



# Impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad de Buenos Aires. Análisis en términos económicos y de recaudación por comuna. Año 2011

Marzo de 2012

Informe de resultados **496**



## Índice

<b>1</b>	<b>Resumen Ejecutivo</b>	1
<b>2</b>	<b>Objetivos</b>	2
<b>3</b>	<b>Metodología</b>	2
<b>4</b>	<b>ABL: Características Generales</b>	3
4.1	Definición	3
4.2	Componentes	3
4.2.1	<i>Tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza</i>	3
4.2.2	<i>Tasa de servicio de mantenimiento y limpieza de sumideros</i>	3
4.2.3	<i>Contribución territorial</i>	3
4.3	Valuación	4
4.3.1	<i>Valuación Fiscal o Avalúo Oficial de los Inmuebles:</i>	4
4.3.2	<i>Valor Inmobiliario de Referencia (v.i.r.):</i>	4
4.4	Zonificación	5
4.4.1	<i>Tipos de distritos:</i>	5
4.5	Exenciones	5
<b>5</b>	<b>Análisis General en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires</b>	6
5.1	Partidas inmobiliarias	6
5.2	Valuación	9
5.2.1	<i>Valuación por comunas</i>	9
5.2.2	<i>Valuación por tipo de zonificación</i>	11
5.3	Recaudación potencial anual	12
<b>6</b>	<b>Análisis por comunas</b>	15
6.1	Comuna 1	15
6.2	Comuna 2	18
6.3	Comuna 3	19
6.4	Comuna 4	20
6.5	Comuna 5	22
6.6	Comuna 6	23
6.7	Comuna 7	24
6.8	Comuna 8	26
6.9	Comuna 9	28
6.10	Comuna 10	30
6.11	Comuna 11	32
6.12	Comuna 12	34
6.13	Comuna 13	36
6.14	Comuna 14	37
6.15	Comuna 15	39
<b>7</b>	<b>Anexos</b>	41



## **Impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad de Buenos Aires. Análisis en términos económicos y de recaudación por Comuna. Año 2011**

### **1. Resumen Ejecutivo**

El impuesto de ABL viene determinado por las características de la partida inmobiliaria (ej.: superficie del terreno, superficie cubierta, antigüedad, instalaciones, etc.), su ubicación y uso (“zonificación”), su valuación fiscal y las exenciones previstas. A continuación se exponen a modo de conclusión las características generales más relevantes surgidas del análisis.

El ABL representa el ingreso tributario más importante de la Ciudad, después del Impuesto sobre los Ingresos Brutos. En 2010 significó un 8,4% de la recaudación impositiva anual.

En relación a las partidas inmobiliarias, se destaca el irregular nivel de concentración en la Ciudad. En líneas generales, en el microcentro<sup>1</sup> y en la zona norte de la Ciudad se ubica la mayor cantidad de inmuebles (el 40%), mientras que en la zona sur, la menor (11%).

En términos de valuación fiscal la distribución es similar: las comunas del microcentro y del norte concentran casi el 60% de la valuación fiscal de la Ciudad y las del sur apenas un 6,5%.

Las partidas de uso Residencial y las de zonificación Central<sup>2</sup> representan más del 80% del total. Estas zonificaciones también suponen una proporción importante dentro de cada comuna (entre un 73% y un 95%). Cinco comunas suman más de la mitad de las primeras y sólo tres aglutinan la mitad de las segundas. En las comunas del sur es donde se encuentran ubicadas más del 90% de las partidas con habilitaciones para industria; la mitad de los equipamientos se distribuye en cuatro comunas (1, 3, 4 y 15) y el 95% de las áreas de protección histórica se concentra en la Comuna 1.

De acuerdo al padrón de ABL actualizado al mes de abril de 2011, la valuación fiscal de la Ciudad de Buenos Aires alcanzó \$115.522,7 millones y la recaudación potencial anual del impuesto resultó ser de \$1.718,6 millones, un 95% de la cual generada por la Contribución Territorial y el ABL. La valuación fiscal promedio por partida registró un valor de \$65.815, con un valor máximo de \$116.109 correspondiente a la Comuna 1 y un mínimo de \$33.723,1 correspondiente a la Comuna 8.

Comparando la valuación fiscal con el valor inmobiliario de referencia, se observa que en la Ciudad aquella sólo representa el 18,5%; mientras que si analizamos esta proporción en las comunas se advierte una variación, siendo las comunas del sur de la Ciudad las de mayor diferencia y las del norte y microcentro las de menor (ej.: 12% en la Comuna 8 y 25% en la 1).

La valuación por tipo de zonificación muestra un comportamiento similar al de las partidas: las de uso residencial son las que predominan en términos de valuación, tanto fiscal (con el 52% de la valuación total) como en relación al v.i.r. (con casi el 49% del v.i.r. total). Junto con las partidas de zonificación “Central” llegan a concentrar un 78% de las valuaciones de todas las partidas.

La valuación fiscal por partida más elevada corresponde a los inmuebles portuarios con \$18,3 millones. Sin embargo, al ser apenas 10 partidas, representan menos del 0,2% de la valuación fiscal total. Los inmuebles de uso residencial presentan valuaciones por partida bajas, aunque con valores similares a los de otras zonificaciones.

<sup>1</sup> “Microcentro” corresponde a la Comuna 1; “zona norte” a las Comunas 2, 13 y 14 y “zona sur” a las Comunas 4, 8 y 9.

<sup>2</sup> Partidas destinadas a usos administrativo, financiero, comercial y de servicios.

La valuación fiscal de los inmuebles de usos administrativo, financiero, comercial y de servicios es la que mejor refleja el precio del mercado al representar el 21% del V.I.R. (valor más alto). En el otro extremo, nos encontramos con los inmuebles portuarios y las industrias, que representan solamente el 5% y 10% respectivamente.

La recaudación potencial en función del tipo de zonificación sigue un comportamiento similar: las partidas de uso residencial representan casi la mitad del total, mientras que las de uso central y de urbanización representan el 27% y 12% respectivamente. En promedio para la Ciudad la recaudación potencial anual por partida es de \$979,1. Se desataca la baja participación que muestran las industrias, probablemente porque se concentran en la zona sur, donde la valuación fiscal es baja en relación al resto de la Ciudad.

Analizando esta variable por comuna, se observa nuevamente que la mayor participación corresponde a las comunas del norte de la Ciudad, alcanzando el 64% de la recaudación potencial total. En el extremo opuesto se encuentran las comunas del sur, sumando menos del 6%.

La diferencia entre las comunas del norte y sur de la Ciudad, también se ve reflejada en la recaudación potencial anual promedio por partida, oscilando ésta entre los \$2.041,1 correspondientes a la Comuna 1 y los \$428,0 correspondientes a la 4.

El cuanto a los barrios, se destacan:

- Palermo (Comuna 14), como el barrio que mayor cantidad de partidas, mayor valuación fiscal, mayor V.I.R. y mayor recaudación registra.
- Puerto Madero (Comuna 1), como el barrio que presenta los índices más altos en términos de V.F./V.I.R., recaudación potencial vs. valuación y valores por partida.
- Villa Riachuelo (Comuna 8), como el barrio que menor cantidad de partidas posee.
- Villa Lugano (Comuna 8), como el barrio de menor valuación fiscal por partida y de menor participación de la recaudación potencial en el V.I.R.
- Villa Real (Comuna 10), como el barrio de menor V.I.R.
- Parque Chacabuco (Comuna 7), como el barrio de menor relación Recaudación/Valuación Fiscal.

## 2. Objetivos

El presente trabajo tiene como finalidad efectuar un análisis a través de la georeferenciación que permita determinar las características principales del impuesto de "Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras" (conocido comúnmente como ABL)

para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y para las diferentes comunas que la conforman.

## 3. Metodología

Para cumplir con los objetivos propuestos, se organizó el trabajo de acuerdo con las etapas que se detallan a continuación:

- 1. Elaboración de un catastro por comunas:** se generó una base de datos conteniendo las manzanas y secciones que forman parte de cada comuna, las cuales fueron codificadas sobre la base de la información catastral contenida en la plataforma informática de la USIG (Unidad de Sistemas de Información Geográfica).
- 2. Asignación de comunas:** una vez confeccionado el Catastro propio, se procedió a asignarle el número de comuna correspondiente a cada partida contenida en la base de datos del impuesto ABL, en función del número de sección y de manzana correspondiente.
- 3. Obtención de la información:** además de la base de datos provenientes del padrón de contribuyentes de ABL, se obtuvo de la Subdirección General de Sistemas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) el padrón de Valuación Fiscal y el padrón del V.I.R. (Valor Inmobiliario de Referencia) para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Todas las informaciones fueron actualizadas al mes de Abril del año 2011.
- 4. Integración de la información:** una vez concluidas las dos etapas anteriores, se procedió a elaborar una base de datos unificando la información de los tres padrones. Para ello se utilizaron *softwares* de base de datos (MS ACCESS) y de análisis estadístico (STATA) que permitieron eliminar algunas inconsistencias.
- 5. Estimación de la recaudación potencial:** con los padrones de partidas y valuaciones unificados y depurados, se realizó un cálculo de la recaudación teórica anual por partida, teniendo en consideración las diferentes variables implicadas, tales como: exenciones, alícuotas y parámetros correspondientes, según lo definido en la Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actualizada al año 2011.
- 6. Georeferenciación de datos:** se elaboraron mapas de la CABA y de sus comunas con diferentes datos relativos al impuesto, mediante el uso de *softwares* gráficos (DIVAS-GIS Y ARCGIS).

Tras los diferentes análisis y cruzamientos de datos para obtener un padrón de partidas georeferenciadas por comuna, hubo que depurar un total de 1.008 registros debido a algunas inconsistencias detectadas (por ejemplo, partidas sin valuación, dirección incoherente, etc.), pasando del repositorio inicial de 1.756.277 partidas a una base de 1.755.269. Es decir, se pudo trabajar con el 99,94% del padrón original.

## 4. ABL: Características Generales

### 4.1 Definición

La Contribución de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras (ABL) comprende tanto un impuesto a la propiedad como una serie de tasas de servicios.

Este tributo reúne cinco componentes y es establecido por el Código Fiscal. La Ley Tarifaria determina la base imponible (constituída por la valuación fiscal de cada inmueble), a partir de tablas y escalas asociadas a cada partida inmobiliaria, a la que se le aplican coeficientes y alícuotas para establecer el monto a ser pagado por cada contribuyente.

### 4.2 Componentes

El ABL se puede desagregar entre tasas de servicio y contribuciones. Las tasas constituyen el medio de financiación de un servicio público divisible de demanda presunta o coactiva que satisface una necesidad pública o colectiva, siendo el hecho generador de la obligación jurídica tributaria una prestación individualizada al contribuyente por parte del Estado.

Las contribuciones son aquellas que se cobran al propietario de un inmueble por la realización de una obra pública realizada por el Estado, bajo la consideración de que con la misma se beneficia dicho sujeto tanto porque se incrementa el valor de su patrimonio como porque se mejora su estándar de vida.

A continuación se detalla como se conforman los componentes del tributo:

#### 4.2.1 Tasa de Alumbrado, Barrido y Limpieza

Es una tasa que se paga por los servicios de alumbrado, barrido y limpieza que el Gobierno de la Ciudad presta a los contribuyentes. Se calcula como un porcentaje fijo (alícuota) de la valuación fiscal del inmueble. En la Ley Tarifaria del año 2011 esta alícuota es del cinco y medio por mil (5,5‰).

#### 4.2.2 Tasa de servicio de mantenimiento y limpieza de sumideros

Es una tasa que se paga por el servicio de mantenimiento y limpieza de sumideros, cámaras y conductos de la red pluvial de la Ciudad. Se calcula como un porcentaje fijo (alícuota) de la valuación fiscal del inmueble. En la Ley Tarifaria del año 2011 esta alícuota es del 0,12 por mil (0,12‰).

#### 4.2.3 Contribución territorial

Corresponde al impuesto a la propiedad. Se calcula como un porcentaje de la valuación fiscal del inmueble. En el caso de inmuebles edificados, este porcentaje o alícuota a aplicar varía en función de determinados intervalos y se incrementa de manera exponencial, a medida que se incrementa la valuación fiscal. El siguiente cuadro ilustra el rango de los intervalos y la alícuota que se aplica en cada uno de ellos.

## Cuadro 1

Contribución Territorial. Alícuotas para inmuebles edificados. Ciudad de Buenos Aires.  
Año 2011

Valuación Fiscal inmueble (pesos)		Cuota fija (pesos)	Alícuota sobre excedente
Límite inferior	Límite superior		
0	6.000	6	0,000
6.000	12.000	12	0,002
12.000	28.000	36	0,003
28.000	42.000	112	0,004
42.000	52.000	210	0,005
52.000	69.000	312	0,006
69.000	139.000	483	0,007
139.000	277.000	1.112	0,008
277.000	416.000	2.493	0,009
416.000	527.000	4.160	0,010
527.000	652.000	5.797	0,011
652.000	818.000	7.824	0,012
818.000	1.026.000	10.634	0,013
1.026.000	1.220.000	14.364	0,014
1.220.000	-	18.300	0,015

Fuente: Elaboración propia en base a la Ley Tarifaria 2011 de la Ciudad de Buenos Aires. Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Los edificios o estructuras destinados total o parcialmente para guarda de vehículos automotores para transporte de personas o cargas, ubicados en determinadas zonas<sup>3</sup>, abonan el gravamen con alícuotas adicionales por las superficies destinadas a tal fin, con excepción de los garajes y playas de estacionamiento explotados comercialmente.

En el caso de los terrenos no edificados las alícuotas varían de acuerdo con su ubicación en los distritos establecidos por el Código de Planeamiento Urbano<sup>4</sup>.

### 4.2.4 Contribución para el fondo para ampliación de la red de subterráneos:

Esta partida se calcula como un cinco por ciento (5%) del importe calculado en la Contribución Territorial, siempre y cuando se realicen las inversiones detalladas en la Ley 23.514<sup>5</sup>.

### 4.2.5 Contribución de pavimentos y aceras

Se calcula como un porcentaje fijo (alícuota) de la valuación fiscal del inmueble. En la Ley Tarifaria del año 2011 esta alícuota es del 0,2 por mil (0,2‰).

## 4.3 Valuación

La Dirección General de Rentas establece dos valuaciones con metodologías diferentes para los inmuebles de la ciudad: la Valuación Fiscal (aplicada en el ABL) y el Valor Inmobiliario de Referencia (utilizado para el cálculo del impuesto de sellos y los aranceles notariales derivados de las operaciones inmobiliarias). En el presente informe se toman en consideración ambas.

### 4.3.1 Valuación Fiscal o Avalúo Oficial de los Inmuebles:

El valor fiscal de un inmueble es el valor económico asignado

al mismo por un organismo estatal (en el caso de la C.A.B.A. corresponde a la Dirección General de Rentas). Esta valuación se desdobra en:

- **Valuación del terreno**, determinada de acuerdo con su superficie y ubicación. La valuación del terreno se obtiene multiplicando los metros cuadrados por el correspondiente Valor Unitario de Cuadra<sup>6</sup>, Zona o Sector, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano (CPU). Los factores que inciden en la ponderación del valor terreno son: la zonificación (según el CPU); la ubicación geográfica (ej.: cercanía a distintas arterias) y el equipamiento barrial.

- **Valuación del edificio**, determinada de acuerdo con el destino constructivo, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación y el valor unitario de reposición<sup>7</sup> correspondiente.

### 4.3.2 Valor Inmobiliario de Referencia (v.i.r.):

Es un valor técnico, que considera el valor comercial o de mercado de referencia del inmueble en cuanto a la ubicación del barrio o zona, así como la valuación de los edificios por sus destinos constructivos, características y materiales; y el potencial de edificabilidad dependiendo de la superficie del lote.

La Dirección General de Rentas tiene en cuenta como variables para la determinación del valor, las siguientes características: superficie del terreno, superficie cubierta, estado general, antigüedad, categoría según la Ley Tarifaria, estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien, aspectos tales como su ubicación geográfica y entorno, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, etc.

<sup>3</sup> Ref.: Ley Tributaria, Anexo I, Artículo 4°.

<sup>4</sup> Ref.: Ley Tributaria, Anexo I, Artículo 5°.

<sup>5</sup> Ref.: Artículo n° 1 de la Ley Nacional 23.514 [creación del "Fondo Permanente para la ampliación de la Red de Subterráneos"]

<sup>6</sup> Valor que fija el Poder Ejecutivo por decreto.

<sup>7</sup> Valor de construcción actualizado sin considerar depreciaciones.

## 4.4 Zonificación

Según el Código de Planeamiento Urbano (CPU), la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se divide en diferentes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de uso y los tipos de usos del suelo.

El presente informe también hace un análisis del impuesto en función al tipo de zonificación que se encuentran encuadradas las partidas inmobiliarias.

### 4.4.1 Tipos de distritos<sup>8</sup>:

A modo de referencia se resumen las principales características de los distritos considerados en el CPU:

**I. Residencial (R):** zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

**II. Central (C):** agrupamientos de usos administrativo, financiero, comercial y de servicios. Se considera que tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos sólo se admite el uso residencial con restricciones.

**III. Equipamiento (E):** áreas dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características (tamaño, ruidos, etc.), no deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

**IV. Industrial (I):** zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio cuya área de mercado es predominantemente la Capital Federal y que por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano.

**V. Portuario (P):** área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo.

**VI. Urbanización (U):** distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. También corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

**VII. Área de protección histórica (APH):** áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de la cultura de la Ciudad.

**VIII. Otros (O):** áreas calificadas según diferentes conceptos, tales como "arquitectura especial", "área de reserva ecológica", "renovación urbana" o "área de desarrollo prioritario".

## 4.5 Exenciones

Las exenciones se pueden agrupar en dos categorías: las de carácter general, que se establecen para todos los impuestos (artículos 31 a 41 del Código Fiscal 2010; Boletín Oficial N° 3.398) y las específicas para ABL, que se encuentran comprendidas entre los artículos 246 a 260 del Código Fiscal 2010.

Las exenciones de la normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presentan diferentes modalidades en su aplicación: pueden ser desgravaciones totales (100%) o parciales (50%) y/o selectivas respecto a sus componentes, como en el caso del ABL, que afectan solamente a una parte o a la totalidad de las cinco que lo integran. Estas combinaciones van desde la exención total (100%), hasta una desgravación del 50% sobre la Contribución Territorial. Las exenciones para el impuesto ABL contenidas en el Código Fiscal 2010 incluyen:

- Excombatientes de Malvinas
- Clubes y entidades deportivas
- Inmuebles declarados "monumento histórico"
- Inmuebles de interés histórico edilicio
- Jubilados
- Personas con necesidades especiales
- Teatros
- Viviendas con valuación de \$9.750,01 a \$19.500 (exención del 50%)
- Vivienda única con valuación menor a \$9.750

Las exenciones para el impuesto ABL contenidas en otras normativas (otras leyes, ordenanzas, etc.) incluyen:

- Banco Hipotecario Nacional (Ley N° 2227)
- Av. Mayo (desgravación contribución territorial)
- Barrio San Telmo (desgravación impositiva)
- Distrito C3 (desgravación contribución territorial)
- Ley N° 536 (desgravación contribución territorial)
- Ley N° 156 desgravación impositiva. Parcial y total
- Ley Especial N° 653 desgravación impositiva
- Salas cinematográficas
- Teatros independientes
- Ley N° 499 Obra nueva zona sur
- Desgravación impositiva Ley N° 449
- Ley N° 1809 Barrio Piedrabuena
- Jefe de hogar desocupado

<sup>8</sup> Para más detalle, ver Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## 5 Análisis General en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El impuesto de ABL representó en 2010 el 8,4% de la recaudación impositiva anual. En este capítulo se analizará cómo se encuentran distribuidas las partidas inmobiliarias en las Comunas para los diferentes tipos de zonificación (tal como se detalló en las secciones previas); también se georeferenciará la valuación fiscal y el valor inmobiliario de referencia, y se estudiará la distribución de la recaudación potencial en las Comunas.

### 5.1 Partidas Inmobiliarias

De acuerdo al padrón de ABL actualizado al mes de abril de 2011, se cuenta con un total de 1.755.269 partidas; un 40% de las cuales se concentra en sólo cuatro comunas del microcentro (Comuna 1) y norte de la Ciudad (Comunas 2, 13 y 14), mientras que las tres comunas con menor cantidad apenas representan casi el 11% del total. El disperso nivel de concentración también se refleja en que sólo tres comunas se ubican por encima del promedio de partidas.<sup>9</sup>

**Cuadro 2** Cantidad de partidas por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Comuna	Cantidad de partidas	Participación
<b>Total</b>	<b>1.755.269</b>	<b>100,0</b>
1	214.763	12,2
2	153.227	8,7
3	124.386	7,1
4	78.239	4,5
5	105.212	6,0
6	113.920	6,5
7	98.064	5,6
8	46.579	2,7
9	67.243	3,8
10	78.435	4,5
11	96.020	5,5
12	105.844	6,0
13	180.835	10,3
14	194.102	11,1
15	98.400	5,6

Fuente: Elaboración propia en base al padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

En relación al tipo de zonificación, entre las partidas de uso residencial y las destinadas a usos administrativo, financiero, comercial y de servicios (zonificación "Central") representan más del 80% del total, con una participación del 57,9% y 24,9% respectivamente.

**Cuadro 3** Cantidad de partidas por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Zonificación	Partidas
<b>Total</b>	<b>1.755.269</b>
Residencial	1.016.554
Central	436.543
Equipamiento	144.951
Urbanización	107.534
Áreas de protección histórica	10.216
Industrial	7.230
Portuario	10
Otros	32.231

Fuente: Elaboración propia en base al padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Las partidas de uso "Central" (ej.: comercios, administración, servicios,) y las de uso Residencial representan un porcentaje importante dentro de cada comuna (entre un 73% y un 95%). Tres Comunas (1,2 y 3) concentran más de la mitad de las primeras y en el caso de los inmuebles residenciales la suma de cinco Comunas (2, 6, 12, 13 y 14) alcanza esta proporción.

En las Comunas del sur (4 y 8) es donde se encuentran ubicadas más del 90% de las partidas con habilitaciones para industria de la Ciudad; la mitad de los equipamientos se distribuye en cuatro Comunas (1, 3, 4 y 15) y las áreas de protección histórica se concentran en la Comuna 1 (el 95%).

<sup>9</sup>Promedio = 117.018 partidas por Comuna.

**Cuadro 4** | Cantidad de partidas por tipo de zonificación y por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

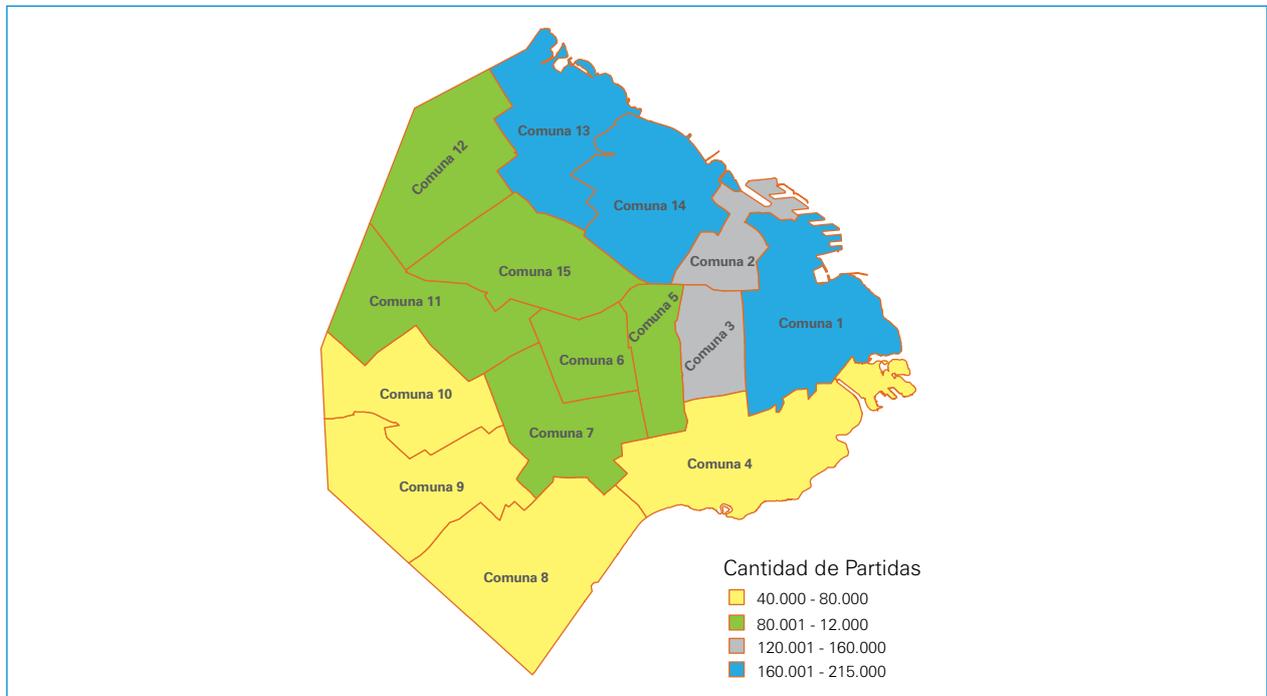
Comuna	Total	A.P.H	Central	Equipa- miento	Industrial	Portuario	Residencial	Urbanización	Otros
<b>Total</b>	<b>1.755.269</b>	<b>10.216</b>	<b>436.543</b>	<b>144.951</b>	<b>7.230</b>	<b>10</b>	<b>1.016.554</b>	<b>107.534</b>	<b>32.231</b>
1	214.763	9.725	118.170	13.295	0	6	39.709	30.755	3.103
2	153.227	0	44.318	7.435	0	4	96.127	4.670	673
3	124.386	20	59.518	18.044	0	0	44.858	48	1.898
4	78.239	40	10.962	18.789	3.870	0	21.486	2.985	20.107
5	105.212	0	30.112	6.879	0	0	67.635	38	548
6	113.920	0	23.332	6.032	0	0	84.540	7	9
7	98.064	1	24.398	5.489	5	0	63.077	3.858	1.236
8	46.579	0	999	6.235	2.791	0	16.285	20.251	18
9	67.243	0	6.539	9.714	481	0	45.728	4.520	261
10	78.435	0	13.054	6.430	0	0	57.176	1.267	508
11	96.020	0	17.489	8.565	0	0	69.365	317	284
12	105.844	0	15.050	3.718	0	0	83.609	2.070	1.397
13	180.835	1	31.065	3.934	0	0	123.056	21.108	1.671
14	194.102	429	21.947	8.584	0	0	149.891	13.057	194
15	98.400	0	19.590	21.808	83	0	54.012	2.583	324

Fuente: Elaboración propia en base al padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

En los siguientes mapas se ilustran de manera gráfica las principales características del Cuadro 4. En cada mapa se establecieron 4 o 5 rangos que agrupan las comunas con valores similares y establecen diferencias significativas con el resto.

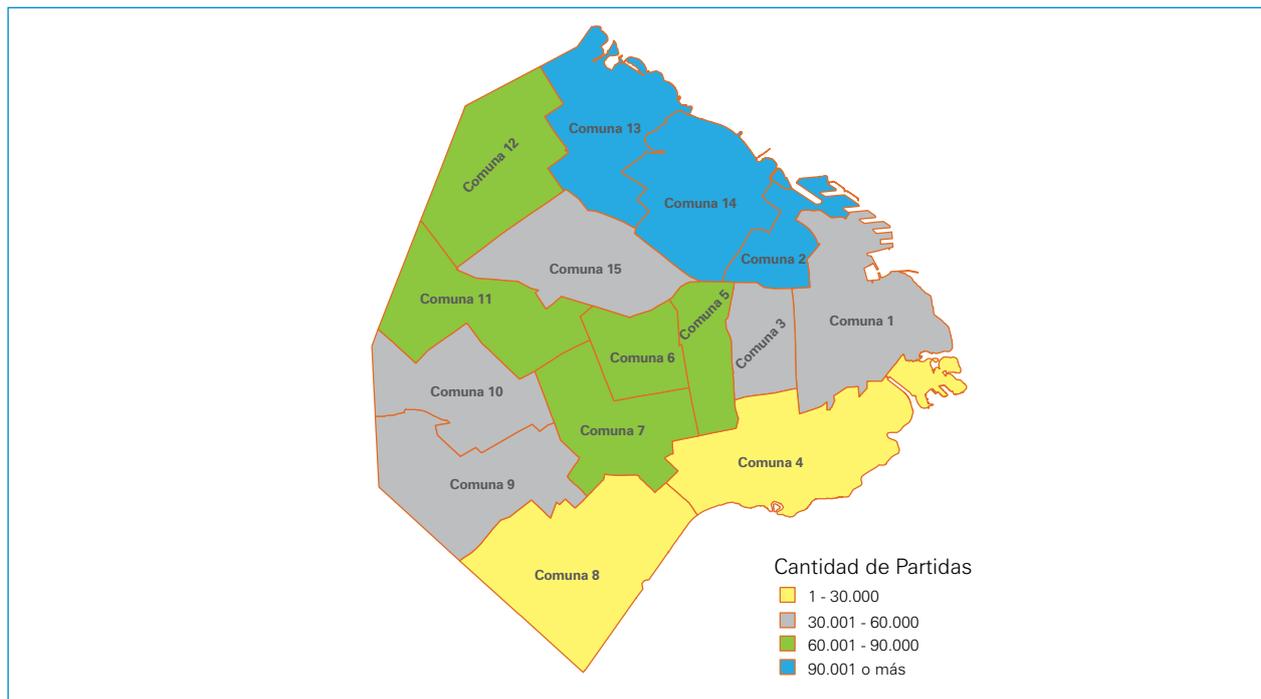
El Mapa 1 muestra la distribución total de las partidas, mientras que en los Mapas 2, 3 y 4 se grafica cómo es la distribución para los principales tipos de zonificación.

**Mapa 1** | Distribución del total de partidas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



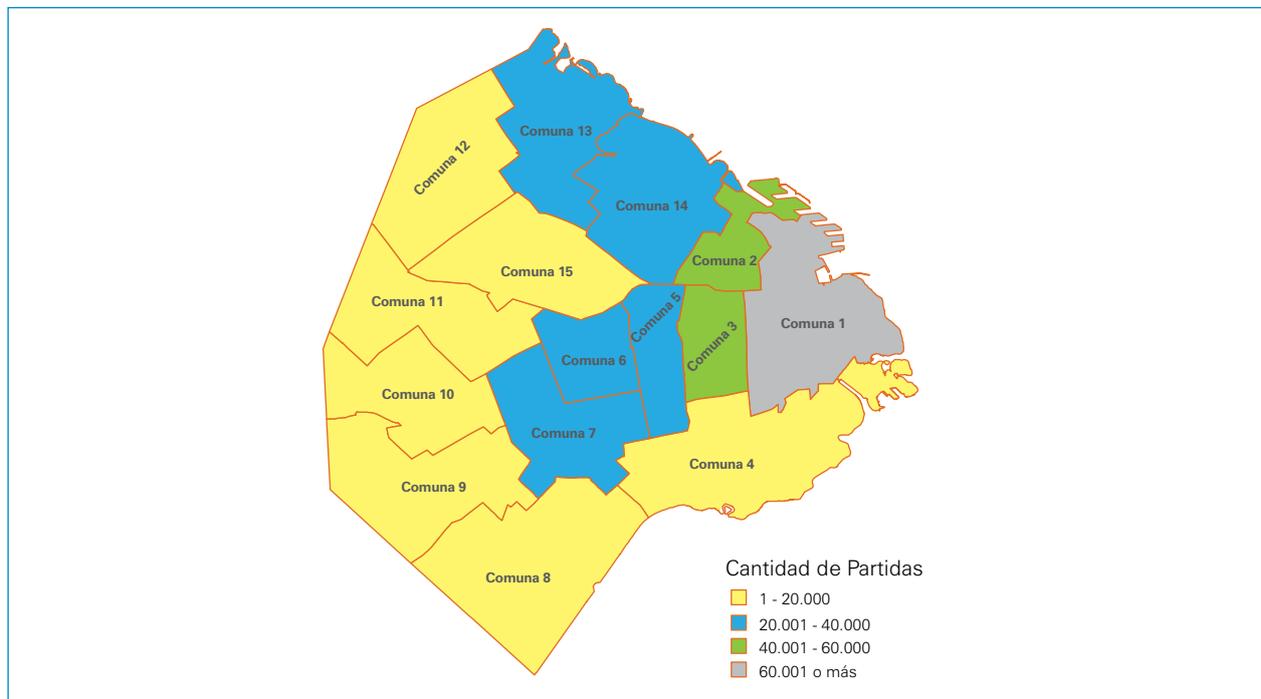
Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa 2** | Distribución de las partidas de uso residencial por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



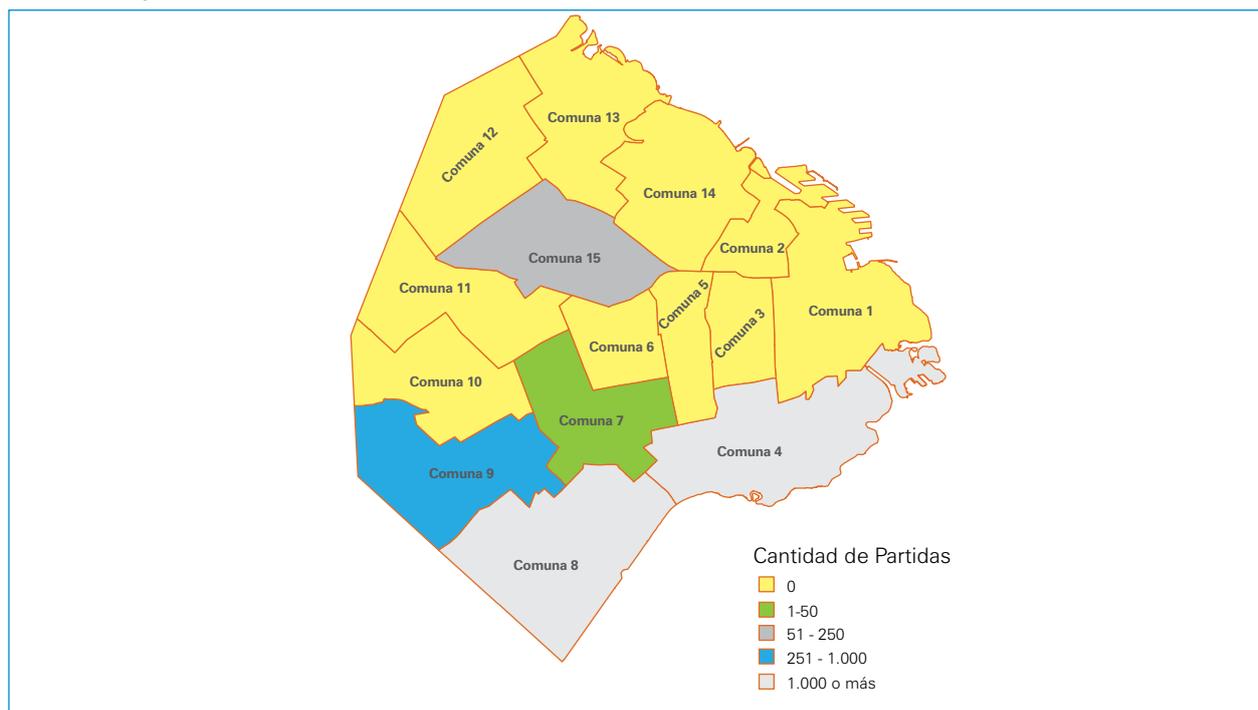
Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP), Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa 3** | Distribución de las partidas de uso comercial/administrativo/financiero/de servicios por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP), Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda GCBA.

## Mapa 4 | Distribución de las partidas de uso industrial por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## 5.2 Valuación

### 5.2.1 Valuación por comunas

La valuación fiscal (v.f.) de la Ciudad de Buenos Aires, según datos proporcionados por el Sistema Valuatorio de la Dirección General de Rentas (AGIP) y considerando todos los inmuebles que hay en ella, es de \$115.522,7 millones (o su equivalente en dólares<sup>10</sup> de 28.524,1 millones).

Adicionalmente se presenta el Valor Inmobiliario de Referencia (v.i.r.) y la proporción en porcentaje entre la v.f. y el v.i.r. como indicador de la diferencia entre el valor tomado como referencia para el cálculo del impuesto (v.f.) y el importe que se aproxima más al precio de mercado (v.i.r.).

## Cuadro 5 | Valuación total, promedio por partida y ratio de valuación. Apertura por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Comunas	Partidas	V.F	V.I.R	V.F	V.I.R	V.F. / V.I.R.
		En millones de pesos		Promedio por partida en pesos		%
<b>Total</b>	<b>1.755.269</b>	<b>115.522,7</b>	<b>623.451,1</b>	<b>65.814,8</b>	<b>355.188,4</b>	<b>18,5</b>
Comuna 1	214.763	24.935,9	99.314,1	116.109,0	462.435,6	25,1
Comuna 2	153.227	12.918,0	64.866,8	84.306,3	423.337,7	19,9
Comuna 3	124.386	5.450,0	32.832,1	43.815,3	263.953,5	16,6
Comuna 4	78.239	3.316,3	26.293,0	42.387,4	336.059,9	12,6
Comuna 5	105.212	4.127,5	25.921,8	39.230,1	246.376,7	15,9
Comuna 6	113.920	5.791,7	28.437,7	50.840,0	249.628,7	20,4
Comuna 7	98.064	4.423,5	25.193,2	45.107,8	256.905,8	17,6
Comuna 8	46.579	1.570,8	12.602,0	33.723,1	270.551,1	12,5
Comuna 9	67.243	2.577,9	20.050,4	38.337,8	298.178,4	12,9
Comuna 10	78.435	3.614,5	21.286,8	46.083,3	271.393,9	17,0
Comuna 11	96.020	4.885,2	28.320,1	50.876,5	294.939,2	17,2
Comuna 12	105.844	5.888,3	32.647,8	55.632,3	308.452,3	18,0
Comuna 13	180.835	14.214,1	60.589,4	78.602,5	335.053,4	23,5
Comuna 14	194.102	16.959,1	115.351,1	87.372,0	594.280,8	14,7
Comuna 15	98.400	4.849,9	29.744,9	49.287,4	302.285,9	16,3

Fuente: Elaboración propia en base al Sistema Valuatorio de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

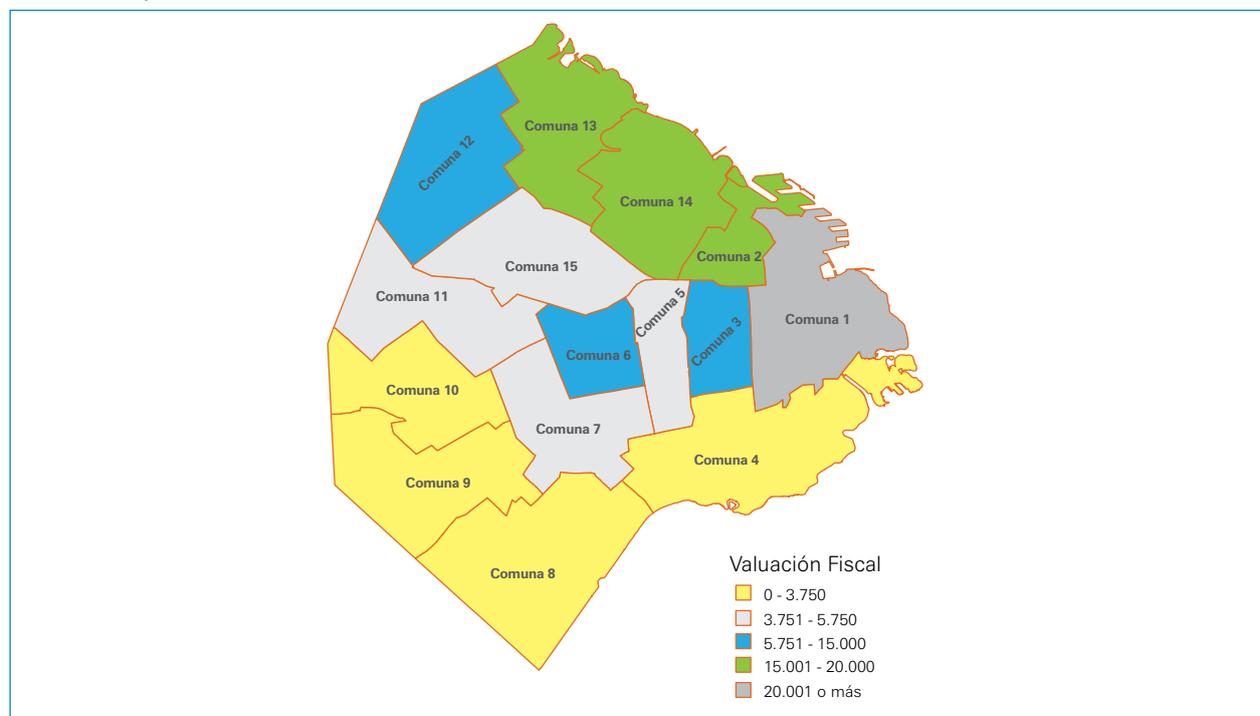
<sup>10</sup> Tipo de cambio promedio del Banco Nación de la República Argentina al cierre del mes de Abril de 2011. Valor de \$4,05.

Como puede observarse, al igual que la distribución de las partidas, la valuación fiscal se concentra en las comunas del microcentro (Comuna 1) y norte (Comunas 2, 13 y 14), que representan el 59,8% de la valuación fiscal de la Ciudad. En el otro extremo se hallan las comunas de la zona sur (Comunas 4, 8 y 9), que suponen el 6,5% de la valuación fiscal total.

Comparando la valuación fiscal con el valor inmobiliario de referencia, se observa que en la Ciudad sólo representa el 18,5%, mientras que si analizamos esta participación entre las comunas, se advierte que esta proporción fluctúa entre el 12,5% (Comuna 8) y el 25,1% (Comuna 1), siendo las comunas del sur de la Ciudad las que mayor diferencia de valuación (fiscal vs. valor inmobiliario) presentan.

En cuanto a la valuación fiscal promedio por partida, en la Ciudad de Buenos Aires alcanza un valor de \$65.815 (o su equivalente en dólares de u\$s16.251), con un valor máximo de \$116.109 (u\$s28.669) correspondiente a la Comuna 1 y un mínimo de \$33.723,1 (u\$s8.327) correspondiente a la Comuna 8. Es decir, en promedio una partida de la Comuna 1 es equivalente al valor de 3,4 partidas de la Comuna 8.

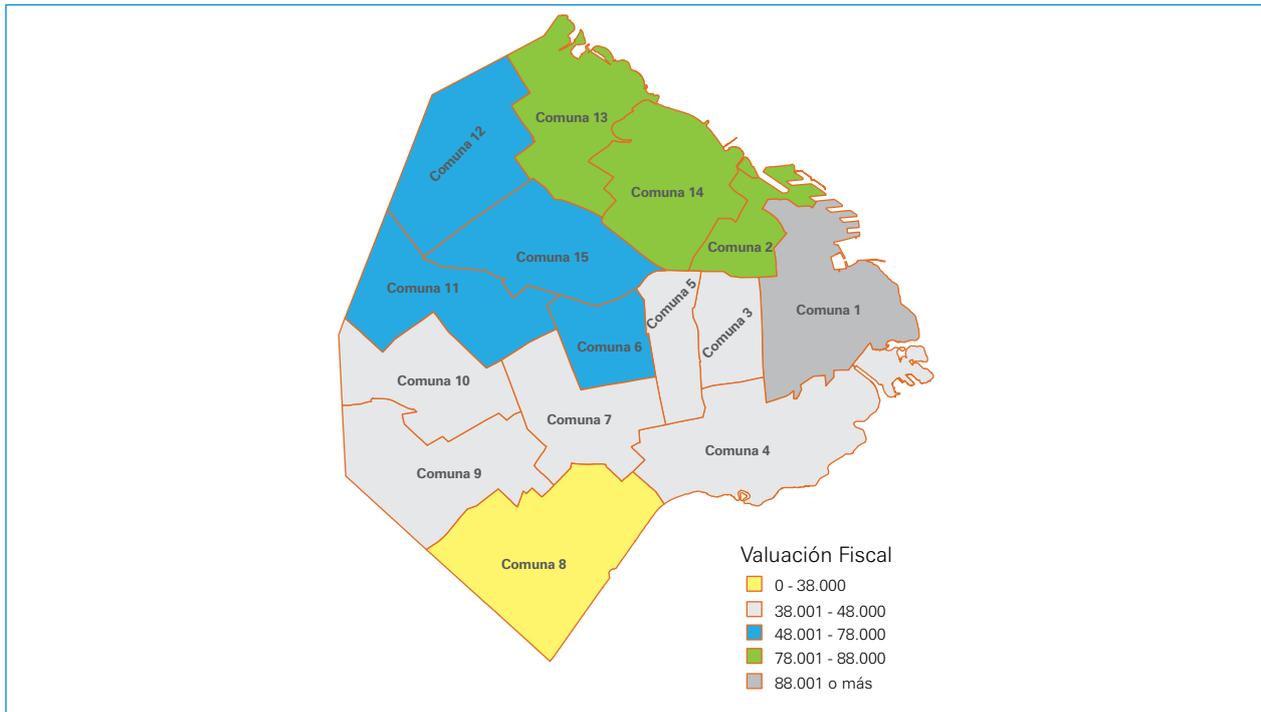
**Mapa 5** | Valuación fiscal por comuna. En millones de pesos. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Elaboración propia en base al Sistema Valuatorio de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Mapa 6

Valuación fiscal promedio por partida en pesos. Apertura por comunas. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Elaboración propia en base al Sistema Valuatorio de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

### 5.2.2 Valuación por tipo de zonificación

En línea con lo mencionado en el apartado 5.1, las partidas de uso residencial son las que predominan en términos de valuación, tanto fiscal (con el 52% de la valuación total) como en relación al V.I.R. (con casi el 49% del V.I.R. total). Junto con las partidas de zonificación "Central" llegan a concentrar un 78% de las valuaciones de todas las partidas.

La valuación fiscal por partida más elevada corresponde a los inmuebles portuarios con \$18,3 millones. Sin embargo, al ser apenas 10 partidas, representan menos del 0,2% de la valuación fiscal total (esta participación sube al 0,5% en el caso del V.I.R.). Los inmuebles de uso residencial presentan valuaciones por partida bajas, aunque con valores similares a los de otras zonificaciones.

Por último, se advierte que la valuación fiscal de los inmuebles de usos administrativo, financiero, comercial y de servicios es la que mejor refleja el precio del mercado al representar el 21% del V.I.R. (valor más alto). En el otro extremo, nos encontramos con los inmuebles portuarios y las industrias, que representan solamente el 5% y 10% respectivamente.

## Cuadro 6

Valuación total, promedio por partida y ratio de valuación. Apertura por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Zonificación	Partidas	V.F	V.I.R	V.F	V.I.R	V.F. / V.I.R.
		En millones de pesos		Promedio por partida en pesos		%
<b>Total</b>	<b>1.755.269</b>	<b>115.522,7</b>	<b>623.451,1</b>	<b>65.814,8</b>	<b>355.188,4</b>	<b>18,5</b>
A.P.H	10.216	1.099,1	5.108,8	107.581,8	500.074,6	21,5
Central	436.543	30.542,1	141.470,7	69.963,7	324.070,5	21,6
Equipamiento	144.951	8.857,1	62.991,1	61.104,4	434.568,3	14,1
Industrial	7.230	690,9	6.928,2	95.564,5	958.255,4	10,0
Portuario	10	183,0	3.271,4	18.295.407,7	327.144.177,1	5,6
Residencial	1.016.554	60.267,0	304.970,0	59.285,6	300.003,7	19,8
Urbanización	107.534	12.061,0	84.359,9	112.160,2	784.495,3	14,3
Otros	32.231	1.822,5	14.351,1	56.543,5	445.256,3	12,7

Fuente: Elaboración propia en base al Sistema Valuatorio de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

En los anexos se desagregan la valuación total y promedio por tipo de zonificación y por comuna simultáneamente.

### 5.3 Recaudación potencial anual

De acuerdo al padrón de ABL actualizado al mes de abril de 2011, la recaudación potencial<sup>11</sup> anual del impuesto alcanzó los \$1.718,6 millones. De este monto, entre dos componentes (la Contribución Territorial y el ABL), se concentran el 95% de la recaudación potencial anual del impuesto.

**Cuadro 7** | Composición y participación de la recaudación potencial anual del impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Ítems	Recaudación Potencial Anual	Participación
	en miles de \$	%
<b>Total</b>	<b>1.718.644,2</b>	<b>100,0</b>
Contribución Territorial	996.478,2	58,0
ABL	635.374,9	37,0
Sumideros	13.862,7	0,8
Subterráneo	49.823,9	2,9
Acera y Pavimento	23.104,5	1,3

Fuente: : Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Al analizar la potencial en función del tipo de zonificación, se observa que las partidas de uso residencial representan el 48% del total, mientras que las de uso Central<sup>12</sup> y Urbanización representan el 27% y 12% respectivamente, valores similares a los de la valuación fiscal.

**Cuadro 8** | Recaudación potencial anual total y promedio por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Zonificación	Partidas	Recaudación potencial anual en miles de pesos	Promedio anual por partida en pesos
<b>Total</b>	<b>1.755.269</b>	<b>1.718.644,3</b>	<b>979,1</b>
A.P.H	10.216	19.586,3	1.917,2
Central	436.543	473.005,3	1.083,5
Equipamiento	144.951	136.834,6	944,0
Industrial	7.230	12.113,2	1.675,4
Portuario	10	3.939,5	393.946,1
Residencial	1.016.554	832.324,3	818,8
Urbanización	107.534	212.551,4	1.976,6
Otros	32.231	28.289,8	877,7

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

<sup>11</sup> Se define como recaudación potencial a la aplicación de las alícuotas correspondientes de todas las componentes del ABL a la Valuación Fiscal de los inmuebles, sin considerar bonificaciones, descuentos ni exenciones otorgadas.

<sup>12</sup> ej.: comercios, administración, servicios.

En promedio para la Ciudad de Buenos Aires, la recaudación potencial anual por partida es de \$979,1, oscilando entre \$818,8 para las partidas residenciales y \$393.946,1 para las portuarias. Este tipo de variación está asociado a la diferente valuación fiscal promedio por partida en la zonificación portuaria, efecto comentado previamente.

También se desataca la baja participación que muestran las industrias en la recaudación potencial anual. Esto se explica porque la mayor parte de las industrias se encuentran en la zona sur de la Ciudad, donde la valuación fiscal es baja en relación al resto de la Ciudad.

Por último, al analizar la recaudación anual por comuna, la mayor participación se encuentra concentrada en las comunas del microcentro (Comuna 1) y norte de la Ciudad (2, 13 y 14), alcanzando el 64% de la recaudación potencial total. En el extremo opuesto se encuentran las comunas del sur (4, 8 y 9), sumando menos del 6% de la recaudación potencial. Estos resultados están lógicamente alineados con los de la valuación fiscal, puesto que ambas variables están fuertemente relacionadas.

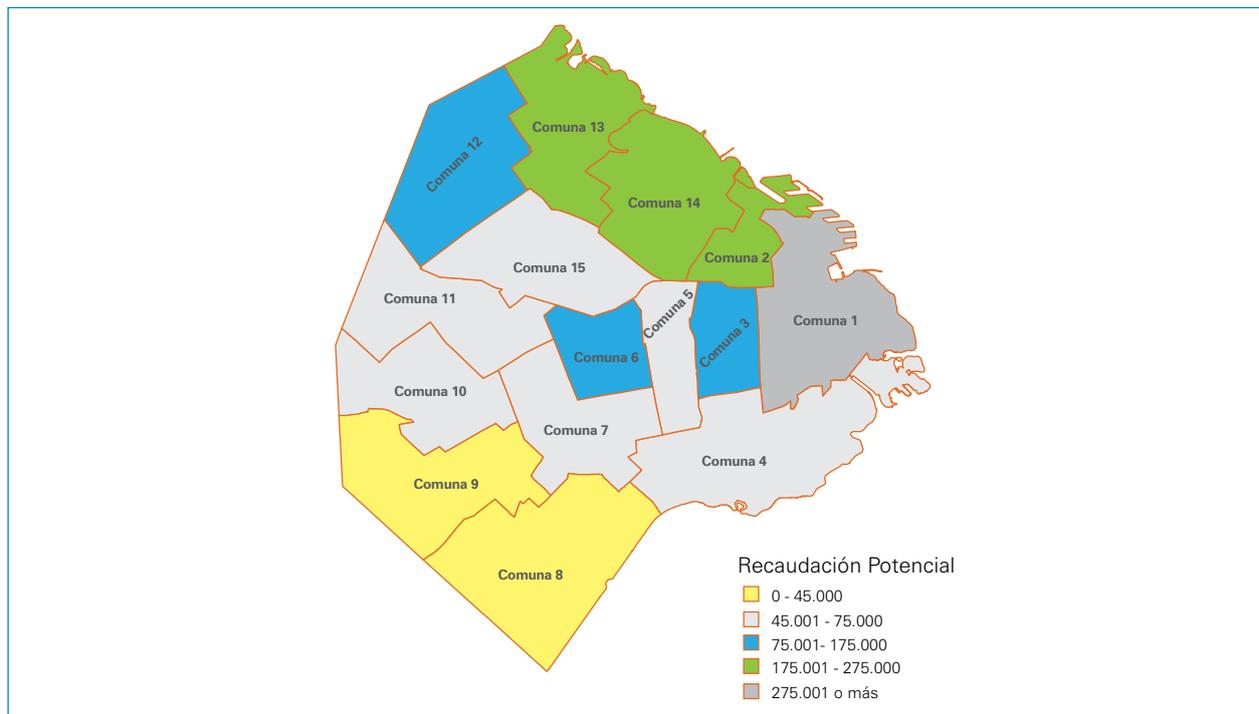
**Cuadro 9** | Recaudación potencial anual total (miles de \$) y promedio en pesos por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Comunas	Partidas	Recaudación potencial anual en miles de pesos	Promedio anual por partida en pesos
<b>Total</b>	<b>1.755.269,0</b>	<b>1.718.644,3</b>	<b>979,1</b>
Comuna 1	214.763,0	438.346,0	2.041,1
Comuna 2	153.227,0	194.519,3	1.269,5
Comuna 3	124.386,0	75.854,6	609,8
Comuna 4	78.239,0	48.651,1	621,8
Comuna 5	105.212,0	52.420,8	498,2
Comuna 6	113.920,0	76.852,2	674,6
Comuna 7	98.064,0	56.816,9	579,4
Comuna 8	46.579,0	19.933,5	428,0
Comuna 9	67.243,0	32.077,9	477,0
Comuna 10	78.435,0	45.900,2	585,2
Comuna 11	96.020,0	64.496,9	671,7
Comuna 12	105.844,0	79.365,6	749,8
Comuna 13	180.835,0	209.190,1	1.156,8
Comuna 14	194.102,0	259.438,5	1.336,6
Comuna 15	98.400,0	64.780,6	658,3

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

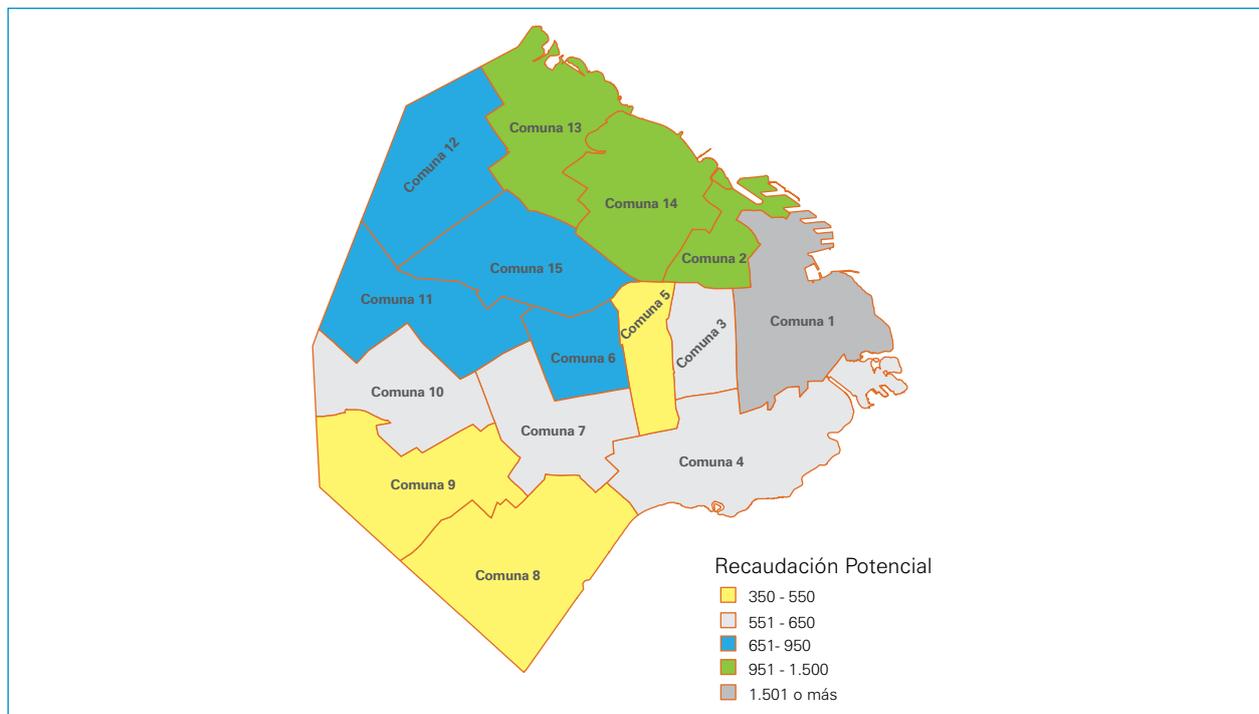
En los Mapas 7 y 8 se ilustra de manera gráfica cómo se distribuye la recaudación potencial anual total y en promedio por partida, respectivamente.

**Mapa 7** | Recaudación potencial anual en miles de pesos. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa 8** | Recaudación potencial anual promedio por partida en pesos. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

En los anexos se desagregan la recaudación potencial anual total y en promedio por tipo de zonificación, comuna y componentes del impuesto.

## 6 Análisis por comunas

En las próximas páginas se presentan diferentes informaciones generales y otras específicas del impuesto que caracterizan a los barrios de las diferentes comunas.

Para cada comuna se incluye:

1. Un cuadro descriptivo con los principales datos de la Comuna (barrios que la componen, población, cantidad de partidas, valuación fiscal, v.i.r., recaudación potencial, etc).

2. Un mapa mostrando su ubicación geográfica en el plano de la Ciudad de Buenos Aires.

3. Un cuadro ilustrando la cantidad de partidas y tipo de valuación por zonificación asociadas a los barrios de la comuna.

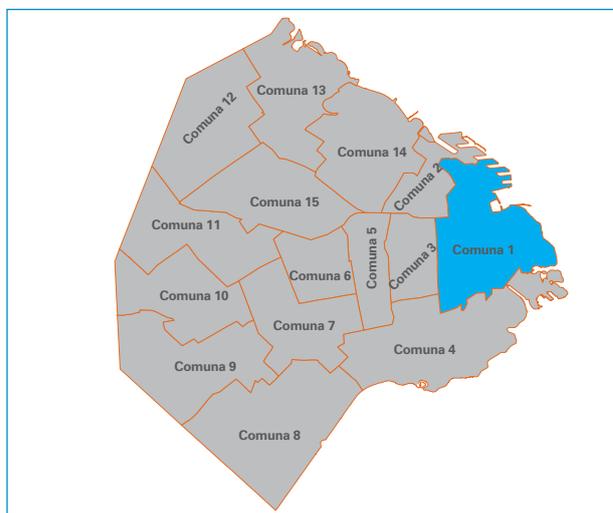
4. Un cuadro conteniendo la recaudación potencial anual por zonificación y barrio.

### 6.1 Comuna 1

<b>Barrios</b>	Retiro, San Nicolás, San Telmo, Puerto Madero, Montserrat y Constitución
<b>Población</b>	197.226 hab.
<b>Partidas</b>	214.763
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	438.346
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	24.935.920
<b>V.I.R</b>	99.314.062
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	116.109
<b>V.I.R</b>	462.436
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	21,6
<b>V.I.R</b>	15,9

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C1** | Ubicación geográfica de la Comuna 1. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 10.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

Partidas	V.F		V.I.R.		VF/VIR	
	En miles de pesos \$		Promedio en pesos			%
<b>Total</b>	<b>214.763</b>	<b>24.935.919,8</b>	<b>99.314.062,3</b>	<b>116.109,0</b>	<b>462.435,6</b>	<b>25,1</b>
<b>Constitución</b>	<b>20.604</b>	<b>770.515,4</b>	<b>5.225.238,2</b>	<b>37.396,4</b>	<b>253.603,1</b>	<b>14,7</b>
C	3.614	178.430,7	1.147.290,0	49.372,1	317.457,1	15,6
E	5.277	209.324,3	1.424.573,0	39.667,3	269.958,9	14,7
R	7.198	216.283,9	1.537.914,3	30.047,8	213.658,6	14,1
Otros	4.515	166.476,5	1.115.460,9	36.871,9	247.056,7	14,9
<b>Montserrat</b>	<b>38.800</b>	<b>3.733.292,8</b>	<b>14.945.907,7</b>	<b>96.218,9</b>	<b>385.203,8</b>	<b>25,0</b>
C	11.160	1.408.114,2	4.908.296,8	126.175,1	439.811,5	28,7
E	8.014	566.800,2	2.238.783,7	70.726,3	279.359,1	25,3
R	7.751	355.927,2	2.300.352,2	45.920,2	296.781,3	15,5
Otros	11.875	1.402.451,3	5.498.475,0	118.101,2	463.029,5	25,5
<b>Puerto Madero</b>	<b>14.697</b>	<b>3.357.498,3</b>	<b>12.159.913,8</b>	<b>228.447,9</b>	<b>827.373,9</b>	<b>27,6</b>
U	14.663	3.238.159,0	11.686.657,1	220.838,8	797.016,8	27,7
Otros	34	119.339,3	473.256,7	3.509.980,0	13.919.314,1	25,2
<b>Retiro</b>	<b>52.387</b>	<b>7.906.463,0</b>	<b>30.241.536,1</b>	<b>150.924,1</b>	<b>577.271,8</b>	<b>26,1</b>
C	28.089	3.025.175,4	11.226.221,6	107.699,6	399.666,1	26,9
R	19.045	2.795.448,2	9.888.416,9	146.781,2	519.213,3	28,3
U	4.903	1.664.588,0	6.217.544,6	339.504,0	1.268.110,3	26,8
Otros	350	421.251,5	2.909.352,9	1.203.575,6	8.312.436,9	14,5
<b>San Nicolás</b>	<b>74.646</b>	<b>8.473.864,7</b>	<b>31.819.061,3</b>	<b>113.520,7</b>	<b>426.266,1</b>	<b>26,6</b>
C	74.329	8.329.055,1	31.152.814,4	112.056,6	419.120,6	26,7
U	311	102.085,4	457.321,6	328.249,0	1.470.487,5	22,3
Otros	6	42.724,2	208.925,3	7.120.696,7	34.820.880,0	20,4
<b>San Telmo</b>	<b>13.629</b>	<b>694.285,5</b>	<b>4.922.405,2</b>	<b>50.941,8</b>	<b>361.171,4</b>	<b>14,1</b>
A	3.331	133.239,5	968.681,5	39.999,8	290.808,0	13,8
R	5.713	206.305,7	1.549.153,9	36.111,6	271.162,9	13,3
U	2.144	133.628,2	1.161.507,0	62.326,6	541.747,6	11,5
Otros	2.441	221.112,1	1.243.062,8	90.582,6	509.243,3	17,8

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 10.b**

 Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./vF	Rec./vIR	
<b>Total</b>	<b>214.763</b>	<b>438.346,04</b>	<b>2.041,07</b>	<b>170,09</b>	<b>1,76</b>	<b>0,44</b>	
<b>Constitución</b>	<b>20.604</b>	<b>10.267,80</b>	<b>498,34</b>	<b>41,53</b>	<b>1,33</b>	<b>0,20</b>	
C	3.614	2.612,40	722,86	60,24	1,46	0,23	
E	5.277	2.791,54	529,00	44,08	1,33	0,20	
R	7.198	2.579,71	358,39	29,87	1,19	0,17	
Otros	4.515	2.284,16	505,90	42,16	1,37	0,20	
<b>Montserrat</b>	<b>38.800</b>	<b>64.839,95</b>	<b>1.671,13</b>	<b>139,26</b>	<b>1,74</b>	<b>0,43</b>	
C	11.160	25.418,82	2.277,67	189,81	1,81	0,52	
E	8.014	8.955,86	1.117,53	93,13	1,58	0,40	
R	7.751	4.778,22	616,46	51,37	1,34	0,21	
Otros	11.875	25.687,05	2.163,12	180,26	1,83	0,47	
<b>Puerto Madero</b>	<b>14.697</b>	<b>63.217,43</b>	<b>4.301,38</b>	<b>358,45</b>	<b>1,88</b>	<b>0,52</b>	
U	14.663	60.671,51	4.137,73	344,81	1,87	0,52	
Otros	34	2.545,92	74.879,88	6.239,99	2,13	0,54	
<b>Retiro</b>	<b>52.387</b>	<b>137.611,03</b>	<b>2.626,82</b>	<b>218,90</b>	<b>1,74</b>	<b>0,46</b>	
C	28.089	49.653,00	1.767,70	147,31	1,64	0,44	
R	19.045	46.212,20	2.426,47	202,21	1,65	0,47	
U	4.903	32.998,33	6.730,23	560,85	1,98	0,53	
Otros	350	8.747,50	24.992,87	2.082,74	2,08	0,30	
<b>San Nicolás</b>	<b>74.646</b>	<b>151.569,87</b>	<b>2.030,52</b>	<b>169,21</b>	<b>1,79</b>	<b>0,48</b>	
C	74.329	148.613,39	1.999,40	166,62	1,78	0,48	
U	311	2.039,48	6.557,82	546,48	2,00	0,45	
Otros	6	917,00	152.833,13	12.736,09	2,15	0,44	
<b>San Telmo</b>	<b>13.629</b>	<b>10.839,96</b>	<b>795,36</b>	<b>66,28</b>	<b>1,56</b>	<b>0,22</b>	
A	3.331	1.866,41	560,31	46,69	1,40	0,19	
R	5.713	2.776,94	486,07	40,51	1,35	0,18	
U	2.144	2.114,79	986,38	82,20	1,58	0,18	
Otros	2.441	4.081,81	1.672,19	139,35	1,85	0,33	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

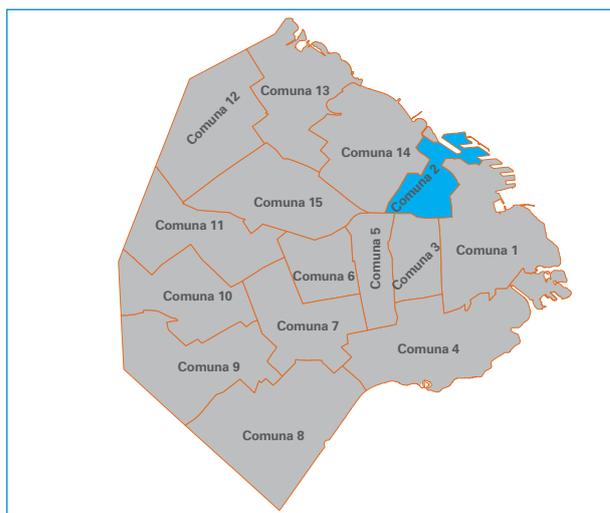
- La Comuna 1 cuenta con la mayor cantidad de partidas de toda la Ciudad de Buenos Aires, destacándose los Barrios de San Nicolás y Retiro.
- El 55% de las partidas corresponden a zonificación central (habilitaciones comerciales), con una valuación fiscal promedio por partida de u\$s27.360.
- La vF en la Comuna representa el 25,1% del v.I.R., oscilando entre el 14% del barrio de San Telmo y el 27% de Puerto Madero.
- La recaudación potencial anual promedio por partida en la Comuna es la más alta de todas las comunas (\$2.041). Puerto Madero presenta el máximo valor (\$4.301) y Constitución el menor (\$498).
- En líneas generales, se observa una gran disparidad de barrio a barrio en los indicadores considerados. Por ejemplo, la participación en v.F. y recaudación potencial en Constitución y San Telmo representa menos de la mitad con respecto a su participación en cantidad de partidas, mientras que en Puerto Madero la situación es a la inversa (la participación de vF y recaudación es el doble con respecto a la de las partidas).
- Puerto Madero presenta los índices más altos de la Ciudad en términos de v.F./v.I.R., recaudación potencial vs. valuación y valores por partida.
- Una característica particular de la Comuna 1 es Puerto Madero, que sólo cuenta con zonificación urbanizada. Casi el 87% de las partidas corresponden a residencias, comercios y equipamiento (código U11), y las restantes a edificios antiguos con protección patrimonial (código U32).

## 6.2 Comuna 2

<b>Barrios</b>	Recoleta
<b>Población</b>	158.403 hab.
<b>Partidas</b>	153.227
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	194.519
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	12.917.997
<b>V.I.R</b>	64.866.768
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	84.306
<b>V.I.R</b>	423.338
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	11,2
<b>V.I.R</b>	10,4

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C2** | Ubicación geográfica de la Comuna 2. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 11.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>153.227</b>	<b>12.917.996,6</b>	<b>64.866.767,7</b>	<b>84.306,3</b>	<b>423.337,7</b>	<b>19,9</b>
<b>Recoleta</b>	<b>153.227</b>	<b>12.917.996,6</b>	<b>64.866.767,7</b>	<b>84.306,3</b>	<b>423.337,7</b>	<b>19,9</b>
C	44.318	3.509.419,4	16.473.116,7	79.187,2	371.702,6	21,3
E	7.435	637.486,4	3.685.248,9	85.741,3	495.662,3	17,3
R	96.127	7.582.309,9	36.590.597,9	78.878,1	380.648,5	20,7
Otros	5.347	1.188.780,9	8.117.804,1	222.326,7	1.518.197,9	14,6

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 11.b** | Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
	Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VIR	
<b>Total</b>	<b>153.227</b>	<b>194.519,3</b>	<b>1.269,5</b>	<b>105,8</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>
<b>Recoleta</b>	<b>153.227</b>	<b>194.519,3</b>	<b>1.269,5</b>	<b>105,8</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>
C	44.318	51.850,3	1.170,0	97,5	1,5	0,3
E	7.435	10.789,9	1.451,2	120,9	1,7	0,3
R	96.127	109.577,8	1.139,9	95,0	1,5	0,3
Otros	5.347	22.301,3	4.170,8	347,6	1,9	0,3

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

- Los inmuebles residenciales representan casi las dos terceras partes de las partidas de la Comuna 2.
- La valuación fiscal representa casi un 20% del v.i.r., siendo uno de los valores más altos entre las comunas. Las partidas con habilitaciones comerciales poseen la mayor proporción (21%) dentro de la Comuna y los inmuebles para equipamientos la menor (17%).

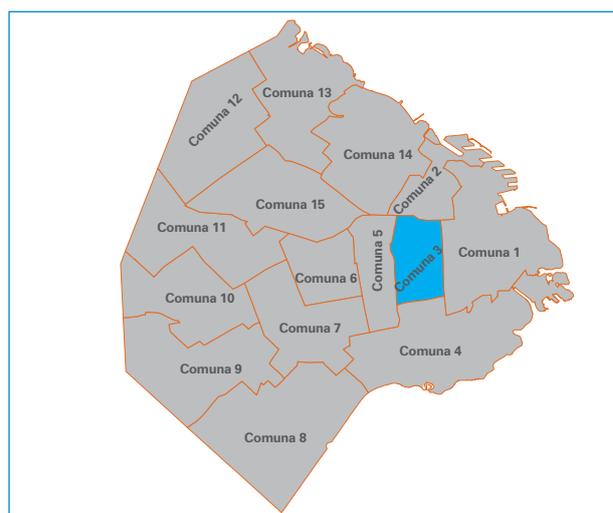
- La recaudación potencial de la Comuna representa el 11,3% de la Ciudad, congruente con la valuación fiscal (el 11% de la CABA). Las partidas destinadas a equipamiento son las que mayor recaudación promedio anual por partida presentan dentro de la Comuna.

### 6.3 Comuna 3

<b>Barrios</b>	Balvanera y San Cristóbal
<b>Población</b>	191.572 hab.
<b>Partidas</b>	124.386
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	75.855
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	5.450.005
<b>V.I.R.</b>	32.832.123
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	43.815
<b>V.I.R.</b>	263.954
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4,7
<b>V.I.R.</b>	5,3

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C3** Ubicación geográfica de la Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 12.a** Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/MIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>124.386</b>	<b>5.450.005,1</b>	<b>32.832.122,8</b>	<b>43.815,3</b>	<b>263.953,5</b>	<b>16,6</b>
<b>Balvanera</b>	<b>98.884</b>	<b>4.564.661,3</b>	<b>26.774.634,1</b>	<b>46.161,8</b>	<b>270.768,1</b>	<b>17,0</b>
C	53.515	2.575.314,3	14.400.824,8	48.123,2	269.098,9	17,9
E	16.747	819.410,3	4.926.305,8	48.928,8	294.160,5	16,6
R	28.165	1.024.754,1	6.812.108,6	36.384,0	241.864,3	15,0
Otros	457	145.182,6	635.395,0	317.686,3	1.390.361,0	22,8
<b>San Cristóbal</b>	<b>25.502</b>	<b>885.343,8</b>	<b>6.057.488,7</b>	<b>34.716,6</b>	<b>237.530,0</b>	<b>14,6</b>
C	6.003	253.432,4	1.633.418,1	42.217,6	272.100,3	15,5
E	1.297	82.441,6	544.040,5	63.563,3	419.460,7	15,2
R	16.693	497.035,4	3.533.474,0	29.775,1	211.674,0	14,1
Otros	1.509	52.434,4	346.556,2	34.747,8	229.659,5	15,1

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Cuadro 12.b

Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VIR	
<b>Total</b>	<b>124.386</b>	<b>75.854,6</b>	<b>609,8</b>	<b>50,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	
<b>Balvanera</b>	<b>98.884</b>	<b>64.575,4</b>	<b>653,0</b>	<b>54,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	
C	53.515	36.596,6	683,9	57,0	1,4	0,3	
E	16.747	11.859,8	708,2	59,0	1,5	0,2	
R	28.165	13.117,1	465,7	38,8	1,3	0,2	
Otros	457	3.001,9	6.568,8	547,4	2,1	0,5	
<b>San Cristóbal</b>	<b>25.502</b>	<b>11.279,2</b>	<b>442,3</b>	<b>36,9</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	6.003	3.455,0	575,5	48,0	1,4	0,2	
E	1.297	1.286,5	991,9	82,7	1,6	0,2	
R	16.693	5.869,5	351,6	29,3	1,2	0,2	
Otros	1.509	668,3	442,9	36,9	1,3	0,2	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

- El 80% de las partidas de la Comuna, se concentra en el Barrio de Balvanera.
- Las partidas con habilitaciones comerciales son las de mayor importancia en la Comuna, con casi el 48%.
- La valuación fiscal promedio por partida en dólares es mayor en las propiedades de equipamiento (u\$s12.341), mientras que los inmuebles destinados a uso residencial son los que menor valuación presentan (u\$s8.376).
- La Comuna se ubica por debajo de la media<sup>13</sup> en la participación de la valuación fiscal sobre el V.I.R. Se destaca la diferencia de esta proporción entre los barrios que integran la Comuna 3, con San Cristóbal ubicándose entre los diez barrios de la Ciudad con menor valor en esta variable.
- En cuanto a la recaudación potencial anual, se destacan los inmuebles para equipamiento del Barrio San Cristóbal, con la mayor recaudación promedio por partida de la Comuna.

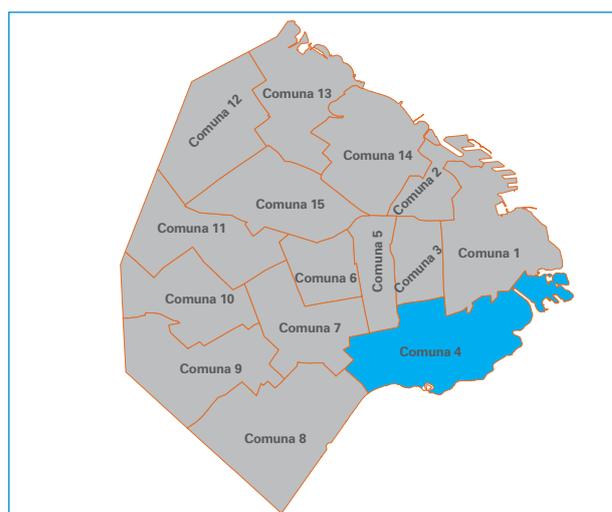
### 6.4 Comuna 4

<b>Barrios</b>	Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y Boca
<b>Población</b>	217.640 hab.
<b>Partidas</b>	78.239
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	48.651
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	3.316.349
<b>V.I.R.</b>	26.292.989
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	42.387
<b>V.I.R.</b>	336.060
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	2,9
<b>V.I.R.</b>	4,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

### Mapa C4

Ubicación geográfica de la Comuna 4. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



<sup>13</sup> El promedio de todas las comunas es del 18,5%.

Cuadro 13.a

Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

Partidas		V.F.	V.I.R.	V.F.	V.I.R.	V.F./V.I.R.
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>78.239</b>	<b>3.316.349,0</b>	<b>26.292.988,8</b>	<b>42.387,4</b>	<b>336.059,9</b>	<b>12,6</b>
<b>Barracas</b>	<b>29.382</b>	<b>1.266.232,7</b>	<b>10.151.143,2</b>	<b>43.095,5</b>	<b>345.488,5</b>	<b>12,5</b>
C	3.909	158.587,1	1.117.429,5	40.569,7	285.860,7	14,2
E	7.081	328.823,9	2.544.531,4	46.437,5	359.346,3	12,9
R	2.673	137.038,0	887.560,0	51.267,5	332.046,4	15,4
Otros	15.719	641.783,7	5.601.622,3	40.828,5	356.360,0	11,5
<b>Boca</b>	<b>16.617</b>	<b>639.782,7</b>	<b>5.136.420,7</b>	<b>38.501,7</b>	<b>309.106,4</b>	<b>12,5</b>
E	4.839	185.112,6	1.569.299,8	38.254,3	324.302,5	11,8
R	3.140	70.334,8	509.349,8	22.399,6	162.213,3	13,8
U	2.831	61.105,7	488.491,4	21.584,5	172.550,8	12,5
Otros	5.807	323.229,6	2.569.279,7	55.662,1	442.445,3	12,6
<b>Nueva Pompeya</b>	<b>15.015</b>	<b>560.436,7</b>	<b>5.093.643,4</b>	<b>37.325,1</b>	<b>339.237,0</b>	<b>11,0</b>
E	5.718	203.870,3	1.682.400,2	35.654,1	294.228,8	12,1
I	3.247	145.531,7	1.621.111,7	44.820,4	499.264,5	9,0
R	4.347	140.290,7	1.174.792,4	32.273,0	270.253,6	11,9
Otros	1.703	70.744,0	615.339,1	41.540,8	361.326,6	11,5
<b>Parque Patricios</b>	<b>17.225</b>	<b>849.896,9</b>	<b>5.911.781,5</b>	<b>49.340,9</b>	<b>343.209,4</b>	<b>14,4</b>
C	4.633	127.360,4	1.180.805,6	27.489,8	254.868,5	10,8
E	1.151	329.943,0	1.736.777,3	286.657,7	1.508.929,0	19,0
R	11.326	356.792,7	2.667.193,6	31.502,1	235.493,0	13,4
Otros	115	35.800,8	327.005,0	311.311,4	2.843.522,1	10,9

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda ccba.

Cuadro 13.b

Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

Partidas		Recaudación	Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VIR
<b>Total</b>	<b>78.239</b>	<b>48.651,1</b>	<b>621,8</b>	<b>51,8</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>
<b>Barracas</b>	<b>29.382</b>	<b>18.435,1</b>	<b>627,4</b>	<b>52,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>
C	3.909	2.331,2	596,4	49,7	1,5	0,2
E	7.081	5.196,3	733,8	61,2	1,6	0,2
R	2.673	2.042,7	764,2	63,7	1,5	0,2
Otros	15.719	8.865,0	564,0	47,0	1,4	0,2
<b>Boca</b>	<b>16.617</b>	<b>9.549,2</b>	<b>574,7</b>	<b>47,9</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>
E	4.839	2.631,2	543,7	45,3	1,4	0,2
R	3.140	747,6	238,1	19,8	1,1	0,2
U	2.831	718,6	253,8	21,2	1,2	0,2
Otros	5.807	5.451,9	938,8	78,2	1,7	0,2
<b>Nueva Pompeya</b>	<b>15.015</b>	<b>7.457,2</b>	<b>496,7</b>	<b>41,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
E	5.718	2.663,8	465,9	38,8	1,3	0,2
I	3.247	2.134,3	657,3	54,8	1,5	0,1
R	4.347	1.685,5	387,8	32,3	1,2	0,1
Otros	1.703	973,6	571,7	47,6	1,4	0,2
<b>Parque Patricios</b>	<b>17.225</b>	<b>13.209,6</b>	<b>766,9</b>	<b>63,9</b>	<b>1,6</b>	<b>0,2</b>
C	4.633	1.544,6	333,4	27,8	1,2	0,1
E	1.151	6.694,0	5.815,8	484,7	2,0	0,4
R	11.326	4.280,1	377,9	31,5	1,2	0,2
Otros	115	690,9	6.007,9	500,7	1,9	0,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda ccba.

- Barracas es el barrio que concentra la mayor cantidad tanto de partidas como de recaudación potencial anual, con el 40% en ambas variables.
- Parque Patricios concentra casi la mitad de partidas residenciales de la Comuna y posee la mayor valuación fiscal promedio por partida (u\$s12.183), aunque es Barracas el barrio que mayor valuación fiscal total posee.
- En términos generales, se observa que el número de partidas, la valuación fiscal y la recaudación potencial anual presentan la misma variabilidad entre los barrios de la Comuna.

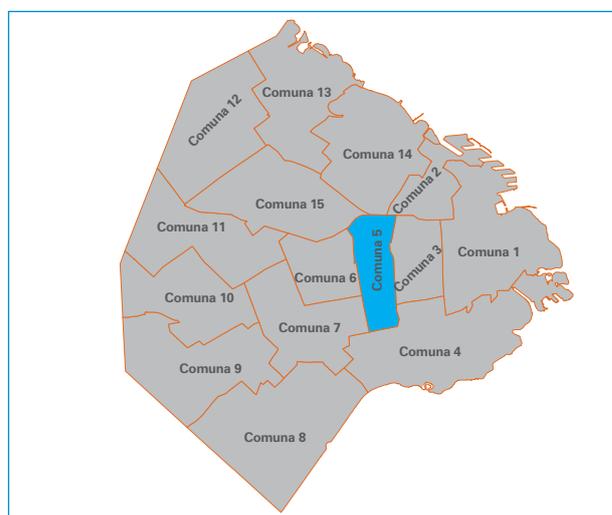
- La recaudación potencial anual de la Comuna constituye sólo el 3% de la recaudación de la Ciudad (el cuarto valor más bajo) y representa solamente el 1,5% de la valuación fiscal y el 0,2% del v.i.r. de la Comuna, ubicándose en el extremo superior Parque Patricios y en el inferior Nueva Pompeya.

## 6.5 Comuna 5

<b>Barrios</b>	Almagro y Boedo
<b>Población</b>	177.537 hab.
<b>Partidas</b>	105.212
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	52.421
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4.127.473
<b>V.I.R.</b>	25.921.794
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	39.230
<b>V.I.R.</b>	246.377
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	3,6
<b>V.I.R.</b>	4,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C5** | Ubicación geográfica de la Comuna 5. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 14.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>105.212</b>	<b>4.127.473,3</b>	<b>25.921.793,5</b>	<b>39.230,1</b>	<b>246.376,8</b>	<b>15,9</b>
<b>Almagro</b>	<b>82.179</b>	<b>3.332.389,6</b>	<b>20.511.309,1</b>	<b>40.550,4</b>	<b>249.593,1</b>	<b>16,2</b>
C	23.509	962.237,1	5.894.137,5	40.930,6	250.718,3	16,3
E	6.661	352.425,9	2.338.472,4	52.908,9	351.069,3	15,1
R	51.908	2.014.862,1	12.244.964,1	38.816,0	235.897,4	16,5
Otros	101	2.864,7	33.735,1	28.363,1	334.010,7	8,5
<b>Boedo</b>	<b>23.033</b>	<b>795.083,7</b>	<b>5.410.484,4</b>	<b>34.519,3</b>	<b>234.901,4</b>	<b>14,7</b>
C	6.603	255.383,7	1.619.417,7	38.676,9	245.254,8	15,8
E	218	8.056,0	80.813,9	36.954,2	370.706,2	10,0
R	15.727	517.631,1	3.618.974,5	32.913,5	230.112,2	14,3
Otros	485	14.013,0	91.278,3	28.892,7	188.202,6	15,4

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Cuadro 14.b

Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VIR	
<b>Total</b>	<b>105.212</b>	<b>52.420,8</b>	<b>498,2</b>	<b>41,5</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
<b>Almagro</b>	<b>82.179</b>	<b>42.607,6</b>	<b>518,5</b>	<b>43,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	23.509	12.549,3	533,8	44,5	1,3	0,2	
E	6.661	5.280,7	792,8	66,1	1,5	0,2	
R	51.908	24.747,5	476,8	39,7	1,2	0,2	
Otros	101	30,0	297,5	24,8	1,1	0,1	
<b>Boedo</b>	<b>23.033</b>	<b>9.813,2</b>	<b>426,1</b>	<b>35,5</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	
C	6.603	3.455,6	523,3	43,6	1,4	0,2	
E	218	104,3	478,6	39,9	1,3	0,1	
R	15.727	6.103,7	388,1	32,3	1,2	0,2	
Otros	485	149,6	308,5	25,7	1,1	0,2	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

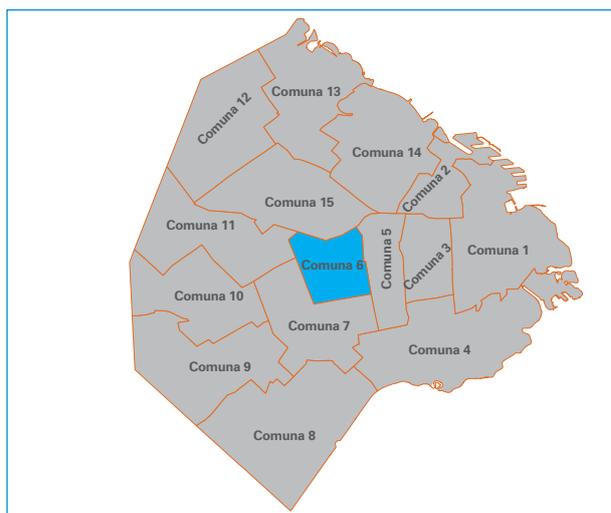
- La Comuna 5 cuenta con el 6% de las partidas de la Ciudad. Almagro posee casi el 80% de la Comuna.
- El 64% de los inmuebles corresponde a uso residencial, con una valuación fiscal por partida de u\$s9.245. Los destinados a usos administrativo, financiero, comercial y de servicios presentan la valuación promedio más alta (u\$s9.985) y representan el 29% de las partidas.
- Los barrios se comportan en forma homogénea para los diferentes tipos de zonificación como así también en relación a la cantidad de partidas, la valuación y la recaudación.
- En la Comuna, la valuación fiscal representa sólo el 16% del V.I.R., menor a la proporción observada a nivel Ciudad de Buenos Aires (18%).
- La recaudación potencial anual por partida en la Comuna es de casi 500 pesos, el tercer valor más bajo entre las comunas de la Ciudad. Las partidas para equipamiento de Almagro llegan a \$793 y los inmuebles de uso residencial de Boedo suponen el valor más bajo de la Comuna (\$388).
- La participación de la recaudación potencial en la valuación fiscal de la Comuna (1,3%), muestra un valor levemente inferior al registrado en la Ciudad de Buenos Aires (1,5%).

### 6.6 Comuna 6

<b>Barrios</b>	Caballito
<b>Población</b>	178.116 hab.
<b>Partidas</b>	113.920
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	76.852
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	5.791.688
<b>V.I.R.</b>	28.437.697
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	50.840
<b>V.I.R.</b>	249.629
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	5,0
<b>V.I.R.</b>	4,6

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Mapa C6 | Ubicación geográfica de la Comuna 6. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 15.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

Partidas	V.F		V.I.R.		VF/VIR	
	En miles de pesos		Promedio en pesos		%	
<b>Total</b>	<b>113.920</b>	<b>5.791.688,2</b>	<b>28.437.697,4</b>	<b>50.840,0</b>	<b>249.628,7</b>	<b>20,4</b>
<b>Caballito</b>	<b>113.920</b>	<b>5.791.688,2</b>	<b>28.437.697,4</b>	<b>50.840,0</b>	<b>249.628,7</b>	<b>20,4</b>
C	23.332	1.186.811,0	5.403.550,5	50.866,2	231.594,0	22,0
E	6.032	373.616,7	1.984.949,6	61.939,1	329.069,9	18,8
R	84.540	4.204.698,2	20.856.945,6	49.736,2	246.711,0	20,2
Otros	16	26.562,3	192.251,7	1.660.143,0	12.015.729,5	13,8

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 15.b** | Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
	Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VIR	
<b>Total</b>	<b>113.920</b>	<b>76.852,2</b>	<b>674,6</b>	<b>56,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Caballito</b>	<b>113.920</b>	<b>76.852,2</b>	<b>674,6</b>	<b>56,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>
C	23.332	16.397,0	702,8	58,6	1,4	0,3
E	6.032	5.584,0	925,7	77,1	1,5	0,3
R	84.540	54.316,0	642,5	53,5	1,3	0,3
Otros	16	555,3	34.705,5	2.892,1	2,1	0,3

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

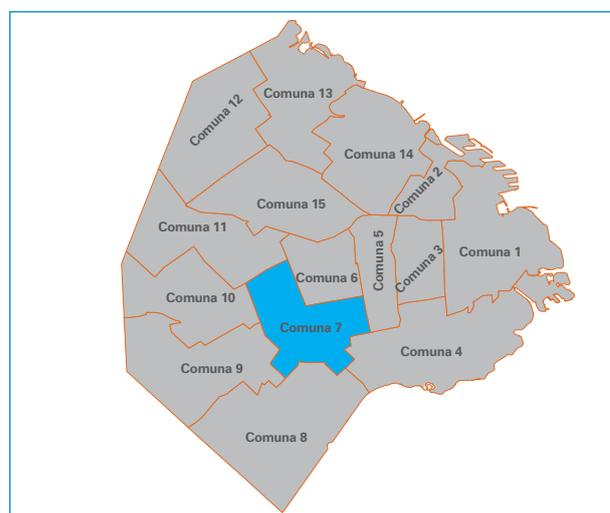
- Casi tres cuartas partes de las partidas corresponden a inmuebles de uso residencial.
- En la Comuna las partidas residenciales registran las valuaciones fiscales por partida más bajas y los inmuebles para equipamiento las más altas.
- La relación de la valuación fiscal con respecto al v.i.r. en la Comuna se ubica por encima de la observada en la Ciudad de Buenos Aires.

### 6.7 Comuna 7

<b>Barrios</b>	Flores y Parque Chacabuco
<b>Población</b>	218.953 hab.
<b>Partidas</b>	98.064
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	56.817
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4.423.454
<b>V.I.R</b>	25.193.209
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	45.108
<b>V.I.R</b>	256.906
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	3,8
<b>V.I.R</b>	4,0

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C7** | Ubicación geográfica de la Comuna 7.  
Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 16.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	Vf/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>98.064</b>	<b>4.423.454,0</b>	<b>25.193.209,4</b>	<b>45.107,8</b>	<b>256.905,8</b>	<b>17,6</b>
<b>Flores</b>	<b>70.769</b>	<b>3.404.902,4</b>	<b>18.768.529,3</b>	<b>48.112,9</b>	<b>265.208,3</b>	<b>18,1</b>
C	22.345	1.197.778,7	6.039.987,0	53.603,9	270.306,0	19,8
E	4.527	179.316,5	1.384.842,8	39.610,5	305.907,4	12,9
R	41.132	1.899.682,0	10.410.004,7	46.185,0	253.087,7	18,2
Otros	2.765	128.125,1	933.694,9	46.338,2	337.683,5	13,7
<b>Parque Chacabuco</b>	<b>27.295</b>	<b>1.018.551,6</b>	<b>6.424.680,1</b>	<b>37.316,4</b>	<b>235.379,4</b>	<b>15,9</b>
C	2.053	70.436,5	441.506,4	34.309,1	215.054,3	16,0
R	21.945	831.494,1	5.188.389,0	37.889,9	236.426,9	16,0
U	1.560	55.861,2	319.716,1	35.808,5	204.946,2	17,5
Otros	1.737	60.759,8	475.068,6	34.979,7	273.499,5	12,8

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 16.b** | Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación	Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./Vf	Rec./VIR
<b>Total</b>	<b>98.064</b>	<b>56.816,9</b>	<b>579,4</b>	<b>48,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Flores</b>	<b>70.769</b>	<b>44.464,1</b>	<b>628,3</b>	<b>52,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
C	22.345	16.144,2	722,5	60,2	1,4	0,3
E	4.527	2.409,0	532,1	44,3	1,3	0,2
R	41.132	24.150,0	587,1	48,9	1,3	0,2
Otros	2.765	1.761,0	636,9	53,1	1,4	0,2
<b>Parque Chacabuco</b>	<b>27.295</b>	<b>12.352,8</b>	<b>452,6</b>	<b>37,7</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>
C	2.053	831,3	404,9	33,7	1,2	0,2
R	21.945	10.095,5	460,0	38,3	1,2	0,2
U	1.560	687,3	440,6	36,7	1,2	0,2
Otros	1.737	738,7	425,3	35,4	1,2	0,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

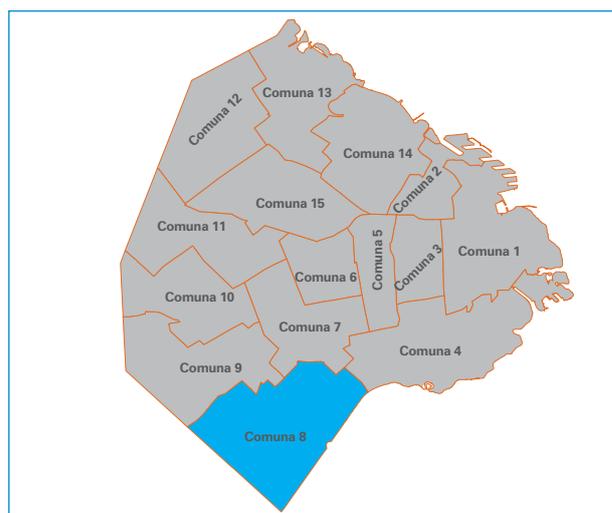
- Las partidas de la Comuna 7 representan el 5% de las partidas de la Ciudad, siendo bastante menor esta participación en términos de valuación fiscal (3%) y de recaudación potencial (3%).
- En la Comuna, las partidas de uso residencial representan el 65% del total y contribuyen con el 60% de la recaudación potencial anual.
- Se observa que en los barrios que conforman la Comuna las variables analizadas se distribuyen de forma homogénea. Las partidas de Flores representan entre un 72% y un 78% en términos de cantidad de partidas, valuación fiscal o recaudación potencial anual.
- La valuación fiscal por partida para la Comuna es de u\$s11.138, destacándose los inmuebles con habilitación comercial del barrio de Flores, con una valuación promedio de unos 13.200 dólares.
- La recaudación potencial anual promedio por partida es de casi \$580, el cuarto valor más bajo entre las comunas de la Ciudad.
- Parque Chacabuco presenta la menor relación Recaudación/ Valuación Fiscal de todos los barrios de la Ciudad.

## 6.8 Comuna 8

<b>Barrios</b>	Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo
<b>Población</b>	184.703 hab.
<b>Partidas</b>	46.579
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	19.934
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	1.570.788
<b>V.I.R.</b>	12.602.002
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	33.723
<b>V.I.R.</b>	270.551
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	1,4
<b>V.I.R.</b>	2,0

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP), Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C8** | Ubicación geográfica de la Comuna 8. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 17.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>46.579</b>	<b>1.570.788,3</b>	<b>12.602.001,6</b>	<b>33.723,1</b>	<b>270.551,1</b>	<b>12,5</b>
<b>Villa Lugano</b>	<b>31.236</b>	<b>999.035,7</b>	<b>6.966.488,1</b>	<b>31.983,5</b>	<b>223.027,5</b>	<b>14,3</b>
E	3.744	218.110,3	1.563.643,4	58.256,0	417.639,8	13,9
R	8.783	309.881,1	2.152.673,2	35.281,9	245.095,4	14,4
U	16.865	357.668,5	2.262.893,2	21.207,7	134.176,9	15,8
Otros	1.844	113.375,8	987.278,3	61.483,6	535.400,4	11,5
<b>Villa Riachuelo</b>	<b>5.731</b>	<b>223.375,2</b>	<b>2.083.682,6</b>	<b>38.976,7</b>	<b>363.581,0</b>	<b>10,7</b>
C	334	10.959,3	79.314,1	32.812,3	237.467,5	13,8
E	465	40.225,0	757.870,9	86.505,4	1.629.830,0	5,3
R	4.929	170.717,9	1.234.110,2	34.635,4	250.377,4	13,8
Otros	3	1.472,9	12.387,3	490.970,3	4.129.110,4	11,9
<b>Villa Soldati</b>	<b>9.612</b>	<b>348.377,5</b>	<b>3.551.830,9</b>	<b>36.244,0</b>	<b>369.520,5</b>	<b>9,8</b>
E	2.026	82.142,5	777.680,0	40.544,2	383.850,0	10,6
R	2.573	93.565,2	726.665,7	36.364,3	282.419,6	12,9
U	3.386	79.831,4	646.978,9	23.576,9	191.074,7	12,3
Otros	1.627	92.838,4	1.400.506,3	57.061,1	860.790,6	6,6

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 17.b**

 Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación	Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VR
<b>Total</b>	<b>46.579</b>	<b>19.933,5</b>	<b>428,0</b>	<b>35,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Villa Lugano</b>	<b>31.236</b>	<b>12.584,1</b>	<b>402,9</b>	<b>33,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
E	3.744	3.349,5	894,6	74,6	1,5	0,2
R	8.783	3.647,7	415,3	34,6	1,2	0,2
U	16.865	3.810,9	226,0	18,8	1,1	0,2
Otros	1.844	1.776,0	963,1	80,3	1,6	0,2
<b>Villa Riachuelo</b>	<b>5.731</b>	<b>2.864,6</b>	<b>499,8</b>	<b>41,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>
C	334	126,4	378,4	31,5	1,2	0,2
E	465	687,0	1.477,4	123,1	1,7	0,1
R	4.929	2.020,2	409,9	34,2	1,2	0,2
Otros	3	31,1	10.356,8	863,1	2,1	0,3
<b>Villa Soldati</b>	<b>9.612</b>	<b>4.484,8</b>	<b>466,6</b>	<b>38,9</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>
E	2.026	1.018,1	502,5	41,9	1,2	0,1
R	2.573	1.117,8	434,5	36,2	1,2	0,2
U	3.386	1.009,4	298,1	24,8	1,3	0,2
Otros	1.627	1.339,5	823,3	68,6	1,4	0,1

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

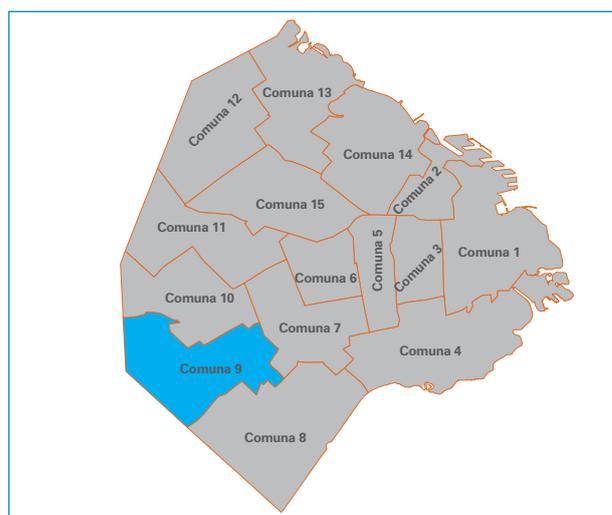
- Esta Comuna presenta la cantidad de partidas, la valuación fiscal y la recaudación potencial más bajas de toda la Ciudad de Buenos Aires.
- El 67% de las partidas corresponden a Villa Lugano, destacándose las urbanizadas y las de uso residencial. Villa Riachuelo posee la cantidad de partidas más baja de todos los barrios de la Ciudad.
- Las partidas para equipamiento, si bien suponen un 13% de los inmuebles de la Comuna, representan un cuarto de la recaudación potencial anual.
- Se observa una gran variabilidad en la participación de los barrios, en cuanto a cantidad de partidas, recaudación potencial y valuación fiscal. Por ejemplo, la valuación fiscal por partida para la Comuna es de u\$s8.327, fluctuando entre u\$s21.359 para los equipamientos de Villa Riachuelo y u\$s5.236 para las partidas con zonificación "urbanización" de Villa Lugano. Este barrio presenta el menor valor de todos los barrios de la Ciudad.
- La recaudación potencial promedio es de casi \$ 428, el valor más bajo de todas las comunas. También la participación de la recaudación potencial en el V.I.R. supone el valor más bajo registrado en la Ciudad, con Villa Lugano como el barrio con menor índice de todos.

## 6.9 Comuna 9

<b>Barrios</b>	Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda
<b>Población</b>	172.528 hab.
<b>Partidas</b>	67.243
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	32.078
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	2.577.949
<b>V.I.R.</b>	20.050.414
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	38.338
<b>V.I.R.</b>	298.178
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	2,2
<b>V.I.R.</b>	3,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP), Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C9** | Ubicación geográfica de la Comuna 9. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 18.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>67.243</b>	<b>2.577.948,6</b>	<b>20.050.413,7</b>	<b>38.337,8</b>	<b>298.178,5</b>	<b>12,9</b>
<b>Liniers</b>	<b>22.004</b>	<b>871.579,8</b>	<b>6.185.455,2</b>	<b>39.610,1</b>	<b>281.105,9</b>	<b>14,1</b>
C	3.446	153.983,9	1.050.207,6	44.684,8	304.761,4	14,7
R	15.134	588.105,0	4.120.085,7	38.859,9	272.240,4	14,3
U	1.802	55.758,4	369.658,5	30.942,5	205.137,9	15,1
Otros	1.622	73.732,5	645.503,4	45.457,8	397.967,6	11,4
<b>Mataderos</b>	<b>28.453</b>	<b>1.047.714,0</b>	<b>8.882.645,5</b>	<b>36.822,6</b>	<b>312.186,6</b>	<b>11,8</b>
C	1.721	72.722,6	535.501,9	42.256,0	311.157,4	13,6
E	8.196	302.554,5	3.137.913,0	36.914,9	382.859,1	9,6
R	16.909	590.584,9	4.287.114,6	34.927,3	253.540,4	13,8
Otros	1.627	81.852,0	922.116,0	50.308,5	566.758,4	8,9
<b>Parque Avellaneda</b>	<b>16.786</b>	<b>658.654,9</b>	<b>4.982.313,0</b>	<b>39.238,4</b>	<b>296.813,6</b>	<b>13,2</b>
C	1.372	73.456,3	457.270,6	53.539,6	333.287,6	16,1
R	13.685	510.804,6	3.776.179,0	37.325,9	275.935,6	13,5
U	1.574	57.885,5	608.608,4	36.776,1	386.663,5	9,5
Otros	155	16.508,4	140.255,0	106.506,0	904.870,8	11,8

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 18.b**

 Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación	Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./MR
<b>Total</b>	<b>67.243</b>	<b>32.077,9</b>	<b>477,1</b>	<b>39,8</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Liniers</b>	<b>22.004</b>	<b>10.784,2</b>	<b>490,1</b>	<b>40,8</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>
C	3.446	2.068,9	600,4	50,0	1,3	0,2
R	15.134	7.114,0	470,1	39,2	1,2	0,2
U	1.802	592,8	329,0	27,4	1,1	0,2
Otros	1.622	1.008,5	621,8	51,8	1,4	0,2
<b>Mataderos</b>	<b>28.453</b>	<b>13.100,4</b>	<b>460,4</b>	<b>38,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
C	1.721	958,0	556,7	46,4	1,3	0,2
E	8.196	3.798,1	463,4	38,6	1,3	0,1
R	16.909	7.065,1	417,8	34,8	1,2	0,2
Otros	1.627	1.279,2	786,3	65,5	1,6	0,1
<b>Parque Avellaneda</b>	<b>16.786</b>	<b>8.193,4</b>	<b>488,1</b>	<b>40,7</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>
C	1.372	1.080,8	787,8	65,7	1,5	0,2
R	13.685	6.035,3	441,0	36,8	1,2	0,2
U	1.574	780,0	495,6	41,3	1,4	0,1
Otros	155	297,3	1.918,3	159,9	1,8	0,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

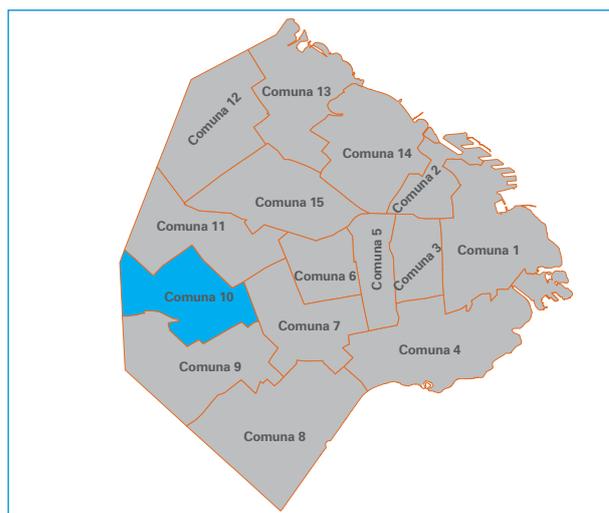
- La Comuna constituye el 4% de las partidas de la Ciudad. Mataderos, es el barrio que mayor cantidad de inmuebles presenta dentro de la Comuna con el 42%.
- Los inmuebles con uso residencial representan el 68% de las partidas.
- Los barrios se distribuyen de manera similar tanto en cantidad de partidas, recaudación potencial y tipo de valuación. Liniers se ubica en torno al 33%, Mataderos al 42% y Parque Avellaneda al 25%.
- La valuación fiscal por partida en la Comuna es de u\$s9.466, destacándose los inmuebles dedicados a uso administrativo, financiero, comercial y de servicios de Parque Avellaneda, con una valuación de u\$s13.220. Las partidas de urbanización de Liniers reflejan la valuación promedio más baja (u\$s7.640).
- En términos de recaudación potencial anual por partida, los barrios son muy similares, fluctuando sólo en \$15 respecto del promedio de la Comuna (\$477), el segundo valor más bajo entre todas las comunas.

## 6.10 Comuna 10

<b>Barrios</b>	Villa Real, Versalles, Monte Castro, Villa Luro, Vélez Sársfield y Floresta
<b>Población</b>	164.815 hab.
<b>Partidas</b>	78.435
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	45.900
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	3.614.543
<b>V.I.R.</b>	21.286.785
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	46.083
<b>V.I.R.</b>	271.394
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	3,1
<b>V.I.R.</b>	3,4

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Mapa C10 | Ubicación geográfica de la Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



## Cuadro 19.a | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>78.435</b>	<b>3.614.542,9</b>	<b>21.286.784,7</b>	<b>46.083,3</b>	<b>271.394,0</b>	<b>17,0</b>
<b>Floresta</b>	<b>18.030</b>	<b>851.298,5</b>	<b>4.530.366,7</b>	<b>47.215,7</b>	<b>251.268,3</b>	<b>18,8</b>
C	3.988	241.416,0	1.296.183,4	60.535,6	325.020,9	18,6
E	2.863	116.962,8	704.648,4	40.853,2	246.122,4	16,6
R	10.421	469.899,9	2.416.939,3	45.091,6	231.929,7	19,4
Otros	758	23.019,9	112.595,7	30.369,3	148.543,1	20,4
<b>Monte Castro</b>	<b>15.449</b>	<b>715.985,2</b>	<b>4.591.844,2</b>	<b>46.345,1</b>	<b>297.226,0</b>	<b>15,6</b>
C	1.658	72.282,8	464.449,2	43.596,4	280.126,2	15,6
E	2.312	114.021,5	857.795,1	49.317,3	371.018,6	13,3
R	11.474	529.538,9	3.268.511,6	46.151,2	284.862,4	16,2
Otros	5	142,0	1.088,4	28.406,6	217.669,6	13,1
<b>Vélez Sarsfield</b>	<b>16.390</b>	<b>687.354,8</b>	<b>4.221.590,8</b>	<b>41.937,5</b>	<b>257.571,1</b>	<b>16,3</b>
C	3.218	132.213,4	788.222,9	41.085,6	244.941,9	16,8
E	1.044	41.300,8	280.133,6	39.560,2	268.327,2	14,7
R	12.046	511.814,1	3.140.896,2	42.488,3	260.741,8	16,3
Otros	82	2.026,5	12.338,1	24.712,9	150.464,5	16,4
<b>Versalles</b>	<b>6.875</b>	<b>386.123,7</b>	<b>2.159.781,6</b>	<b>56.163,5</b>	<b>314.150,1</b>	<b>17,9</b>
C	604	49.820,8	267.198,2	82.484,7	442.381,1	18,6
E	177	21.082,4	119.242,6	119.109,3	673.686,9	17,7
R	5.960	306.908,7	1.720.005,0	51.494,8	288.591,4	17,8
Otros	134	8.311,9	53.335,9	62.029,0	398.029,4	15,6
<b>Villa Luro</b>	<b>15.819</b>	<b>704.548,6</b>	<b>4.205.066,5</b>	<b>44.538,1</b>	<b>265.823,8</b>	<b>16,8</b>
C	2.761	106.140,3	592.475,1	38.442,7	214.587,2	17,9
R	12.228	532.573,4	3.114.025,4	43.553,6	254.663,5	17,1
U	451	6.349,6	41.843,8	14.078,9	92.780,0	15,2
Otros	379	59.485,4	456.722,2	156.953,5	1.205.071,9	13,0
<b>Villa Real</b>	<b>5.872</b>	<b>269.232,1</b>	<b>1.578.134,8</b>	<b>45.850,2</b>	<b>268.755,9</b>	<b>17,1</b>
C	825	33.286,7	182.905,9	40.347,5	221.704,1	18,2
R	5.047	235.945,4	1.395.229,0	46.749,6	276.447,2	16,9

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 19.b**

 Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./vF	Rec./vR	
<b>Total</b>	<b>78.435</b>	<b>45.900,2</b>	<b>585,2</b>	<b>48,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
<b>Floresta</b>	<b>18.030</b>	<b>10.702,2</b>	<b>593,6</b>	<b>49,5</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	3.988	3.244,9	813,7	67,8	1,3	0,3	
E	2.863	1.398,8	488,6	40,7	1,2	0,2	
R	10.421	5.815,5	558,1	46,5	1,2	0,2	
Otros	758	243,0	320,6	26,7	1,1	0,2	
<b>Monte Castro</b>	<b>15.449</b>	<b>9.059,4</b>	<b>586,4</b>	<b>48,9</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	1.658	943,7	569,2	47,4	1,3	0,2	
E	2.312	1.466,4	634,2	52,9	1,3	0,2	
R	11.474	6.647,9	579,4	48,3	1,3	0,2	
Otros	5	1,5	290,6	24,2	1,0	0,1	
<b>Vélez Sarsfield</b>	<b>16.390</b>	<b>8.471,4</b>	<b>516,9</b>	<b>43,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	
C	3.218	1.685,3	523,7	43,6	1,3	0,2	
E	1.044	489,1	468,5	39,0	1,2	0,2	
R	12.046	6.275,1	520,9	43,4	1,2	0,2	
Otros	82	21,9	267,4	22,3	1,1	0,2	
<b>Versalles</b>	<b>6.875</b>	<b>5.260,3</b>	<b>765,1</b>	<b>63,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	
C	604	861,0	1.425,5	118,8	1,7	0,3	
E	177	372,0	2.101,4	175,1	1,8	0,3	
R	5.960	3.915,1	656,9	54,7	1,3	0,2	
Otros	134	112,1	836,9	69,7	1,4	0,2	
<b>Villa Luro</b>	<b>15.819</b>	<b>9.085,5</b>	<b>574,3</b>	<b>47,9</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	2.761	1.403,0	508,1	42,3	1,3	0,2	
R	12.228	6.500,2	531,6	44,3	1,2	0,2	
U	451	56,8	125,9	10,5	0,9	0,1	
Otros	379	1.125,6	2.970,0	247,5	1,9	0,3	
<b>Villa Real</b>	<b>5.872</b>	<b>3.321,5</b>	<b>565,6</b>	<b>47,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	
C	825	414,4	502,3	41,9	1,2	0,2	
R	5.047	2.907,1	576,0	48,0	1,2	0,2	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

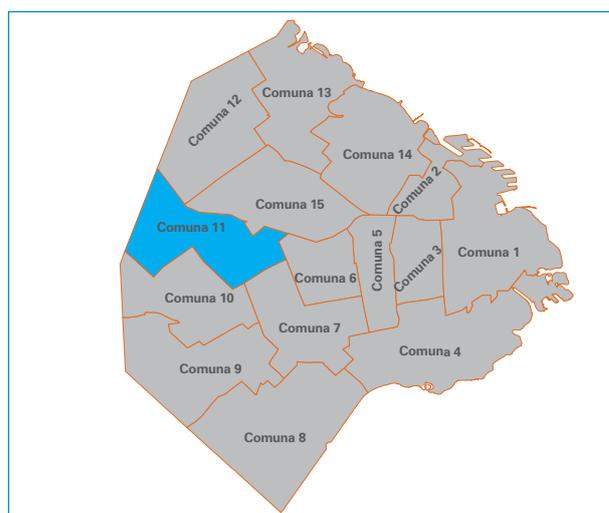
- La Comuna aglutina el 4% de todas las partidas de la Ciudad. Las partidas que más prevalecen son las de uso residencial (73%) y comercial-administrativo-financiero (16%).
- La valuación fiscal por partida para toda la Comuna es de u\$s11.379, fluctuando entre los u\$s13.868 de Versalles y los u\$s10.355 de Vélez Sársfield.
- Se observa que en los barrios que conforman la Comuna las variables analizadas se distribuyen de forma homogénea. Se pueden distinguir 2 grupos, uno compuesto por cuatro barrios que poseen participaciones que fluctúan en torno al 20% en cantidad de partidas, valuación y recaudación potencial; y otro compuesto por los dos barrios restantes, con participaciones más bajas (Versalles en torno al 10% y Villa Real en torno al 7%).
- Versalles, si bien tiene una cantidad baja de partidas, registra la recaudación potencial anual promedio más elevada de la Comuna; destacándose el uso administrativo-comercial y de equipamiento con una recaudación potencial anual promedio de \$1.425 y \$2.101 respectivamente.
- Villa Real muestra el menor v.i.r. de todos los barrios de la Ciudad.

## 6.11 Comuna 11

<b>Barrios</b>	Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa General Mitre
<b>Población</b>	192.828 hab.
<b>Partidas</b>	96.020
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	64.497
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4.885.163
<b>V.I.R.</b>	28.320.063
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	50.877
<b>V.I.R.</b>	294.939
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4,2
<b>V.I.R.</b>	4,5

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP), Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Mapa C11 | Ubicación geográfica de la Comuna 11. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



## Cuadro 20.a | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>96.020</b>	<b>4.885.162,6</b>	<b>28.320.062,8</b>	<b>50.876,5</b>	<b>294.939,2</b>	<b>17,2</b>
<b>Villa del Parque</b>	<b>30.351</b>	<b>1.358.427,9</b>	<b>7.590.401,9</b>	<b>44.757,3</b>	<b>250.087,4</b>	<b>17,9</b>
C	9.216	399.442,8	2.050.700,1	43.342,3	222.515,2	19,5
E	81	5.156,8	31.828,6	63.664,0	392.945,6	16,2
R	20.943	949.550,4	5.490.691,7	45.339,8	262.173,1	17,3
Otros	111	4.278,0	17.181,5	38.540,5	154.788,0	24,9
<b>Villa Devoto</b>	<b>33.189</b>	<b>2.141.922,6</b>	<b>11.659.831,4</b>	<b>64.537,1</b>	<b>351.316,1</b>	<b>18,4</b>
C	4.133	223.390,1	1.333.762,9	54.050,4	322.710,6	16,7
E	2.832	180.825,4	1.719.488,1	63.850,8	607.163,9	10,5
R	26.046	1.730.711,9	8.576.963,3	66.448,3	329.300,6	20,2
Otros	178	6.995,1	29.617,2	39.298,5	166.388,6	23,6
<b>Villa Gral. Mitre</b>	<b>16.014</b>	<b>697.683,3</b>	<b>4.250.668,5</b>	<b>43.567,1</b>	<b>265.434,5</b>	<b>16,4</b>
C	2.081	90.996,6	470.293,4	43.727,3	225.993,9	19,3
E	2.606	103.447,1	764.923,5	39.695,7	293.524,0	13,5
R	11.327	503.239,6	3.015.451,6	44.428,3	266.218,0	16,7
<b>Villa Santa Rita</b>	<b>16.466</b>	<b>687.128,7</b>	<b>4.819.161,1</b>	<b>41.730,2</b>	<b>292.673,5</b>	<b>14,3</b>
C	2.059	87.581,7	545.618,5	42.536,1	264.992,0	16,1
E	3.046	149.584,3	1.135.090,9	49.108,4	372.649,7	13,2
R	11.049	437.556,4	3.069.294,0	39.601,5	277.789,3	14,3
U	312	12.406,3	69.157,7	39.763,8	221.659,4	17,9

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 20.b**

 Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación	Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./MR
<b>Total</b>	<b>96.020</b>	<b>64.496,9</b>	<b>671,7</b>	<b>56,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Villa del Parque</b>	<b>30.351</b>	<b>17.215,0</b>	<b>567,2</b>	<b>47,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
C	9.216	5.199,7	564,2	47,0	1,3	0,3
E	81	66,0	814,8	67,9	1,3	0,2
R	20.943	11.885,5	567,5	47,3	1,3	0,2
Otros	111	63,9	575,3	47,9	1,5	0,4
<b>Villa Devoto</b>	<b>33.189</b>	<b>29.850,8</b>	<b>899,4</b>	<b>75,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>
C	4.133	3.123,9	755,8	63,0	1,4	0,2
E	2.832	2.750,4	971,2	80,9	1,5	0,2
R	26.046	23.895,3	917,4	76,5	1,4	0,3
Otros	178	81,2	456,2	38,0	1,2	0,3
<b>Villa Gral. Mitre</b>	<b>16.014</b>	<b>8.914,6</b>	<b>556,7</b>	<b>46,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>
C	2.081	1.199,0	576,2	48,0	1,3	0,3
E	2.606	1.292,5	496,0	41,3	1,3	0,2
R	11.327	6.423,1	567,1	47,3	1,3	0,2
<b>Villa Santa Rita</b>	<b>16.466</b>	<b>8.516,5</b>	<b>517,2</b>	<b>43,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>
C	2.059	1.153,3	560,1	46,7	1,3	0,2
E	3.046	1.995,0	655,0	54,6	1,3	0,2
R	11.049	5.231,0	473,4	39,5	1,2	0,2
U	312	137,2	439,6	36,6	1,1	0,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda CCBA.

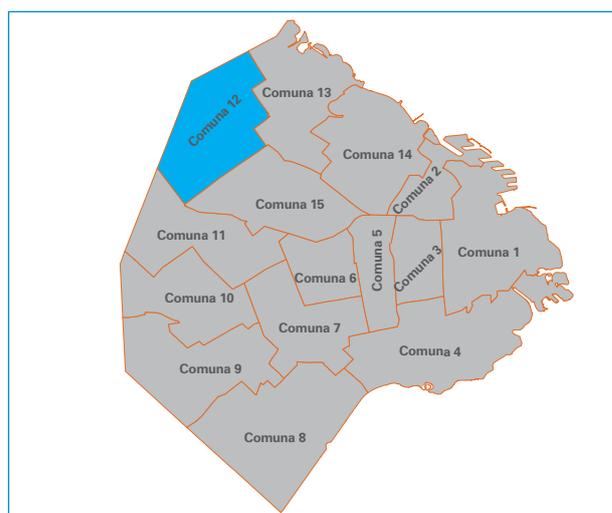
- El 5% de las partidas de la Ciudad pertenece a esta Comuna. En ella, Villa del Parque y Villa Devoto representan más del 30% del total.
- El 72% de las partidas corresponde a uso residencial. En relación a los demás usos, las partidas con uso administrativo-comercial predominan en Villa del Parque, mientras que las destinadas a equipamiento abundan en Villa Santa Rita.
- Las variables analizadas se distribuyen de forma homogénea entre todos los barrios. En general existen participaciones similares de cada barrio en términos de valuación y de recaudación potencial anual (Villa Devoto con valores en torno al 44%, seguida de Villa del Parque en torno al 27%, y Villa General Mitre y Villa Santa Rita con valores cercanos al 14%).
- La valuación fiscal por partida para toda la Comuna es de u\$s12.562, fluctuando entre los u\$s15.935 de Villa Devoto y los u\$s10.304 de Villa Santa Rita.
- La recaudación potencial alcanzó en la Comuna \$64,5 millones, siendo el promedio anual por partida de \$671. En términos del tipo de zonificación, la mayor recaudación potencial se registró en las partidas de equipamiento.

## 6.12 Comuna 12

<b>Barrios</b>	Saavedra, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Coghlan
<b>Población</b>	199.711 hab.
<b>Partidas</b>	105.844
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	79.366
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	5.888.343
<b>V.I.R.</b>	32.647.835
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	55.632
<b>V.I.R.</b>	308.452
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	5,1
<b>V.I.R.</b>	5,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Mapa C12 | Ubicación geográfica de la Comuna 12. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



## Cuadro 21.a | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>105.844</b>	<b>5.888.342,9</b>	<b>32.647.834,7</b>	<b>55.632,3</b>	<b>308.452,4</b>	<b>18,0</b>
<b>Coghlan</b>	<b>10.547</b>	<b>653.051,8</b>	<b>3.495.091,1</b>	<b>61.918,3</b>	<b>331.382,5</b>	<b>18,7</b>
C	1.013	39.314,2	256.903,8	38.809,7	253.606,9	15,3
E	788	59.118,9	373.588,7	75.024,0	474.097,3	15,8
R	8.746	554.618,7	2.864.598,6	63.414,0	327.532,4	19,4
<b>Saavedra</b>	<b>24.592</b>	<b>1.636.306,9</b>	<b>8.714.824,1</b>	<b>66.538,2</b>	<b>354.376,4</b>	<b>18,8</b>
C	4.166	170.539,1	1.195.200,2	40.935,9	286.893,9	14,3
E	682	311.701,9	946.753,2	457.040,8	1.388.201,2	32,9
R	19.018	1.084.341,5	6.085.571,6	57.016,6	319.990,1	17,8
Otros	726	69.724,5	487.299,1	96.039,2	671.210,9	14,3
<b>Villa Pueyrredón</b>	<b>18.873</b>	<b>860.722,1</b>	<b>5.395.562,2</b>	<b>45.606,0</b>	<b>285.887,9</b>	<b>16,0</b>
C	1.977	89.341,0	536.182,1	45.190,2	271.210,0	16,7
R	15.476	663.852,5	4.243.169,4	42.895,6	274.177,4	15,6
U	978	15.581,2	123.278,1	15.931,7	126.051,3	12,6
Otros	442	91.947,5	492.932,6	208.025,9	1.115.232,0	18,7
<b>Villa Urquiza</b>	<b>51.832</b>	<b>2.738.262,0</b>	<b>15.042.357,4</b>	<b>52.829,6</b>	<b>290.213,7</b>	<b>18,2</b>
C	7.894	366.400,0	2.015.581,2	46.415,0	255.330,8	18,2
E	1.807	102.062,2	744.494,3	56.481,6	412.005,7	13,7
R	40.369	2.129.146,5	11.526.182,9	52.742,1	285.520,7	18,5
Otros	1.762	140.653,3	756.098,9	79.826,0	429.114,0	18,6

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 21.b**

 Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./vF	Rec./vR	
<b>Total</b>	<b>105.844</b>	<b>79.365,6</b>	<b>749,8</b>	<b>62,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	
<b>Coghlan</b>	<b>10.547</b>	<b>9.023,7</b>	<b>855,6</b>	<b>71,3</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>	
C	1.013	453,8	447,9	37,3	1,2	0,2	
E	788	916,0	1.162,5	96,9	1,6	0,3	
R	8.746	7.653,9	875,1	72,9	1,4	0,3	
<b>Saavedra</b>	<b>24.592</b>	<b>24.118,9</b>	<b>980,8</b>	<b>81,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	
C	4.166	2.096,7	503,3	41,9	1,2	0,2	
E	682	6.374,2	9.346,3	778,9	2,0	0,7	
R	19.018	14.394,5	756,9	63,1	1,3	0,2	
Otros	726	1.253,5	1.726,6	143,9	1,8	0,3	
<b>Villa Pueyrredón</b>	<b>18.873</b>	<b>11.095,3</b>	<b>587,9</b>	<b>49,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	1.977	1.190,5	602,2	50,2	1,3	0,2	
R	15.476	7.968,9	514,9	42,9	1,2	0,2	
U	978	141,6	144,8	12,1	0,9	0,1	
Otros	442	1.794,4	4.059,7	338,3	2,0	0,4	
<b>Villa Urquiza</b>	<b>51.832</b>	<b>35.127,8</b>	<b>677,7</b>	<b>56,5</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	7.894	4.720,3	598,0	49,8	1,3	0,2	
E	1.807	1.400,7	775,1	64,6	1,4	0,2	
R	40.369	26.997,6	668,8	55,7	1,3	0,2	
Otros	1.762	2.009,2	1.140,3	95,0	1,4	0,3	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

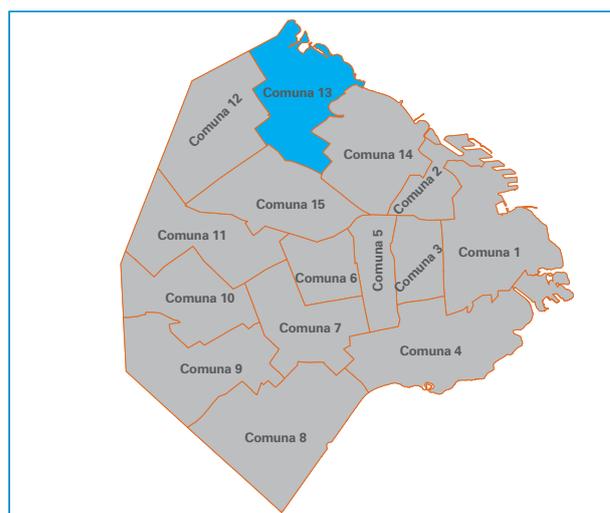
- La Comuna representa el 6% de las partidas de la Ciudad, con casi la mitad concentradas en Villa Urquiza.
- La valuación fiscal por partida para toda la Comuna es de u\$s13.736, oscilando entre los u\$s16.429 de Saavedra y los u\$s11.261 de Villa Pueyrredón. Se destaca la valuación fiscal por partida para los inmuebles destinados a equipamiento (u\$s37.500)
- Las partidas para uso residencial suponen el 79%; les siguen las destinadas a uso administrativo-comercial con el 14%. Los inmuebles para equipamiento, que sólo representan el 3% de las partidas, alcanzan el 13% de participación en la recaudación potencial.
- En los barrios que conforman la Comuna las variables analizadas se distribuyen de forma bastante homogénea. Villa Urquiza aglutina más del 45% de los valores, mientras que Coghlan fluctúa en torno al 11%.
- La recaudación potencial de la Comuna es de \$79,4 millones, registrando un promedio por partida de casi \$750 al año. El dato más relevante corresponde a las partidas de equipamiento de Saavedra, con una recaudación potencial promedio anual de casi \$9.350.

## 6.13 Comuna 13

<b>Barrios</b>	Núñez, Belgrano y Colegiales
<b>Población</b>	230.062 hab.
<b>Partidas</b>	180.835
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	209.190
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	14.214.078
<b>V.I.R</b>	60.589.391
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	78.602
<b>V.I.R</b>	335.053
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	12,3
<b>V.I.R</b>	9,7

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Mapa C13** Ubicación geográfica de la Comuna 13. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 22.a** Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>180.835</b>	<b>14.214.078,1</b>	<b>60.589.390,6</b>	<b>78.602,5</b>	<b>335.053,5</b>	<b>23,5</b>
<b>Belgrano</b>	<b>107.458</b>	<b>9.114.693,2</b>	<b>38.445.687,7</b>	<b>84.821,0</b>	<b>357.774,1</b>	<b>23,7</b>
C	23.061	1.567.849,5	7.985.154,1	67.987,1	346.262,3	19,6
R	65.674	5.500.169,8	21.218.005,8	83.749,6	323.080,8	25,9
U	15.593	1.702.978,3	7.650.147,3	109.214,3	490.614,2	22,3
Otros	3.130	343.695,6	1.592.380,5	109.806,9	508.747,8	21,6
<b>Colegiales</b>	<b>36.327</b>	<b>2.219.371,6</b>	<b>10.866.674,2</b>	<b>61.094,3</b>	<b>299.134,9</b>	<b>20,4</b>
C	3.789	222.241,7	1.165.327,1	58.654,5	307.555,3	19,1
R	25.881	1.518.202,8	6.807.287,7	58.660,9	263.022,6	22,3
U	5.505	344.861,2	1.787.532,2	62.645,1	324.710,7	19,3
Otros	1.152	134.065,9	1.106.527,2	116.376,7	960.527,1	12,1
<b>Núñez</b>	<b>37.050</b>	<b>2.880.013,3</b>	<b>11.277.028,8</b>	<b>77.733,2</b>	<b>304.373,3</b>	<b>25,5</b>
C	4.215	291.370,9	1.454.074,0	69.127,2	344.976,1	20,0
E	1.322	171.754,4	794.403,8	129.920,2	600.910,6	21,6
R	31.501	2.341.073,3	8.764.497,3	74.317,4	278.229,2	26,7
Otros	12	75.814,6	264.053,7	6.317.883,1	22.004.477,5	28,7

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Cuadro 22.b

Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./vF	Rec./vR	
<b>TOTAL</b>	<b>180.835</b>	<b>209.190,1</b>	<b>1.156,8</b>	<b>96,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	
<b>Belgrano</b>	<b>107.458</b>	<b>136.942,7</b>	<b>1.274,4</b>	<b>106,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	
C	23.061	22.422,3	972,3	81,0	1,4	0,3	
R	65.674	81.307,9	1.238,1	103,2	1,5	0,4	
U	15.593	27.576,8	1.768,5	147,4	1,6	0,4	
Otros	3.130	5.635,7	1.800,5	150,0	1,6	0,4	
<b>Colegiales</b>	<b>36.327</b>	<b>30.281,1</b>	<b>833,6</b>	<b>69,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>	
C	3.789	2.976,4	785,5	65,5	1,3	0,3	
R	25.881	20.242,9	782,2	65,2	1,3	0,3	
U	5.505	4.882,5	886,9	73,9	1,4	0,3	
Otros	1.152	2.179,3	1.891,7	157,6	1,6	0,2	
<b>Núñez</b>	<b>37.050</b>	<b>41.966,3</b>	<b>1.132,7</b>	<b>94,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	
C	4.215	4.138,8	981,9	81,8	1,4	0,3	
E	1.322	2.951,2	2.232,4	186,0	1,7	0,4	
R	31.501	33.244,7	1.055,4	88,0	1,4	0,4	
Otros	12	1.631,6	135.965,9	11.330,5	2,2	0,6	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

- La Comuna 13 representa el 10% de las partidas de la Ciudad. Belgrano concentra el 60%, mientras Núñez y Colegiales se dividen en partes iguales las partidas restantes.
- Las partidas de uso residencial son las de mayor incidencia en la Comuna, concentrando casi el 70% del total. Le siguen las de uso comercial, con el 17%.
- A excepción de Colegiales, el resto de los barrios presenta cierta homogeneidad en su participación en las variables analizadas (cantidad de partidas, valuación y recaudación). Respecto al tipo de zonificación, éstas presentan mayor variabilidad.

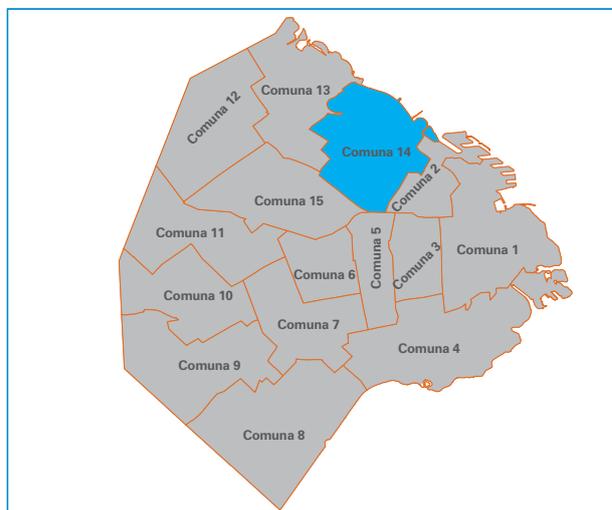
- La valuación fiscal por partida para el total de la Comuna es de u\$s19.408, oscilando entre los u\$s14.483 correspondiente a los comercios de Colegiales, y los u\$s32.079 de los inmuebles destinados a equipamiento de Núñez.
- La valuación fiscal de la Comuna constituye el 23% del v.i.r., siendo éste valor el segundo más alto de la Ciudad.
- La recaudación potencial de la Comuna alcanza los \$209,2 millones, la tercera más alta de la Ciudad. Belgrano es el barrio que mayor recaudación potencial anual por partida presenta en la Comuna al alcanzar los \$1.274,4, superado en la Ciudad tan sólo por seis barrios.

### 6.14 Comuna 14

<b>Barrios</b>	Palermo
<b>Población</b>	223.772 hab.
<b>Partidas</b>	194.102
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	259.438
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	16.959.081
<b>v.i.r.</b>	115.351.000
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	87.372
<b>v.i.r.</b>	594.280
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	14,7
<b>v.i.r.</b>	18,5

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

### Mapa C14 | Ubicación geográfica de la Comuna 14. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Cuadro 23.a** | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>TOTAL</b>	<b>194.102</b>	<b>16.959.080,9</b>	<b>115.351.000,0</b>	<b>87.372,0</b>	<b>594.280,3</b>	<b>14,7</b>
<b>Palermo</b>	<b>194.102</b>	<b>16.959.080,9</b>	<b>115.351.000,0</b>	<b>87.372,0</b>	<b>594.280,3</b>	<b>14,7</b>
C	21.947	1.605.929,1	7.283.630,9	73.173,1	331.873,7	22,0
R	149.891	12.741.059,7	58.346.794,7	85.002,2	389.261,5	21,8
U	13.057	1.667.497,1	37.764.280,4	127.709,1	2.892.263,2	4,4
Otros	9.207	944.595,0	11.956.358,3	102.595,3	1.298.616,1	7,9

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 23.b** | Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación	Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./VF	Rec./VIR
<b>Total</b>	<b>194.102</b>	<b>259.438,5</b>	<b>1.336,6</b>	<b>111,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>
<b>Palermo</b>	<b>194.102</b>	<b>259.438,5</b>	<b>1.336,6</b>	<b>111,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>
C	21.947	23.180,9	1.056,2	88,0	1,4	0,3
R	149.891	190.607,8	1.271,6	106,0	1,5	0,3
U	13.057	29.730,2	2.277,0	189,8	1,8	0,1
Otros	9.207	15.919,5	1.729,1	144,1	1,7	0,1

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

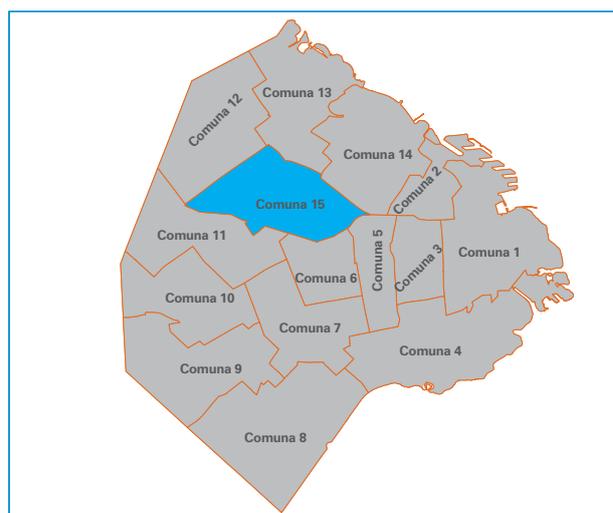
- Esta Comuna concentra el 11% de las partidas de la CABA, siendo Palermo el barrio que mayor cantidad de partidas registra en toda la Ciudad.
- Más de las tres cuartas partes de las partidas pertenecen a inmuebles de uso residencial.
- Palermo es el barrio que mayor valuación fiscal, mayor V.I.R. y mayor recaudación registra entre todos los barrios de la Ciudad.
- La valuación fiscal por partida es de u\$s21.573, destacándose las partidas urbanizadas, con un valor promedio de u\$s31.533.
- La recaudación potencial de la Comuna es de \$259,4 millones, la segunda más alta de la Ciudad y la recaudación promedio por partida de \$1.336, ubicando a Palermo como el quinto barrio de mayor valor en este índice.

## 6.15 Comuna 15

<b>Barrios</b>	Agronomía, Paternal, Parque Chas, Villa Ortúzar, Chacarita y Villa Crespo
<b>Población</b>	183.216 hab.
<b>Partidas</b>	98.400
<b>Recaud. Potenc. Anual (miles de \$)</b>	64.781
<b>Valuación (miles \$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4.849.883
<b>V.I.R.</b>	29.744.929
<b>Promedio (\$)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	49.287
<b>V.I.R.</b>	302.286
<b>Part. CABA (%)</b>	
<b>Val. Fiscal</b>	4,2
<b>V.I.R.</b>	4,8

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

## Mapa C15 | Ubicación geográfica de la Comuna 15. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



## Cuadro 24.a | Cantidad de partidas y tipo de valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	V.F	V.I.R.	V.F	V.I.R.	VF/VIR
		En miles de pesos		Promedio en pesos		%
<b>Total</b>	<b>98.400</b>	<b>4.849.882,6</b>	<b>29.744.928,8</b>	<b>49.287,4</b>	<b>302.285,9</b>	<b>16,3</b>
<b>Agronomía</b>	<b>6.605</b>	<b>337.725,8</b>	<b>1.945.980,9</b>	<b>51.131,9</b>	<b>294.622,4</b>	<b>17,4</b>
C	945	61.594,5	401.400,9	65.179,4	424.762,9	15,3
E	5	14.527,2	70.821,9	2.905.438,2	14.164.375,2	20,5
R	5.605	251.756,8	1.415.773,6	44.916,5	252.591,2	17,8
Otros	50	9.847,4	57.984,5	196.947,6	1.159.688,9	17,0
<b>Chacarita</b>	<b>14.373</b>	<b>794.539,0</b>	<b>4.833.673,6</b>	<b>55.280,0</b>	<b>336.302,3</b>	<b>16,4</b>
C	4.104	194.486,3	1.089.405,8	47.389,5	265.449,8	17,9
E	2.745	186.517,4	1.601.606,4	67.948,1	583.463,2	11,6
R	5.825	292.377,5	1.519.396,7	50.193,6	260.840,6	19,2
Otros	1.699	121.157,7	623.264,7	71.311,2	366.842,1	19,4
<b>Parque Chas</b>	<b>7.939</b>	<b>330.884,9</b>	<b>2.481.808,5</b>	<b>41.678,4</b>	<b>312.609,7</b>	<b>13,3</b>
C	391	17.053,4	113.200,1	43.614,9	289.514,2	15,1
E	2.825	133.934,0	1.121.612,3	47.410,3	397.030,9	11,9
R	4.718	179.807,2	1.246.190,8	38.110,9	264.135,4	14,4
Otros	5	90,3	805,4	18.059,8	161.082,6	11,2
<b>Paternal</b>	<b>8.547</b>	<b>446.585,6</b>	<b>3.149.070,9</b>	<b>52.250,6</b>	<b>368.441,7</b>	<b>14,2</b>
C	2.358	82.045,6	560.988,7	34.794,6	237.908,7	14,6
E	4.882	264.888,5	2.078.711,1	54.258,2	425.790,9	12,7
R	1.297	45.118,5	296.270,7	34.786,8	228.427,7	15,2
Otros	10	54.533,0	213.100,5	5.453.298,4	21.310.048,7	25,6
<b>Villa Crespo</b>	<b>49.570</b>	<b>2.222.025,8</b>	<b>13.146.923,8</b>	<b>44.826,0</b>	<b>265.219,4</b>	<b>16,9</b>
C	11.123	527.120,8	2.778.836,5	47.390,2	249.828,0	19,0
E	7.691	347.305,7	2.629.933,1	45.157,4	341.949,4	13,2
R	30.755	1.347.534,5	7.737.756,8	43.815,1	251.593,5	17,4
Otros	1	64,7	397,4	64.728,0	397.400,0	16,3
<b>Villa Ortúzar</b>	<b>11.366</b>	<b>718.121,5</b>	<b>4.187.471,2</b>	<b>63.181,6</b>	<b>368.420,8</b>	<b>17,1</b>
E	3.660	237.974,9	1.711.457,3	65.020,5	467.611,3	13,9
R	5.812	295.319,3	1.621.666,1	50.812,0	279.020,3	18,2
U	839	107.791,6	459.984,9	128.476,2	548.253,8	23,4
Otros	1.055	77.035,8	394.362,9	73.019,7	373.803,7	19,5

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

**Cuadro 24.b** | Recaudación del impuesto y relación con la valuación del inmueble por zonificación y barrio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2011

	Partidas	Recaudación		Promedio		Participación (%)	
		Miles de \$	Anual \$	Mensual \$	Rec./vf	Rec./vR	
<b>Total</b>	<b>98.400</b>	<b>64.780,6</b>	<b>658,3</b>	<b>54,9</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
<b>Agronomía</b>	<b>6.605</b>	<b>4.527,7</b>	<b>685,5</b>	<b>57,1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	945	933,5	987,9	82,3	1,5	0,2	
E	5	309,8	61.959,3	5.163,3	2,1	0,4	
R	5.605	3.088,9	551,1	45,9	1,2	0,2	
U	50	195,5	3.909,5	325,8	2,0	0,3	
<b>Chacarita</b>	<b>14.373</b>	<b>11.352,6</b>	<b>789,9</b>	<b>65,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	
C	4.104	2.524,5	615,1	51,3	1,3	0,2	
E	2.745	2.919,1	1.063,4	88,6	1,6	0,2	
R	5.825	3.980,4	683,3	56,9	1,4	0,3	
Otros	1.699	1.928,7	1.135,2	94,6	1,6	0,3	
<b>Parque Chas</b>	<b>7.939</b>	<b>4.070,7</b>	<b>512,7</b>	<b>42,7</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	
C	391	208,1	532,3	44,4	1,2	0,2	
E	2.825	1.793,5	634,9	52,9	1,3	0,2	
R	4.718	2.068,3	438,4	36,5	1,2	0,2	
Otros	5	0,8	162,0	13,5	0,9	0,1	
<b>Paternal</b>	<b>8.547</b>	<b>6.487,0</b>	<b>759,0</b>	<b>63,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	
C	2.358	992,1	420,8	35,1	1,2	0,2	
E	4.882	3.793,7	777,1	64,8	1,4	0,2	
R	1.297	531,8	410,1	34,2	1,2	0,2	
Otros	10	1.169,3	116.932,9	9.744,4	2,1	0,6	
<b>Villa Crespo</b>	<b>49.570</b>	<b>27.963,0</b>	<b>564,1</b>	<b>47,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	
C	11.123	6.860,5	616,8	51,4	1,3	0,3	
E	7.691	4.343,1	564,7	47,1	1,3	0,2	
R	30.755	16.758,7	544,9	45,4	1,2	0,2	
Otros	1	0,8	784,5	65,4	1,2	0,2	
<b>Villa Ortúzar</b>	<b>11.366</b>	<b>10.379,7</b>	<b>913,2</b>	<b>76,1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	
E	3.660	3.643,0	995,4	83,0	1,5	0,2	
R	5.812	3.897,7	670,6	55,9	1,3	0,2	
U	839	1.706,2	2.033,6	169,5	1,6	0,4	
Otros	1.055	1.132,8	1.073,7	89,5	1,5	0,3	

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF) Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

- El 5% de las partidas de la Ciudad de Buenos Aires pertenecen a la Comuna 15. Villa Crespo representa más de la mitad de las partidas de la Comuna, mientras que la menor porción la registra Agronomía con el 6%.
- En cuanto al tipo de zonificación, el 55% corresponde a partidas de uso residencial, mientras que los equipamientos y comercios representan el 22% y 19% respectivamente.
- En términos generales, los barrios y tipo de zonificación no presentan grandes variaciones en su participación en las diferentes variables de análisis (partidas, valuación y recaudación). Agronomía, Parque Chas y Paternal presentan valores que apenas llegan al 10%, mientras que Villa Crespo fluctúa en torno al 46%.
- La valuación fiscal por partida para toda la Comuna es de u\$s12.170, oscilando entre los u\$s15.600 de Villa Ortúzar y los u\$s10.291 de Parque Chas.
- La valuación fiscal representa el 16% del v.i.r., siendo el barrio con menor participación Parque Chas (13%), y con mayor Agronomía (17%)
- La recaudación potencial de la Comuna es de \$64,8 millones, con un promedio por partida de \$658,3.

## 7 Anexos

### Anexo I

Valuación fiscal por tipo de zonificación y por comuna, en miles de pesos.  
Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

	Total	A.P.H	Central	Equipa- miento	Industrial	Portuario	Residencial	Urbaniza- ción	Otros
<b>Total</b>	<b>115.522.713</b>	<b>1.099.055</b>	<b>30.542.149</b>	<b>8.857.141</b>	<b>690.931</b>	<b>182.954</b>	<b>60.266.994</b>	<b>12.061.036</b>	<b>1.822.452</b>
Comuna 1	24.935.920	909.828,7	13.112.595,4	942.799,5	-	22.921,7	3.574.295,1	5.901.762,8	471.716,7
Comuna 2	12.917.997	-	3.509.419,4	637.486,4	-	160.032,4	7.582.309,9	972.763,5	55.985,0
Comuna 3	5.450.005	4.639,6	2.828.746,7	901.851,9	-	-	1.521.789,5	95.477,5	97.500,0
Comuna 4	3.316.349	1.305,9	382.237,1	1.047.749,9	449.813,9	-	704.456,2	70.309,5	660.476,5
Comuna 5	4.127.473	-	1.217.620,7	360.481,9	-	-	2.532.493,1	998,8	15.878,8
Comuna 6	5.791.688	-	1.186.811,0	373.616,7	-	-	4.204.698,2	2.550,4	24.011,9
Comuna 7	4.423.454	97,3	1.268.215,3	215.998,9	10.670,8	-	2.731.176,1	154.160,9	43.134,8
Comuna 8	1.570.788	-	32.894,2	340.477,8	181.610,0	-	574.164,2	437.499,9	4.142,1
Comuna 9	2.577.949	-	300.162,9	377.730,6	47.002,3	-	1.689.494,4	148.474,4	15.084,0
Comuna 10	3.614.543	-	635.159,9	317.584,4	-	-	2.586.680,3	31.610,2	43.508,1
Comuna 11	4.885.163	-	801.411,2	439.013,6	-	-	3.621.058,3	12.506,8	11.172,7
Comuna 12	5.888.343	-	665.594,2	564.778,2	-	-	4.431.959,3	161.140,9	64.870,2
Comuna 13	14.214.078	1.146,9	2.081.462,2	472.496,5	-	-	9.359.445,8	2.119.477,2	180.049,5
Comuna 14	16.959.081	182.037,0	1.605.929,1	679.927,1	-	-	12.741.059,7	1.667.497,1	82.630,9
Comuna 15	4.849.883	-	913.890,0	1.185.147,7	1.834,4	-	2.411.913,8	284.805,6	52.291,2

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

### Anexo II

Valuación fiscal en promedio por partida, por tipo de zonificación y por comuna, en pesos.  
Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

	A.P.H	Central	Equipamiento	Industria	Portuario	Residencial	Urbanización	Otros
Comuna 1	93.555,6	110.963,8	70.913,8	-	3.820.278,5	90.012,2	191.896,0	152.019,5
Comuna 2	-	79.187,2	85.741,3	-	40.008.101,3	78.878,0	208.300,5	83.187,2
Comuna 3	231.978,0	47.527,6	49.980,7	-	-	33.924,6	1.989.114,9	51.369,9
Comuna 4	32.647,8	34.869,3	55.764,0	116.231,0	-	32.786,8	23.554,3	32.848,1
Comuna 5	-	40.436,4	52.403,2	-	-	37.443,5	26.284,1	28.976,0
Comuna 6	-	50.866,2	61.939,1	-	-	49.736,2	364.341,7	2.667.988,5
Comuna 7	97.264,5	51.980,3	39.351,2	2.134.153,0	-	43.299,1	39.958,8	34.898,7
Comuna 8	-	32.927,1	54.607,5	65.069,9	-	35.257,2	21.603,9	230.119,3
Comuna 9	-	45.903,5	38.885,2	97.717,9	-	36.946,6	32.848,3	57.793,3
Comuna 10	-	48.656,3	49.391,0	-	-	45.240,7	24.948,8	85.646,0
Comuna 11	-	45.823,7	51.256,7	-	-	52.203,0	39.453,5	39.340,4
Comuna 12	-	44.225,5	151.903,8	-	-	53.008,2	77.845,8	46.435,4
Comuna 13	1.146.893,2	67.003,4	120.105,9	-	-	76.058,4	100.411,1	107.749,6
Comuna 14	424.328,8	73.173,1	79.208,7	-	-	85.002,2	127.709,0	425.932,5
Comuna 15	-	46.650,8	54.344,6	22.101,0	-	44.655,1	110.261,5	161.392,6

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIF). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

### Anexo III

Recaudación potencial anual por tipo de zonificación y por comuna, en miles de pesos.  
Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

	Total	A.P.H	Central	Equipa- miento	Industrial	Portuario	Residencial	Urbanización	Otros
<b>Total</b>	<b>1.718.644</b>	<b>19.586</b>	<b>473.005</b>	<b>136.835</b>	<b>12.113</b>	<b>3.940</b>	<b>832.324</b>	<b>212.551</b>	<b>28.290</b>
Comuna 1	438.346	16.095,5	229.719,6	15.337,3	-	490,1	56.351,6	111.328,8	9.023,1
Comuna 2	194.519	-	51.850,3	10.789,9	-	3.449,4	109.577,8	17.940,0	911,9
Comuna 3	75.855	76,2	40.051,5	13.146,2	-	-	18.986,6	2.043,9	1.550,1
Comuna 4	48.651	13,9	5.189,3	17.185,2	8.327,9	-	8.755,9	862,5	8.316,4
Comuna 5	52.421	-	16.004,8	5.385,1	-	-	30.851,3	9,6	170,0
Comuna 6	76.852	-	16.397,0	5.584,0	-	-	54.316,0	43,1	512,1
Comuna 7	56.817	1,3	16.975,4	2.880,3	229,6	-	34.245,5	1.967,3	517,4
Comuna 8	19.934	-	387,0	5.054,6	2.818,4	-	6.785,7	4.820,4	67,5
Comuna 9	32.078	-	4.107,7	4.870,8	717,8	-	20.214,3	1.934,1	233,2
Comuna 10	45.900	-	8.552,3	4.234,8	-	-	32.060,7	324,7	727,6
Comuna 11	64.497	-	10.675,9	6.104,0	-	-	47.434,8	138,1	144,1
Comuna 12	79.366	-	8.461,2	10.484,6	-	-	57.014,9	2.580,9	824,0
Comuna 13	209.190	23,5	29.537,5	8.052,8	-	-	134.795,6	34.002,7	2.777,9
Comuna 14	259.438	3.375,8	23.180,9	10.923,0	-	-	190.607,8	29.730,2	1.620,7
Comuna 15	64.781	-	11.914,6	16.802,1	19,5	-	30.325,8	4.824,9	893,7

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

### Anexo IV

Recaudación potencial anual en promedio por partida, por tipo de zonificación y por comuna, en pesos.  
Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

	A.P.H	Central	Equipamiento	Industria	Portuario	Residencial	Urbanización	Otros
Comuna 1	1.655,1	1.944,0	1.153,6	-	81.681,0	1.419,1	3.619,9	2.907,9
Comuna 2	-	1.170,0	1.451,2	-	862.343,8	1.139,9	3.841,6	1.354,9
Comuna 3	3.810,5	672,9	728,6	-	-	423,3	42.581,0	816,7
Comuna 4	347,2	473,4	914,6	2.151,9	-	407,5	289,0	413,6
Comuna 5	-	531,5	782,8	-	-	456,1	253,1	310,3
Comuna 6	-	702,8	925,7	-	-	642,5	6.163,0	56.905,3
Comuna 7	1.281,0	695,8	524,7	45.912,0	-	542,9	509,9	418,6
Comuna 8	-	387,4	810,7	1.009,8	-	416,7	238,0	3.749,2
Comuna 9	-	628,2	501,4	1.492,3	-	442,1	427,9	893,7
Comuna 10	-	655,2	658,6	-	-	560,7	256,3	1.432,3
Comuna 11	-	610,4	712,7	-	-	683,8	435,8	507,4
Comuna 12	-	562,2	2.820,0	-	-	681,9	1.246,8	589,8
Comuna 13	23.534,2	950,8	2.047,0	-	-	1.095,4	1.610,9	1.662,4
Comuna 14	7.869,1	1.056,2	1.272,5	-	-	1.271,6	2.277,0	8.354,1
Comuna 15	-	608,2	770,5	234,9	-	561,5	1.867,9	2.758,5

Fuente: Elaboración propia en base al padrón ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.