2.2.2.5.- Para los inmuebles ubicados en el resto de las poblaciones:

Ocho coma veinticinco8,25

2.- Inmuebles Rurales:

2.1.- Tierras:

Cero coma ochenta0,80

2.2.- Mejoras:

Uno1,00

Artículo 5º.- El Impuesto Inmobiliario Básico a que se refiere el Título Primero del Libro Segundo del Código Tributario Provincial se determinará aplicando las siguientes alícuotas:

1- Inmuebles Urbanos:

1.1.- Edificados:

Base Imponible		Pagarán		
De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0	261.191,35	0,00	0,547	0,00
261.191,35	609.446,48	1.428,72	1,325	261.191,35
609.446,48	1.044.765,40	6.043,10	1,328	609.446,48
1.044.765,40	1.741.275,66	11.824,13	1,444	1.044.765,40
1.741.275,66	2.611.913,50	21.881,74	1,57	1.741.275,66
2.611.913,50		35.550,75	1,682	2.611.913,50

1.2.- Baldíos:

Base Imponible		Pagarán		Sobre el excedente de \$
De más de \$	Hasta \$	Fijo \$	Más el %	
0	21.586,06	0	1,06	0
21.586,06	43.172,12	228,81	1,7	21.586,06
43.172,12	86.344,25	595,78	1,9	43.172,12
86.344,25	172.688,49	1.416,05	2,04	86.344,25
172.688,49		3.177,47	2,14	172.688,49

2.- Inmuebles Rurales: el siete por mil (7,00 ‰)

Artículo 6º.- Fíjase el monto mínimo del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a cada inmueble, de acuerdo al siguiente detalle:

Concepto		Importe
1.-	Inmuebles Urbanos:	
1.1.-	Edificados: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:	
1.1.1.-	Mínimo General:	\$889,4
1.1.2.-	Impuesto determinado para la anualidad 2016 incluido el "Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley N° 9870-" incrementado en un Veinticinco por Ciento (25%).	

1.2.-	Baldíos: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:	
1.2.1.-	Mínimo general:	
1.2.1.1.-	Capital:	\$1891,5
1.2.1.2.-	Resto de las localidades:	\$1480,5
1.2.2.-	Impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el "Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley N° 9870-", incrementado en un Veinticinco por Ciento (25%).	
2.-	Inmuebles Rurales: el impuesto mínimo de cada inmueble surgirá del mayor de los siguientes valores:	
2.1.-	Mínimo General:	\$260

Artículo 7º.- Los contribuyentes que resulten propietarios de inmuebles rurales cuyas bases imponibles, individualmente consideradas, no superen la suma de Pesos Doce Mil Trescientos Ochenta (\$ 12.380,00) pueden optar por conformar grupos de parcelas a efectos de tributar por cada una de ellas un solo Impuesto Inmobiliario mínimo, así como un aporte mínimo de cada uno de los fondos que integran la liquidación del citado gravamen.

Los grupos de parcelas resultarán del cociente entre la sumatoria de las bases imponibles de los inmuebles que reúnan la condición exigida en el párrafo anterior y la suma de Pesos Doce Mil Trescientos Ochenta (\$ 12.380,00), en la forma y condiciones que establezca el Poder Ejecutivo Provincial. A estos efectos las fracciones resultantes se considerarán como un grupo de parcela adicional.

El importe a tributar por el contribuyente y/o responsable por la totalidad de los grupos de parcelas que resulten no puede ser inferior al importe que surja de considerar la suma de Pesos Ochenta y Seis (\$ 86,00) por la cantidad de cuentas que integran la liquidación.

La no presentación de la declaración jurada en los plazos que se establezcan hará caducar de pleno derecho el beneficio que consagra el presente artículo.

Es requisito para solicitar la inclusión al régimen tener regularizada la deuda de las anualidades anteriores correspondientes al mismo o de cada uno de los inmuebles que lo conforman, lo que correspondiere, antes de la presentación de la declaración jurada a fin de acogerse al régimen.

Artículo 8º.- Establécense, a los fines dispuestos en el inciso 11) del artículo 170 del Código Tributario Provincial, los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente o su grupo familiar no sean propietarios y/o poseedores a título de dueños de otro inmueble -excepto un lote sin mejoras- en cuyo caso el impuesto correspondiente a la anualidad en curso no puede superar en más de cuatro (4) veces el impuesto mínimo general para dicho lote, y

b) Que el impuesto para la anualidad en curso, correspondiente al inmueble por el cual se solicita la exención, no supere en más de veintiocho (28) veces el impuesto mínimo para ese tipo de inmueble.

Artículo 9º.- El Impuesto Inmobiliario Adicional se determinará aplicando sobre la base imponible establecida en el artículo 168 del Código Tributario Provincial las siguientes alícuotas de acuerdo a la base imponible del inmueble o sumatoria de las bases imponibles de los inmuebles:

Base Imponible		Pagarán la alícuota del %
De más de \$	Hasta \$	
20.000.000,00	50.000.000,00	2,00
50.000.000,00	80.000.000,00	2,30
80.000.000,00	110.000.000,00	2,60
110.000.000,00	140.000.000,00	2,90
140.000.000,00		3,20

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 111.- Fíjase el monto establecido en el inciso 5) del artículo 304 del Código Tributario Provincial en Pesos Un Mil Ochocientos (\$ 1.800,00).

Artículo 113.- A los efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto Inmobiliario a ser utilizada para calcular el Impuesto de Sellos y las Tasas Retributivas de Servicios, el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya puede establecer los correspondientes coeficientes.

Artículo 114.- El pago de los tributos que se establecen en la presente Ley puede efectuarse en una (1) cuota o en el número de ellas que fije el Ministerio de Finanzas o el organismo que en el futuro lo sustituya, a opción del contribuyente.

La falta de pago en término de la/s cuota/s devengará, a partir de la fecha de su vencimiento, el interés resarcitorio que fije la Secretaría de Ingresos Públicos dependiente del Ministerio de Finanzas.

Artículo 116.- Los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico correspondiente a propiedades rurales deben abonar como aporte al Fondo para el Manteni-

miento de la Red Firme Natural, según lo previsto en el anteúltimo y último párrafo del artículo 3º de la Ley N° 9703.

Asimismo, será aplicable al aporte establecido en el párrafo precedente lo dispuesto en el artículo 7º de esta Ley. El Poder Ejecutivo puede establecer la forma y condiciones en que se aplicarán las disposiciones precedentes.

El aporte se liquidará conjuntamente con el Impuesto Inmobiliario y le resultarán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones que para el mismo se prevén en el Código Tributario Provincial (Ley No 6006, T.O. 2015 y sus modificatorias) y en la presente Ley.

Facúltase al Ministro de Finanzas a establecer la forma, plazos y condiciones para el ingreso del aporte al Fondo para el Mantenimiento de la Red Firme Natural.

El producido de su recaudación tendrá las afectaciones que disponga la Ley de Presupuesto.

Artículo 117.- El monto del Impuesto Inmobiliario, incluido el aporte al Fondo para el Mantenimiento de la Red Firme Natural -de corresponder- a que hace referencia el artículo 116 de esta Ley, será reducido en un Treinta por Ciento (30%) sólo cuando aquellas obligaciones devengadas y no prescriptas hasta el período fiscal 2016 inclusive, sean regularizadas hasta el día 31 de diciembre de 2016.

Las disposiciones del presente artículo resultan de aplicación para el Impuesto a la Propiedad Automotor.

El Poder Ejecutivo Provincial puede, excepcionalmente, redefinir la fecha prevista en el primer párrafo del presente artículo, resultando aplicable en tal caso el beneficio de reducción sólo para la/s cuota/s por vencer a partir de dicha regularización en la proporción de las mismas y en las formas, condiciones y/o términos que disponga.

Artículo 118.- El Poder Ejecutivo Provincial puede adecuar exenciones, mínimos, impuestos fijos, disposiciones, escalas y alícuotas respecto de los Impuestos de Sellos, Inmobiliario, a la Propiedad Automotor, sobre los Ingresos Brutos y demás tributos legislados en el Código Tributario Provincial y leyes especiales, de conformidad a los programas de reestructuración y armonización tributaria que se consideren oportunos. Asimismo, puede establecer o efectuar adecuaciones referidas a las disposiciones generales del Código Tributario Provincial.

El Poder Ejecutivo Provincial puede crear regímenes de incentivos fiscales que fomenten, en forma prioritaria, la creación de puestos de trabajo, la realización

de inversiones productivas en la Provincia y el mantenimiento o reducción de precios de los servicios públicos.

En todos los supuestos es necesaria la posterior ratificación por parte de la Legislatura Provincial.

Artículo 119.- Establécese que quedan exceptuados de pagar el Impuesto Inmobiliario y los fondos que se recaudan conjuntamente con el mismo, los siguientes inmuebles:

a) Los comprendidos en la Categoría Social definida por la Dirección General de Catastro o aquellos pertenecientes a los sujetos beneficiados por el Decreto N° 1334/06 -DOCOF Social-, y

b) Los pertenecientes a contribuyentes que encuadren en la definición de hogares pobres establecida por el Decreto N° 1357/06 de creación del Programa Tarifa Solidaria.

Artículo 120.- Fíjanse los siguientes porcentajes de exención del Impuesto Inmobiliario aplicable a los sujetos a que alude el inciso 6) del artículo 170 del Código Tributario Provincial -Ley N° 6006 T.O. 2015 y sus modificatorias-:

a) Personas adultas mayores en situación de indigencia: Cien por Ciento (100 %), y

b) Personas adultas mayores en situación de pobreza: Cien por Ciento (100 %).

Artículo 121.- Fíjanse los siguientes porcentajes de exención del impuesto Inmobiliario aplicable a los sujetos a que alude el inciso 13) del artículo 170 del Código Tributario Provincial -Ley N° 6006 T.O. 2015 y sus modificatorias-:

a) Sujetos en situación de indigencia: Cien por Ciento (100 %), y

b) Sujetos en situación de pobreza: Cincuenta por Ciento (50%).

Artículo 124.- La liquidación para la anualidad 2017 del Impuesto Inmobiliario Básico Rural que se determine para cada partida alcanzada por el gravamen, incluidos los fondos adicionales que la integran, con excepción del impacto que generen las mejoras incorporadas en dicha liquidación, no puede tener un incremento menor de un Treinta y Cinco por Ciento (35%) ni exceder en más de un Cuarenta y Cinco por Ciento (45%) el monto de la liquidación efectuada para la anualidad 2016, incluidos los fondos adicionales que integran la misma.

Facúltase a la Dirección General de Rentas a efectuar los ajustes que resulten necesarios en la liquidación del Impuesto Inmobiliario Básico Rural, a los fines de cumplimentar las disposiciones del párrafo anterior.

Artículo 126.- Establécese que el aporte obligatorio que deben realizar los contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Rural, en los términos del inciso g) del artículo 39 de la Ley N° 9750, será un importe equivalente al monto total de la obligación que en carácter de aporte obligatorio le fuera determinado y/o exigido para la anualidad 2016.

Para la aplicación de lo previsto en el párrafo precedente, cuando se trate de inmuebles por los cuales se haya producido el fraccionamiento y/o la subdivisión, se debe prorratear el aporte obligatorio de la anualidad 2016 en la proporción que del total de la superficie del mismo represente la porción de la unidad funcional fraccionada y/o subdividida. En caso de unificación del estado parcelario, el aporte obligatorio correspondiente a la nueva unidad, resultará de la suma de los aportes que se hayan determinado, en la anualidad 2016, para cada una de las unidades unificadas.

Exceptúanse del pago del aporte previsto en el presente artículo a aquellos sujetos obligados que sean contribuyentes o responsables exentos del Impuesto Inmobiliario Rural o gocen de beneficios impositivos dispuestos para determinadas zonas declaradas -expresamente- en estado de emergencia o desastre agropecuario, sólo por los inmuebles ubicados en los departamentos y pedanías donde se haya declarado dicho estado.

Los fondos recaudados serán administrados por el organismo a cargo que anualmente indique la Ley de Presupuesto.

La recaudación del aporte se efectuará conjuntamente con el Impuesto Inmobiliario Rural, debiendo la Dirección General de Rentas rendir mensualmente los importes percibidos por tal concepto a quien tuviera su administración a cargo, según lo indicado precedentemente.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en este artículo generará la aplicación de recargos, accesorios y demás sanciones que el Código Tributario Provincial -Ley No 6006, T.O. 2015 y sus modificatorias- prevé para los tributos.

Facúltase a la Dirección General de Rentas a dictar las disposiciones instrumentales y/o complementarias que resulten necesarias para la aplicación del aporte a que se refiere el presente artículo.

Artículo 127.- La liquidación del Impuesto Inmobiliario Urbano para la anualidad 2017 que se determine para cada partida alcanzada por el gravamen, con excepción del impacto que generen las mejoras incorporadas en dicha liquidación, no puede hacer variar en un porcentaje que exceda del Treinta y Seis por Ciento (36%) el impuesto determinado para la anualidad 2016, incluido el “Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba -Ley Nº 9870-”. La mencionada excepción alcanza también a las partidas que les corresponda abonar el monto mínimo del Impuesto Inmobiliario Básico para la anualidad 2017.

20. DECRETO Nº 2.080 PROVINCIA DE CÓRDOBA

Artículo 1º.- EXÍMASE del pago del Impuesto Inmobiliario Urbano y el aporte al “Fondo para el Financiamiento del Sistema Educativo de la Provincia de Córdoba –L 9870-” que se liquida conjuntamente con el mismo, a las personas adultas mayores que resulten contribuyentes del referido gravamen y cumplan los requisitos y/o condiciones que se establecen en el presente Decreto, y demás normas complementarias.

Artículo 2º.- ESTABLÉCESE que el beneficio de exención de pago previsto en el artículo 1º del presente Decreto resultará de aplicación siempre que el beneficiario cumpla en forma concurrente, con los siguientes requisitos:

a) tener sesenta y cinco (65) o más años de edad al 31 de diciembre del año anterior por el cual se otorga el beneficio de exención de pago;

b) ser titular de un único inmueble y que el destino del mismo sea casa-habitación del beneficiario;

c) que el monto de base imponible del inmueble por el cual se solicita el beneficio no supere el importe de Pesos Un millón doscientos veintitrés mil doscientos diez con dieciocho centavos (\$ 1.223.210,18;

d) no poseer remuneraciones, haberes y/o beneficios de carácter público o privado cuyo importe sea superior a Pesos Ocho mil Seiscientos (\$ 8.600) al mes de noviembre del año anterior por el que se solicita el beneficio. Tratándose de sujetos que desarrollen actividades económicas o perciban ingresos de cualquier naturaleza, a los fines de acceder a la exención prevista en esta norma, el promedio mensual de los mismos, correspondientes al año calendario anterior por el cual se le otorga el beneficio, no podrá superar el monto establecido en el párrafo precedente;

e) acreditar la cancelación o regularización total de las obligaciones devengadas y sus accesorios, correspondientes al inmueble por el que se solicita el beneficio, en los últimos períodos fiscales vencidos no prescriptos al 31 de diciembre del año anterior por el cual se otorga el beneficio de exención de pago.

En caso que el inmueble se encuentre en condominio, el beneficio resultará procedente en tanto se den las condiciones y/o requisitos señalados en el párrafo precedente, con el alcancedispuesto por el inciso 6) del artículo 170 del Código TributarioProvincial –Ley Nº 6006 T.O. 2015 y su modificatoria- paraestos casos. Para aquellos inmuebles que revistan el carácterde ganancial en el régimen de comunidad de gananciasreglamentado por el Código Civil y Comercial de la Na-

ción, resultará necesario para gozar del beneficio previsto en el presente Decreto que ambos cónyuges den cumplimiento a los requisitos señalados en el párrafo precedente.

Artículo 3°.- La Dirección General de Rentas establecerá las formalidades y/o condiciones que resulten necesarias para solicitar el beneficio establecido en el presente Decreto, quedando facultada para disponer de oficio el reconocimiento del mismo a partir de datos que obtenga de organismos nacionales, provinciales y/o municipales de carácter oficial necesarios para tal efecto. Los contribuyentes beneficiados por el presente Decreto que abonen el impuesto cuya exención se dispone por el mismo, podrán solicitar la devolución de los importes ingresados conforme el procedimiento que a tal efecto establezca la Dirección General de Rentas.

Artículo 4°.- Excepcionalmente para la anualidad 2016, el requisito previsto en el inciso e) del artículo 2° del presente Decreto, podrá ser cumplimentado hasta el 30 de junio de 2016. Idéntica disposición a la prevista en el párrafo precedente resultará de aplicación para aquellos jubilados, pensionados o beneficiarios que se encuentren en condiciones de gozar del beneficio de exención establecido por el inciso 6) del artículo 170 del Código Tributario Provincial –Ley N° 6006 T.O. 2015 y su modificatoria- y no acrediten la cancelación total de las obligaciones devengadas y sus accesorios, de corresponder, por el inmueble por el cual se solicita el beneficio.

Artículo 5°.- AMPLÍANSE los porcentajes de exención establecidos por el artículo 8 de la Ley N° 10.324 para los siguientes montos de base imponible, según se indica a continuación:

Base Imponible		Exención
De más de \$	Hasta \$	
647.581,86	935.396,02	100%
935.396,02	1.223.210,18	100%

Artículo 6°.- FACÚLTASE al Ministerio de Finanzas a dictar las disposiciones y/o redefiniciones que resulten necesarias para la aplicación del presente Decreto y, en especial, a modificar la fecha dispuesta en el Artículo 4°, y a la Dirección General de Rentas a dictar las normas complementarias que resulten necesarias para la aplicación del presente Decreto.

Artículo 7°.- ESTABLÉCESE que las disposiciones del presente Decreto regirán para la anualidad 2016.

Artículo 8°.- El presente Decreto será refrendado por los señores Ministro de Finanzas y Fiscal de Estado.

Artículo 9°.- PROTOCOLÍCESE, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, remítase a la Legislatura Provincial para su ratificación y archívese.

