

Impuesto Inmobiliario y Tasa retributiva de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad de Buenos Aires

Análisis en términos económicos
y de recaudación potencial por comuna. Año 2012

Enero de 2013



Informe
de resultados **538**

“2013 - Año Internacional de la Estadística”

Impuesto Inmobiliario y Tasa retributiva de Alumbrado, Barrido y Limpieza de la Ciudad de Buenos Aires.

Análisis en términos económicos y de recaudación potencial¹ por comuna. Año 2012

1. Objetivo

El presente informe tiene por finalidad analizar, a través de la georeferenciación, las características principales del Impuesto Inmobiliario, y de las Tasas Retributivas de Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros (conocido comúnmente el conjunto como ABL) para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) a nivel de comuna.

2. Metodología

Para alcanzar el objetivo propuesto se organizó el informe de acuerdo con las etapas que se detallan a continuación:

Elaboración de un callejero: se generó una base de datos con las calles, avenidas, alturas y ubicaciones que forman parte de las comunas de la Ciudad, codificadas sobre la base de los callejeros de la Dirección General de Rentas (DGR).

Asignación de identificación de comuna: sobre la base del callejero se procedió a asignar el número de comuna correspondiente a cada partida de la base de datos del impuesto ABL, en función del número de sección y de manzana correspondiente.

Obtención de información adicional: la Subdirección General de Sistemas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) proveyó los padrones de Valuación Fiscal y de Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Todos los datos fueron actualizados al mes de Enero del 2012.

¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

Integración de la información: se elaboró una base de datos que agrupa los tres padrones. Utilizando *softwares* de procesamiento de datos y de análisis estadístico que permitieron depurar y eliminar inconsistencias.

Estimación de la recaudación potencial: con los padrones de partidas y valuaciones unificados y depurados, se calculó la recaudación teórica anual por partida, teniendo en consideración las diferentes variables (alícuotas y parámetros correspondientes), según lo definido en la Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, actualizada al año 2012.

Georreferenciación de datos: se elaboraron mapas de la CABA y de sus comunas con datos relativos al impuesto con el uso de software gráfico.

Mediante diferentes análisis y cruzamiento de datos se depuraron 2.074 registros con inconsistencias (por ejemplo, partidas sin valuación, dirección incorrecta o inexistente, etc.), pasando del repositorio inicial de 1.783.674 partidas a una base de 1.781.600. Por lo tanto, se trabajó con el 99,88% del padrón total original.

3. Características generales del impuesto y la tasa

3.1 Definición

El comúnmente llamado ABL (Alumbrado, Barrido y Limpieza) comprende un impuesto a la propiedad como una serie de tasas de servicios sobre los inmuebles situados en la Ciudad de Buenos Aires, aplicable a los titulares de dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño.

La base imponible se corresponde con la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), cuyos valores de referencia² son aprobados cada año por la Legislatura de la Ciudad y publicados por la AGIP en su sitio *web* para la consulta de los contribuyentes y/o responsables. Para el cálculo del tributo se utiliza una ponderación de la VFH, denominada Unidad de Sustentabilidad Contributiva (USC).

La Ley Tarifaria, a partir de tablas y escalas, permite encuadrar cada partida inmobiliaria para determinar la base imponible ponderada y establecer el monto a ser pagado por cada contribuyente, mediante la aplicación de diferentes coeficientes y alícuotas según determinadas condiciones. En el Código Fiscal se establece quiénes están alcanzados o exentos del impuesto, entre otros parámetros.

3.2 Componentes

A partir de las modificaciones introducidas en el Código Fiscal para el año 2012³, los componentes del tributo fueron reducidos a dos, en lugar de los cinco establecidos en las legislaciones precedentes:

- El Impuesto Inmobiliario.
- La Tasa retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Impuesto Inmobiliario

El impuesto se calcula en base al resultado entre el producto de la Valuación Fiscal Homogénea y de la Unidad de Sustentabilidad Contributiva, determinando el impuesto, según los diferentes rangos que se detallan en la tabla siguiente.

Tabla 3.1 Tabla para el cálculo del Impuesto Inmobiliario. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| VFH x USC | | Cuota fija | Alícuota s/ excedente al límite inferior |
|-----------------|-----------------|------------|--|
| Límite inferior | Límite superior | | |
| (Pesos) | | (%) | |
| 0 | 200.000 | 0 | 0,40 |
| 200.000 | 400.000 | 800 | 0,45 |
| 400.000 | 600.000 | 1.700 | 0,50 |
| 600.000 | 800.000 | 2.700 | 0,55 |
| 800.000 | 1.000.000 | 3.800 | 0,60 |
| 1.000.000 | 1.200.000 | 5.000 | 0,65 |
| 1.200.000 | En adelante | 6.300 | 0,70 |

Fuente: Artículo 2º de la Ley Tarifaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 4.040), año 2012.

² Incidencia del terreno y Valor Real de Edificación.

³ Ley N° 4.039 (Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 3.824).

El monto del impuesto determinado incluye el monto destinado al Fondo permanente para la ampliación de subterráneos, conforme a lo dispuesto por el inciso c) del artículo 2º de la Ley N° 23.514.

La Unidad de Sustentabilidad Contributiva para el corriente año fue fijada en un valor de 4, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Tarifaria 2012.

Tasa retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.

Esta tasa se paga por los servicios de alumbrado, barrido y limpieza que el Gobierno de la Ciudad presta a los contribuyentes y por el mantenimiento y limpieza de sumideros, cámaras y conductos de la red pluvial de la Ciudad. Se calcula como el producto entre la Valuación Fiscal Homogénea y la Unidad de Sustentabilidad Contributiva, y una alícuota fija del 0,5% según lo establecido en el artículo 2º de la Ley Tarifaria 2012.

3.3 Valuación de los inmuebles

La Dirección General de Rentas establece tres valuaciones con metodologías diferentes para los inmuebles de la ciudad: la Valuación Fiscal Homogénea (aplicada en la nueva legislación para el tributo de ABL), la Valuación Fiscal (anteriormente utilizada para determinar la base imponible del tributo de ABL) y el Valor Inmobiliario de Referencia (utilizado para el cálculo del impuesto de sellos y los aranceles notariales derivados de las operaciones inmobiliarias).

Valuación Fiscal Homogénea

A los fines de establecer la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) se considera una proporción del valor económico por metro cuadrado (m²) de los bienes inmuebles en el mercado comercial.

Para determinar su valor se tienen en cuenta aspectos tales como la superficie del terreno, la superficie cubierta y la semicubierta; el estado general, la antigüedad, el destino y la categoría de las estructuras; las obras accesorias e instalaciones del bien; su ubicación geográfica y entorno, su cercanía con los centros comerciales, los espacios verdes y las vías de acceso, entre otros. En el Código Fiscal 2012 se establece que la VFH no podrá exceder el 20% del valor de mercado de las propiedades.

La Valuación Fiscal Homogénea se calcula según la siguiente fórmula:

$$VFH = (\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del distrito} \times \text{superficie del terreno}) + (\text{Superficie total construida} \times \text{VRE} \times \text{coeficiente de depreciación})$$

Donde:

Incidencia del terreno: costo de cada metro cuadrado de terreno según su máxima edificabilidad.

FOT (Factor de Ocupación Total): relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Este coeficiente determina los metros cuadrados máximos que se pueden construir y varía entre los diferentes distritos de la ciudad.

VRE (Valor Real de Edificación): surge de considerar el costo real de construcción para cada destino, categoría y estado de conservación de acuerdo con los parámetros determinados por la Ley Tarifaria.

Valuación Fiscal:

El valor fiscal de un inmueble de la CABA es el valor económico asignado al mismo por la Dirección General de Rentas - Administración Gubernamental de Ingresos Públicos. De acuerdo con el Código Fiscal 2012, esta valuación se desdobra en:

Valuación del terreno: determinada de acuerdo con su superficie y ubicación, se obtiene multiplicando los metros cuadrados por el correspondiente Valor Unitario de Cuadra, Zona o Sector⁴, según el Código de Planeamiento Urbano (CPU). Los factores que inciden en la ponderación del valor del terreno son la zonificación (según el CPU), la ubicación geográfica (ej.: cercanía a distintas arterias) y el equipamiento barrial.

Valuación de las construcciones: determinada de acuerdo con el destino, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación y la superficie, los metros lineales o metros cúbicos (según corresponda) y los valores unitarios de reposición correspondientes.

Valor Inmobiliario de Referencia (VIR)

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, la valuación de los edificios por sus destinos constructivos, características y materiales y el potencial de edificabilidad dependiendo de la superficie del lote.

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

3.4 Análisis por tipo de 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 según la zonificación en que se encuentran encuadradas las partidas inmobiliarias.

A continuación se presenta la nomenclatura y delimitación de los distritos presentada en el Código de Planeamiento Urbano⁵ que fue utilizada en el presente informe:

Distritos Residenciales-R: son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial.

Distritos Centrales-C: se denominan así los agrupamientos de usos: administrativo, financiero, comercial y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre distintas categorías de centros. 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.

Distritos de Equipamiento-E: se denominan así aquellas áreas, dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. En estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad de aquéllos.

Distritos Industrial-I: son 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.

Distrito Portuario-P: área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo.

Distritos Urbanizaciones Determinadas-U: corresponden a 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.

⁴ Valor que fija el Poder Ejecutivo por decreto.

⁵ Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires disponible en http://boletinoficial.buenosaires.gov.ar/areas/leg_tecnica/boletines/separatas/decreto1181/009cpu-seccion05-01.pdf

Distrito Área de Protección Histórica-APH: son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

Adicionalmente a los distritos descritos previamente en el CPU, se creó el siguiente a los fines del informe:

Distritos Otros-O: áreas calificadas según diferentes conceptos, tales como “arquitectura especial”, “área de reserva ecológica”, “renovación urbana” o “área de desarrollo prioritario”.

3.5 Exenciones

Las exenciones se pueden agrupar en dos categorías: las de carácter general, que se establecen para todos los impuestos (artículos 37 a 46 del Código Fiscal 2012; Boletín Oficial N° 3.899) y las específicas para ABL, que se encuentran comprendidas entre los artículos 265 a 276 del Código Fiscal 2012 y en otras normativas (otras leyes, ordenanzas, etc.).

Las exenciones de la normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ABL pueden ser desgravaciones totales (100%) o parciales (50%) para ambos componentes o para uno de ellos (ej.: bonificación especial de 100% en el impuesto inmobiliario en caso de jefes/as de hogar registrados como desocupados).

Las exenciones para el impuesto ABL contenidas en el Código Fiscal 2012 benefician, entre otras, a jubilados y pensionados, personas con discapacidad, ex-combatientes de Malvinas, teatros y entidades deportivas y de bien público, inmuebles de interés histórico edilicio o aquellos declarados “monumento histórico”.

4. Análisis por comuna

En 2011, el impuesto de ABL representó el 6,8% de la recaudación impositiva total de la Ciudad, alcanzando \$1.465,3 millones, con un incremento del 7,3% respecto al año anterior. En este capítulo se analiza cómo se encuentran distribuidas las partidas inmobiliarias en las comunas para los diferentes tipos de zonificación, y se georeferencia la Valuación Fiscal Homogénea y el Valor Inmobiliario de Referencia. Se estudia, también, la distribución de la recaudación potencial en las comunas para el año 2012 y su relación con la recaudación potencial según la normativa anterior (vigente hasta el año 2011).

4.1 Partidas Inmobiliarias

De acuerdo con el padrón de ABL actualizado y depurado al mes de Enero de 2012, se cuenta con un total de 1.781.600 partidas; lo que representa un incremento del 1,5% respecto al padrón del año anterior. El 42,3% se concentra en sólo cuatro comunas de la Ciudad (Comunas 1, 2, 13 y 14), mientras que las comunas del sur (Comunas 4, 8 y 9) apenas representan el 11,0% del total.

En comparación con el año anterior, las Comunas 4 y 12 aumentaron la cantidad de partidas en más de un 3% cada una, mientras que en las Comunas 2, 3, 5, 7 y 10 el incremento no llegó al 1%. La Comuna 8 es la única que sufrió una variación negativa respecto al año anterior (-1,8%).

Cuadro 4.1 Partidas y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Comuna | Partidas | Distribución porcentual |
|--------------|------------------|-------------------------|
| Total | 1.781.600 | 100,0 |
| 1 | 217.537 | 12,2 |
| 2 | 154.128 | 8,7 |
| 3 | 125.499 | 7,0 |
| 4 | 80.623 | 4,5 |
| 5 | 106.082 | 6,0 |
| 6 | 115.668 | 6,5 |
| 7 | 98.891 | 5,6 |
| 8 | 45.740 | 2,6 |
| 9 | 69.004 | 3,9 |
| 10 | 79.050 | 4,4 |
| 11 | 97.487 | 5,5 |
| 12 | 109.200 | 6,1 |
| 13 | 184.020 | 10,3 |
| 14 | 198.502 | 11,1 |
| 15 | 100.169 | 5,6 |

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

Al analizar por el tipo de zonificación, se observa que el 58,1% de las partidas corresponden a la categoría “Residencial”, seguidas por las partidas “Centrales” (partidas destinadas a uso administrativo, financiero, comercial y de servicios) con un 24,6%. Juntas representan más del 80% del total. Estas zonificaciones en conjunto también representan una proporción importante en cada comuna (entre el 74% y el 95%), a excepción de dos comunas del sur (4 y 8). Cinco comunas suman más de la mitad de las partidas de uso residencial y sólo tres aglutinan la mitad de las de uso central.

En dos comunas (4 y 8) se encuentra ubicado más del 90% de las partidas con habilitaciones para industria; mientras que casi la mitad de las de equipamiento se distribuye en cuatro comunas (1, 3, 4 y 15) y el 96% de las Áreas de Protección Histórica se concentra en la Comuna 1.

En comparación con el año anterior, en valores absolutos, las partidas que más aumentaron fueron las residenciales (19.246 más) y, en términos porcentuales, las de zonificación portuaria y las partidas con protección histórica, con incrementos del 210% (21 partidas) y del 33,5% (3.420 partidas) respectivamente. Los decrementos en cantidad de partidas se concentraron en las categorías de “Equipamiento” y “Otras” con una reducción del 1,6% (2.289) y del 19,8% (6.395), respectivamente.

Más de un tercio de las partidas de uso residencial se concentra en las comunas del norte de la Ciudad. En cuanto a las de uso central, la mayor concentración se presenta en tres comunas (1, 2 y 3), con más de la mitad de las partidas, entre las que se destaca la Comuna 1 (microcentro) debido a la masiva centralización de la actividad comercial que se registra en ella. La zona sur agrupa las partidas de uso industrial (99%) y el 96% de las que poseen protección histórica se ubican fundamentalmente en la Comuna 1.

Cuadro 4.2 Partidas y distribución porcentual por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Zonificación | Partidas | Distribución porcentual |
|----------------|------------------|-------------------------|
| Total | 1.781.600 | 100 |
| Residencial | 1.035.800 | 58,1 |
| Central | 437.877 | 24,6 |
| Equipamiento | 142.662 | 8 |
| Urbanización | 118.452 | 6,6 |
| Otros | 25.836 | 1,5 |
| A.P. Histórica | 13.636 | 0,8 |
| Industrial | 7.306 | 0,4 |
| Portuario | 31 | 0 |

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

Cuadro 4.3 Partidas por tipo de zonificación y comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

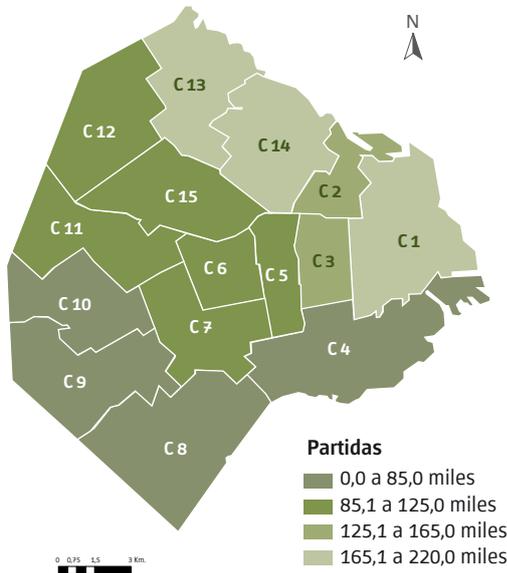
| Comuna | Total | Residencial | Central | Equipamiento | Urbanización | Otros | APH | Industrial | Portuario |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| Total | 1.781.600 | 1.035.800 | 437.877 | 142.662 | 118.452 | 25.836 | 13.636 | 7.306 | 31 |
| 1 | 217.537 | 42.074 | 118.329 | 13.786 | 29.341 | 852 | 13.138 | - | 17 |
| 2 | 154.128 | 97.811 | 43.614 | 7.534 | 4.516 | 646 | - | - | 7 |
| 3 | 125.499 | 45.845 | 59.896 | 18.209 | 1.529 | - | 20 | - | - |
| 4 | 80.623 | 21.675 | 10.485 | 14.802 | 4.817 | 23.920 | 41 | 4.878 | 5 |
| 5 | 106.082 | 68.363 | 30.184 | 6.924 | 610 | 1 | - | - | - |
| 6 | 115.668 | 86.550 | 22.921 | 6.169 | 24 | 3 | - | - | 1 |
| 7 | 98.891 | 63.240 | 25.229 | 5.254 | 5.164 | - | 1 | 3 | - |
| 8 | 45.740 | 16.732 | 920 | 6.240 | 19.987 | 3 | - | 1.858 | - |
| 9 | 69.004 | 46.820 | 6.508 | 9.898 | 5.276 | - | - | 502 | - |
| 10 | 79.050 | 58.286 | 13.032 | 6.476 | 1.248 | 8 | - | - | - |
| 11 | 97.487 | 70.656 | 17.507 | 8.631 | 411 | 282 | - | - | - |
| 12 | 109.200 | 86.014 | 15.230 | 3.929 | 3.998 | 29 | - | - | - |
| 13 | 184.020 | 124.885 | 31.451 | 4.090 | 23.531 | 62 | 1 | - | - |
| 14 | 198.502 | 151.960 | 22.743 | 8.582 | 14.753 | 25 | 435 | 3 | 1 |
| 15 | 100.169 | 54.889 | 19.828 | 22.138 | 3.247 | 5 | - | 62 | - |

Fuente: Elaboración propia sobre la base del 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 antes mencionadas. En cada mapa se establecieron cuatro rangos que permiten agrupar comunas con valores similares y establecen dife-

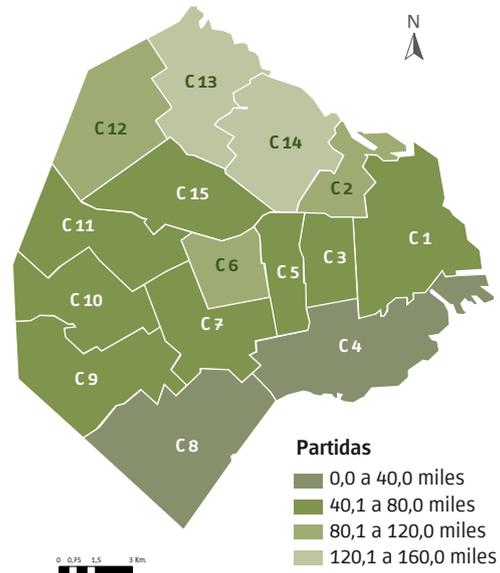
rencias significativas con el resto. El Mapa 4.1 muestra la distribución del total de las partidas, mientras que en los Mapas 4.2, 4.3 y 4.4 se presentan las distribuciones para los principales tipos de zonificación.

Mapa 4.1 Partidas por comuna.
Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



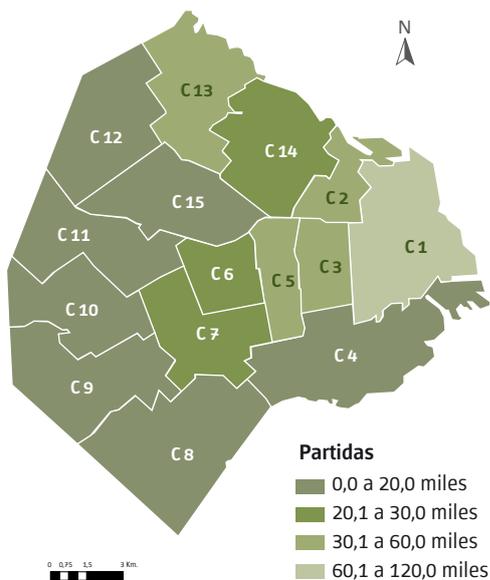
Fuente: Elaboración propia sobre la base del padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Mapa 4.2 Partidas de uso residencial por comuna.
Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



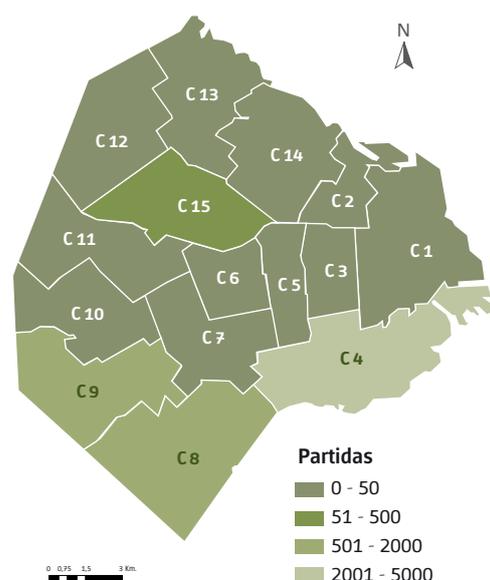
Fuente: Elaboración propia sobre la base del padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Mapa 4.3 Partidas de uso central por comuna.
Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



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

Mapa 4.4 Partidas de uso industrial por comuna.
Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



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

4.2 Valuación

4.2.1 Valuación por comuna

La Valuación Fiscal Homogénea (VFH) de la Ciudad de Buenos Aires, según datos proporcionados por el Sistema Valuatorio de la Dirección General de Rentas (AGIP), es de \$ 164.749,8 millones (o su equivalente en dólares⁶ de 38.313,9 millones).

En comparación con la Valuación Fiscal utilizada hasta el año anterior para calcular el impuesto, la valuación de las partidas con la nueva metodología aumentó en promedio el 40,2%, siendo las comunas del sur de la Ciudad las que mayor crecimiento presentaron, debido a que éstas –históricamente– han tenido valuaciones muy retrasadas con respecto a los valores de referencia del mercado.

En el cuadro 4.4 se presenta la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), el Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) y, como indicador de la diferencia entre el valor tomado para el cálculo del impuesto y el importe que se aproxima al precio de mercado, la relación porcentual entre ellos.

Como se puede apreciar, al igual que la distribución de las partidas, la Valuación Fiscal Homogénea se concentra en las comunas del microcentro (Comuna 1) y del norte (Comunas 2, 13 y 14), que representan el 52,7% de la Ciudad. En el otro extremo se hallan las comunas de la zona sur (Comunas 4, 8 y 9), que constituyen el 10,6% de la VFH total.

En cuanto a la VFH promedio por partida, en la Ciudad de Buenos Aires alcanza un valor de \$ 92.473,0 (o su equivalente en dólares de u\$s 21.505,4), con valores que oscilan entre \$ 130.910,1 (u\$s 30.444,2) correspondiente a la Comuna 1 y un mínimo de \$ 64.659,4 (u\$s 15.037,1) correspondiente a la Comuna 5.

Con la implementación de la nueva metodología para el cálculo del impuesto se logró mayor correspondencia entre la valuación para el cálculo del ABL y el valor de mercado, ya que la proporción entre estos valores pasó del 18,5% en 2011 al 25,7% en 2012. Asimismo, dicha proporción tuvo menor rango de variación entre las diferentes comunas en comparación con el año anterior (que osciló entre el 12,5% y el 25,1%).

Para las comunas del norte de la Ciudad la relación valuación/valor de mercado pasó de alrededor del 20% en 2011 a alrededor del 25% en 2012, mientras que para las comunas del sur, de aproximadamente el 12% en 2011 al 25% en 2012.

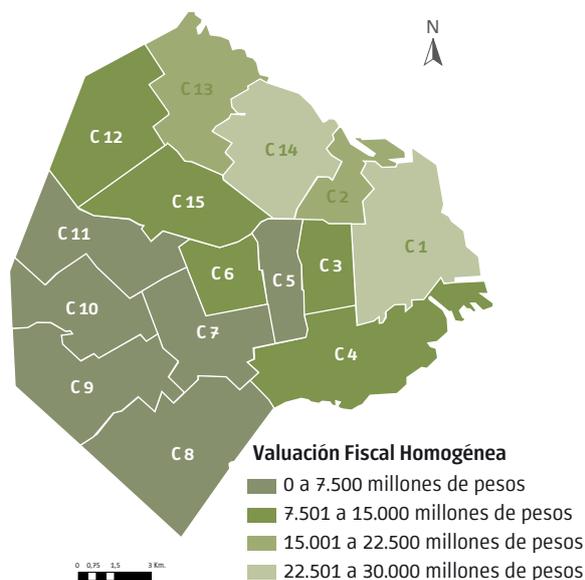
Cuadro 4.4 Valuación Fiscal Homogénea y Valuación Inmobiliaria de Referencia total (millones de pesos), valuación promedio (pesos) por partida y relación porcentual entre valuaciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Comuna | VFH | VIR | VFH | VIR | VFH / VIR |
|--------------|---------------------|------------------|------------------------------|----------------|-------------|
| | (Millones de pesos) | | Promedio por partida (pesos) | | (%) |
| Total | 164.749,8 | 640.815,8 | 92.473 | 359.685 | 25,7 |
| 1 | 28.477,8 | 109.174,0 | 130.910 | 501.864 | 26,1 |
| 2 | 17.421,9 | 69.689,6 | 113.035 | 452.154 | 25,0 |
| 3 | 9.208,9 | 35.678,0 | 73.378 | 284.289 | 25,8 |
| 4 | 8.688,3 | 29.788,6 | 107.764 | 369.480 | 29,2 |
| 5 | 6.859,2 | 27.437,3 | 64.659 | 258.642 | 25,0 |
| 6 | 8.369,0 | 30.162,9 | 72.353 | 260.771 | 27,7 |
| 7 | 6.577,8 | 26.315,6 | 66.515 | 266.107 | 25,0 |
| 8 | 3.363,1 | 13.453,6 | 73.526 | 294.132 | 25,0 |
| 9 | 5.354,7 | 21.419,0 | 77.599 | 310.402 | 25,0 |
| 10 | 5.491,0 | 21.969,3 | 69.462 | 277.916 | 25,0 |
| 11 | 7.391,3 | 29.579,7 | 75.818 | 303.422 | 25,0 |
| 12 | 8.623,5 | 34.494,4 | 78.969 | 315.882 | 25,0 |
| 13 | 16.833,7 | 64.590,8 | 91.477 | 350.998 | 26,1 |
| 14 | 24.011,3 | 95.674,6 | 120.962 | 481.983 | 25,1 |
| 15 | 8.078,4 | 31.388,2 | 80.647 | 313.352 | 25,7 |

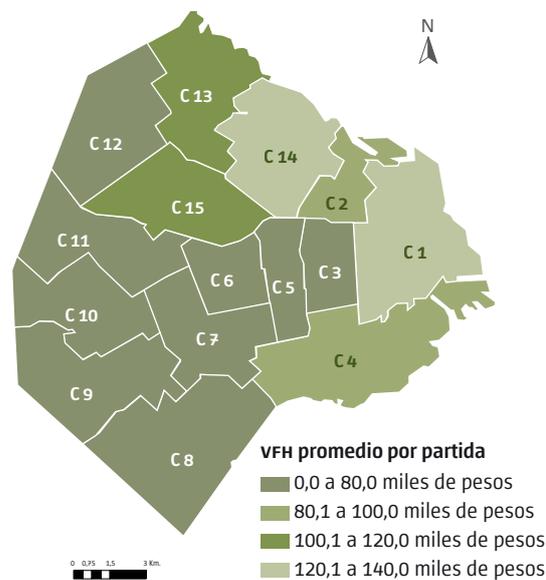
Fuente: Elaboración propia sobre la base del padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

⁶ Tipo de cambio promedio del Banco Nación de la República Argentina al cierre del padrón ABL (primer día hábil de 2012). Valor de \$ 4,30.

Mapa 4.5 Valuación Fiscal Homogénea (millones de pesos) por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



Mapa 4.6 Valuación Fiscal Homogénea promedio (pesos) por partida por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



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

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

4.2.2 Valuación por tipo de zonificación

Las partidas de uso residencial predominan en términos de valuación, tanto en la VFH (50,8%) como en el VIR (50,9%). Junto con las partidas de zonificación “Central” concentran casi el 74,0% de las valuaciones de todas las partidas.

En cuanto a la Valuación Fiscal Homogénea promedio por partida, en la Ciudad de Buenos Aires los inmuebles portuarios presentan una VFH promedio de \$ 23,9 millones (o su equivalente en dólares de u\$s 5,6 millones). Sin embargo, al ser apenas 31 partidas, representan menos del 0,5% de la VFH.

Cuadro 4.5 Valuación Fiscal Homogénea y Valuación Inmobiliaria de Referencia total (millones de pesos), valuación promedio por partida (pesos) y relación porcentual entre valuaciones por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Zonificación | Partidas | VFH | VIR | VFH | VIR | VFH / VIR |
|----------------|------------------|---------------------|------------------|------------------------------|----------------|-------------|
| | | (Millones de pesos) | | Promedio por partida (pesos) | | (%) |
| Total | 1.781.600 | 164.749,8 | 640.815,8 | 92.473 | 359.685 | 25,7 |
| Residencial | 1.035.800 | 83.630,6 | 326.277,5 | 80.740 | 315.000 | 25,6 |
| Central | 437.877 | 38.147,4 | 149.568,0 | 87.119 | 341.575 | 25,5 |
| Equipamiento | 142.662 | 16.834,5 | 64.741,8 | 118.002 | 453.812 | 26,0 |
| Urbanización | 118.452 | 18.773,2 | 73.333,8 | 158.487 | 619.101 | 25,6 |
| Otros | 25.836 | 2.553,3 | 9.194,8 | 98.827 | 355.889 | 27,8 |
| A.P. Histórica | 13.636 | 1.991,2 | 7.188,2 | 146.025 | 527.145 | 27,7 |
| Industrial | 7.306 | 2.079,6 | 7.551,3 | 284.642 | 1.033.570 | 27,5 |
| Portuario | 31 | 740,1 | 2.960,5 | 23.874.193 | 95.498.731 | 25,0 |

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

Recaudación potencial anual

De acuerdo con el padrón de ABL actualizado al mes de Enero de 2012, y con la nueva metodología de cálculo del impuesto vigente, la recaudación potencial anual⁷ para el año 2012 se estima en \$ 3.599,0 millones. Al comparar este valor con el obtenido aplicando la metodología anterior (\$ 1.794,6 millones) se observa un incremento del 100,5%.

Antes de proseguir, se debe aclarar que en la nueva normativa 2012 se impuso un piso anual de impuesto de \$ 600 por partida, lo que significó que muchas partidas tuvieron variaciones superiores al 150% respecto a 2011 (por ejemplo, un inmueble que pagaba bimestralmente \$ 30 en 2011,

en 2012 pasó a pagar \$ 50 mensualmente). De no contar en el análisis con esas partidas, el incremento 2012 vs. 2011 hubiera sido del 66,2%.

Como se puede apreciar en el Cuadro 4.6, el impuesto inmobiliario representa el 57,7% de la recaudación potencial total anual para 2012. En términos nominales, con la nueva legislación, este componente del ABL se incrementa en \$ 1.023,0 millones (97,1% más que con la legislación anterior). Las tasas de servicios representa el restante 42,3% de la recaudación potencial total. Con la nueva normativa, este último ítem se incrementa el 105,4%, es decir, \$ 781,4 millones más que aplicando la metodología anterior.

Cuadro 4.6 Recaudación potencial¹ anual (millones de pesos) y distribución porcentual de la recaudación potencial anual según legislación, y variación porcentual interanual de la recaudación potencial, por componente del impuesto. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Componente del Impuesto | Legislación 2011 | | Legislación 2012 | | Variación interanual (%) |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| | (Millones de pesos) | (%) | (Millones de pesos) | (%) | |
| Total | 1.794,6 | 100,0 | 3.599,0 | 100,0 | 100,5 |
| Impuesto Inmobiliario | 1.053,2 | 58,7 | 2.076,1 | 57,7 | 97,1 |
| Tasa retributiva de los Servicios | 741,5 | 41,3 | 1.522,9 | 42,3 | 105,4 |

¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

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

Al analizar la recaudación potencial por tipo de zonificación se observa que las partidas de uso residencial representan el 49,4% del total, mientras que las de uso central y las de urbanización representan el 25,4% y 12,4% respectivamente, valores similares a los de la VFH.

Al comparar los datos calculados con la metodología anterior, las mayores diferencias se encuentran en las partidas con destinos portuario e industrial, con una variación porcentual del 207,1% y 143,3%, respectivamente. En el otro extremo se encuentran las partidas de urbanización y de uso central⁸, con aumentos que rondan el 80%.

Cuadro 4.7 Recaudación potencial¹ anual (millones de pesos), recaudación potencial anual promedio por partida (pesos) y variación porcentual interanual por legislación por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Zonificación | Partidas | Recaudación potencial anual | | Recaudación potencial anual promedio por partida | | Variación interanual (%) |
|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|--|------------------|--------------------------|
| | | Legislación 2011 | Legislación 2012 | Legislación 2011 | Legislación 2012 | |
| | | (Millones de pesos) | | (Pesos) | | |
| Total | 1.781.600 | 1.794,6 | 3.599,0 | 1.007 | 2.020 | 100,5 |
| Residencial | 1.035.800 | 867,5 | 1.778,1 | 837 | 1.716 | 105,0 |
| Central | 437.877 | 485,7 | 912,7 | 1.109 | 2.084 | 87,9 |
| Equipamiento | 142.662 | 141,3 | 324,9 | 990 | 2.277 | 129,9 |
| Urbanización | 118.452 | 243,5 | 445,1 | 2.055 | 3.757 | 82,8 |
| Otros | 25.836 | 11,7 | 34,6 | 452 | 1.339 | 195,7 |
| A.P. Histórica | 13.636 | 22,9 | 46,6 | 1.679 | 3.417 | 103,5 |
| Industrial | 7.306 | 16,4 | 39,9 | 2.244 | 5.461 | 143,3 |
| Portuario | 31 | 5,6 | 17,2 | 180.645 | 554.838 | 207,1 |

¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

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

⁷ Se define como recaudación potencial a la aplicación de las alícuotas y cuotas correspondientes de los componentes del abl a la Valuación Fiscal Homogénea de los inmuebles, sin considerar bonificaciones, descuentos ni exenciones otorgadas, ni morosidad en el pago.

⁸ Ej.: uso para sectores de comercio, administración y servicios.

La recaudación potencial por partida alcanza un valor promedio de \$ 2.020 anuales en la Ciudad, oscilando entre \$ 1.716 para las partidas residenciales y \$ 5.461 para las de uso industrial. Las portuarias reflejan un valor extremo de \$ 554.838.

El análisis de la recaudación potencial anual por comuna señala que la mayor participación se concentra en el microcentro (Comuna 1) y norte de la Ciudad (Comunas 2, 13 y 14), agrupando el 59,0% de la recaudación potencial total. En el extremo opuesto se encuentran las comunas del sur y oeste de la Ciudad (Comunas 4, 8, 9 y 10), sumando el 11,1% de la recaudación potencial de 2012.

De la comparación de la recaudación potencial obtenida aplicando la metodología anterior (valuación fiscal como base de cálculo) con la resultante de utilizar la nueva metodología (considerando la VFH), surgen incrementos en todas las comu-

nas, siendo los mayores –en términos absolutos– los correspondientes a las comunas del microcentro (\$ 1.457 anuales más) y norte de la ciudad (\$ 1.200 anuales en promedio).

En términos porcentuales, las comunas del sur de la ciudad sufrieron los mayores incrementos con valores que rondaron el 170% (frente al 90% de las comunas del norte) debido, principalmente, a la imposición del mínimo por partida de \$ 600 anuales.

En cuanto a la recaudación promedio, al registrar valores mensuales por debajo de los \$ 100 las comunas del sur continúan siendo las que menos tributan, mientras que las que más contribuyen son las del norte de la Ciudad, con un valor promedio mensual de casi \$ 200. En el anexo se presentan mayor información desagregada.

Cuadro 4.8 Recaudación potencial¹ anual (millones de pesos), recaudación potencial anual promedio por partida (pesos) y variación porcentual interanual por legislación según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

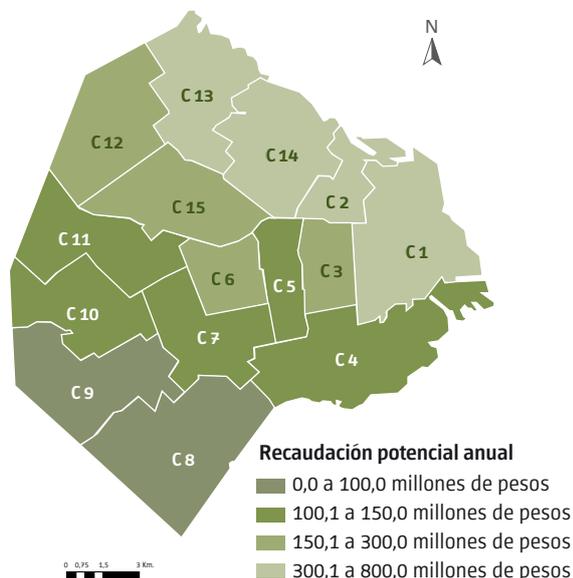
| Comunas | Partidas | Recaudación potencial anual | | Recaudación potencial anual promedio por partida | | Variación interanual |
|--------------|------------------|-----------------------------|------------------|--|------------------|----------------------|
| | | Legislación 2011 | Legislación 2012 | Legislación 2011 | Legislación 2012 | |
| | | (Millones de pesos) | | (Pesos) | | |
| Total | 1.781.600 | 1.794,6 | 3.599,0 | 1.007 | 2.020 | 100,5 |
| 1 | 217.537 | 453,9 | 771,0 | 2.086 | 3.544 | 69,9 |
| 2 | 154.128 | 204,5 | 403,6 | 1.326 | 2.618 | 97,3 |
| 3 | 125.499 | 78,5 | 175,4 | 625 | 1.397 | 123,4 |
| 4 | 80.623 | 54,8 | 147,4 | 679 | 1.828 | 169,2 |
| 5 | 106.082 | 53,6 | 124,6 | 505 | 1.174 | 132,3 |
| 6 | 115.668 | 79,2 | 168,8 | 684 | 1.459 | 113,2 |
| 7 | 98.891 | 58,8 | 131,1 | 594 | 1.325 | 123,0 |
| 8 | 45.740 | 20,5 | 55,4 | 448 | 1.211 | 170,6 |
| 9 | 69.004 | 34,1 | 91,6 | 494 | 1.327 | 168,6 |
| 10 | 79.050 | 46,3 | 106,0 | 585 | 1.340 | 128,8 |
| 11 | 97.487 | 67,4 | 147,0 | 691 | 1.507 | 118,0 |
| 12 | 109.200 | 83,9 | 176,5 | 768 | 1.616 | 110,4 |
| 13 | 184.020 | 226,0 | 414,5 | 1.228 | 2.252 | 83,5 |
| 14 | 198.502 | 266,9 | 532,7 | 1.344 | 2.683 | 99,6 |
| 15 | 100.169 | 66,2 | 153,2 | 660 | 1.529 | 131,4 |

¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

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

Los Mapas 4.7 y 4.8 ilustran acerca de la distribución de la recaudación potencial anual total y promedio por partida, respectivamente.

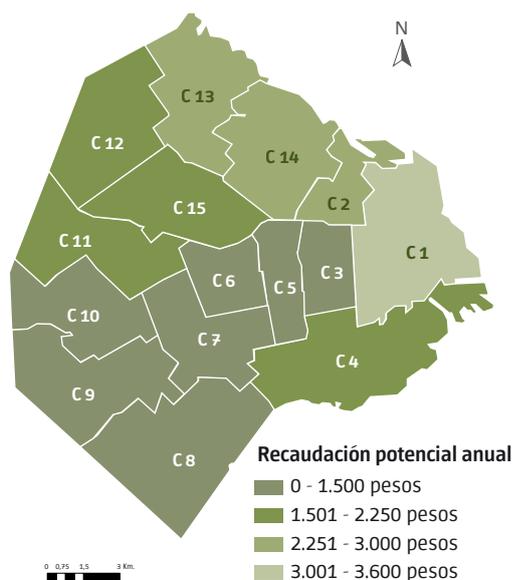
Mapa 4.7 Recaudación potencial¹ anual (millones de pesos) por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

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

Mapa 4.8 Recaudación potencial¹ anual promedio por partida (pesos) por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

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

5. Evolución 2011 – 2012

5.1 Evolución por comuna

El análisis comparativo de la cantidad de inmuebles registrados en los años 2011 y 2012, indica que el número de propiedades se incrementó el 1,5%, equivaliendo este porcentaje a 26.331 partidas.

El Cuadro 5.1 muestra que el crecimiento se produjo en diferentes zonas de la Ciudad, destacándose las Comunas 12, 13 y 14 en la zona norte, y la Comuna 4 en el sur. La única que presentó una reducción en el número de partidas fue la Comuna 8 (-33%), fundamentalmente, en las zonas industriales.

En términos porcentuales, el mayor incremento se registró en la Comuna 12 (3,2%), en tanto, la Comuna 8 descendió el 1,8%.

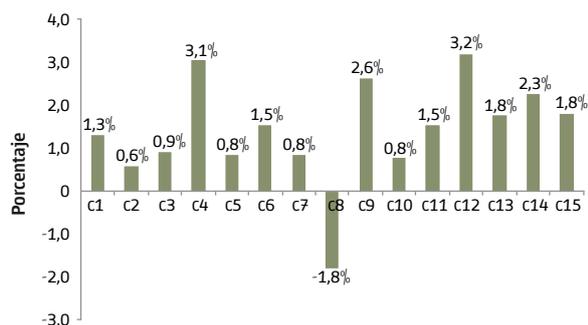
Los barrios que presentan mayores incrementos en términos porcentuales son: Puerto Madero, Parque Patricios y Villa Riachuelo, con valores del 13,5%, 11,9% y 8,1%, respectivamente. Sólo cinco barrios muestran mermas, siendo Villa Soldati y Versalles los que registraron las mayores caídas (12,5% y 5,8% respectivamente).

Cuadro 5.1 Partidas y variación interanual por comuna Ciudad de Buenos Aires. Años 2011/2012

| Comuna | 2011 | 2012 | Variación interanual |
|--------------|------------------|------------------|----------------------|
| Total | 1.755.269 | 1.781.600 | 26.331 |
| 1 | 214.763 | 217.537 | 2.774 |
| 2 | 153.227 | 154.128 | 901 |
| 3 | 124.386 | 125.499 | 1.113 |
| 4 | 78.239 | 80.623 | 2.384 |
| 5 | 105.212 | 106.082 | 870 |
| 6 | 113.920 | 115.668 | 1.748 |
| 7 | 98.064 | 98.891 | 827 |
| 8 | 46.579 | 45.740 | -839 |
| 9 | 67.243 | 69.004 | 1.761 |
| 10 | 78.435 | 79.050 | 615 |
| 11 | 96.020 | 97.487 | 1.467 |
| 12 | 105.844 | 109.200 | 3.356 |
| 13 | 180.835 | 184.020 | 3.185 |
| 14 | 194.102 | 198.502 | 4.400 |
| 15 | 98.400 | 100.169 | 1.769 |

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

Gráfico 5.1 Variación porcentual interanual de partidas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años 2011/2012



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

5.2 Evolución por tipo de zonificación

Las partidas destinadas al uso residencial y las de urbanización son las que más crecieron en términos nominales (en conjunto, más de 30.000); mientras que las destinadas a equipamiento cayeron en casi 2.300 unidades. El Cuadro 5.2 ilustra acerca de las partidas por año y las diferencias que registraron entre ellos.

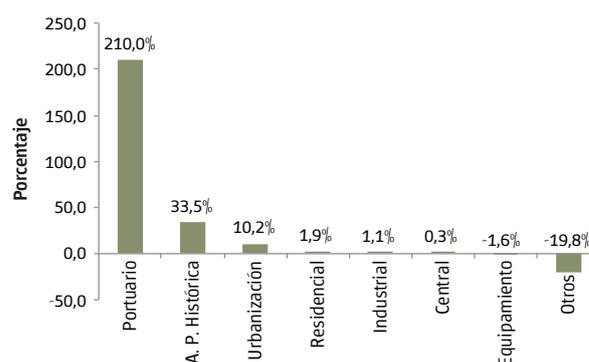
En términos de variaciones porcentuales, la zonificación portuaria registró el mayor incremento, con el 210% (aunque en términos absolutos el crecimiento fue de apenas 21 partidas), le siguen las “Áreas de Protección Histórica”, con el 33,5%. En las zonas de equipamiento disminuyeron el 1,6% y las clasificadas como “Otros” reflejaron la mayor caída, (alrededor del 20%, casi 6.400 unidades).

Cuadro 5.2 Partidas y variación interanual por tipo de zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Años 2011/2012

| Zonificación | 2011 | 2012 | Variación interanual |
|----------------|-----------|-----------|----------------------|
| Total | 1.755.269 | 1.781.600 | 26.331 |
| Residencial | 1.016.554 | 1.035.800 | 19.246 |
| Central | 436.543 | 437.877 | 1.334 |
| Equipamiento | 144.951 | 142.662 | -2.289 |
| Urbanización | 107.534 | 118.452 | 10.918 |
| Otros | 32.231 | 25.836 | -6.395 |
| A.P. Histórica | 10.216 | 13.636 | 3.420 |
| Industrial | 7.230 | 7.306 | 76 |
| Portuario | 10 | 31 | 21 |

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

Gráfico 5.2 Variación porcentual interanual de partidas por zonificación. Ciudad de Buenos Aires. Años 2011/2012



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

6. Anexos

Cuadro A1 Valuación Fiscal Homogénea (millones de pesos) por tipo de zonificación según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Comuna | Total | Residencial | Central | Urbanización | Equipamiento | Otros | Industrial | APH | Portuario |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Total | 164.749,3 | 83.629,9 | 38.147,4 | 18.773,3 | 16.834,4 | 2.553,3 | 2.079,6 | 1.991,2 | 740,1 |
| 1 | 28.477,8 | 4.593,5 | 13.504,4 | 7.124,3 | 1.222,1 | 439,6 | - | 1.572,6 | 21,3 |
| 2 | 17.421,9 | 9.926,2 | 4.357,4 | 1.355,1 | 1.013,8 | 53,7 | - | - | 715,7 |
| 3 | 9.208,9 | 2.965,8 | 4.448,4 | 306,7 | 1.484,0 | - | - | 3,9 | - |
| 4 | 8.688,3 | 1.704,0 | 823,8 | 524,2 | 2.290,5 | 1.881,0 | 1.460,3 | 2,4 | 2,1 |
| 5 | 6.859,2 | 4.196,7 | 1.968,4 | 48,5 | 645,6 | 0,0 | - | - | - |
| 6 | 8.369,0 | 6.261,8 | 1.449,4 | 44,8 | 602,1 | 9,9 | - | - | 1,0 |
| 7 | 6.577,8 | 4.049,1 | 1.720,8 | 363,6 | 444,2 | - | 0,0 | 0,1 | - |
| 8 | 3.363,1 | 1.046,0 | 55,7 | 1.088,2 | 700,4 | 0,1 | 472,8 | - | - |
| 9 | 5.354,7 | 3.199,7 | 520,8 | 454,9 | 1.037,3 | - | 141,9 | - | - |
| 10 | 5.491,0 | 3.953,3 | 929,0 | 98,0 | 510,1 | 0,7 | - | - | - |
| 11 | 7.391,3 | 5.248,4 | 1.146,9 | 23,7 | 960,6 | 11,6 | - | - | - |
| 12 | 8.623,5 | 6.457,0 | 1.052,0 | 409,4 | 702,9 | 2,2 | - | - | - |
| 13 | 16.833,7 | 10.200,0 | 2.825,0 | 3.181,1 | 612,6 | 13,8 | - | 1,0 | - |
| 14 | 24.011,3 | 16.087,0 | 1.943,5 | 3.307,7 | 2.118,6 | 140,4 | 2,6 | 411,1 | 0,0 |
| 15 | 8.078,4 | 3.741,4 | 1.401,9 | 443,1 | 2.489,7 | 0,2 | 2,0 | - | - |

Fuente: Elaboración propia sobre la base del padrón de AVL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Cuadro A2 Recaudación potencial¹ anual (millones de pesos) por tipo de zonificación según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Comuna | Total | Residencial | Central | Urbanización | Equipamiento | APH | Industrial | Otros | Portuario |
|--------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total | 3.599,0 | 1.778,1 | 912,7 | 445,1 | 324,9 | 46,6 | 39,9 | 34,6 | 17,2 |
| 1 | 771,0 | 109,7 | 388,0 | 203,3 | 29,2 | 37,5 | - | 3,0 | 0,3 |
| 2 | 403,6 | 224,3 | 104,0 | 33,1 | 24,1 | - | - | 1,3 | 16,9 |
| 3 | 175,4 | 48,0 | 90,4 | 7,1 | 29,9 | 0,1 | - | - | - |
| 4 | 147,4 | 26,7 | 13,8 | 7,2 | 43,6 | 0,0 | 29,9 | 26,2 | 0,0 |
| 5 | 124,6 | 74,3 | 37,1 | 0,6 | 12,6 | - | - | 0,0 | - |
| 6 | 168,8 | 122,5 | 32,4 | 0,9 | 12,5 | - | - | 0,4 | 0,0 |
| 7 | 131,1 | 79,1 | 37,3 | 7,0 | 7,8 | 0,0 | 0,0 | - | - |
| 8 | 55,4 | 18,7 | 1,0 | 14,7 | 13,5 | - | 7,6 | 0,0 | - |
| 9 | 91,6 | 54,9 | 9,6 | 7,7 | 17,1 | - | 2,3 | - | - |
| 10 | 106,0 | 76,0 | 19,2 | 1,6 | 9,3 | - | - | 0,0 | - |
| 11 | 147,0 | 105,8 | 23,4 | 0,4 | 17,3 | - | - | 0,3 | - |
| 12 | 176,5 | 128,0 | 19,7 | 8,4 | 20,4 | - | - | 0,0 | - |
| 13 | 414,5 | 261,7 | 62,8 | 74,3 | 15,6 | 0,0 | - | 0,2 | - |
| 14 | 532,7 | 378,2 | 47,4 | 67,4 | 27,5 | 8,9 | 0,1 | 3,2 | 0,0 |
| 15 | 153,2 | 70,3 | 26,8 | 11,5 | 44,6 | - | 0,0 | 0,0 | - |

¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

Fuente: Elaboración propia sobre la base del padrón de AVL de la Dirección General de Rentas (AGIP). Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.

Cuadro A3 Recaudación potencial¹ anual promedio (pesos) por partida por tipo de zonificación según comuna.
Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

| Comuna | Total | Portuario | Industrial | Urbanización | APH | Equipamiento | Central | Residencial | Otros |
|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total | 2.020 | 554.299 | 5.464 | 3.757 | 3.417 | 2.277 | 2.084 | 1.716 | 1.337 |
| 1 | 3.544 | 15.983 | - | 6.930 | 2.855 | 2.117 | 3.279 | 2.606 | 3.518 |
| 2 | 2.618 | 2.411.157 | - | 7.329 | - | 3.197 | 2.383 | 2.293 | 1.972 |
| 3 | 1.397 | - | - | 4.611 | 7.086 | 1.640 | 1.508 | 1.046 | - |
| 4 | 1.828 | 3.658 | 6.132 | 1.498 | 774 | 2.948 | 1.314 | 1.230 | 1.093 |
| 5 | 1.174 | - | - | 997 | - | 1.819 | 1.228 | 1.086 | 600 |
| 6 | 1.459 | 14.568 | - | 35.701 | - | 2.033 | 1.415 | 1.415 | 141.006 |
| 7 | 1.325 | - | 600 | 1.348 | 2.56 | 1.489 | 1.477 | 1.250 | - |
| 8 | 1.211 | - | 4.085 | 736 | - | 2.160 | 1.041 | 1.115 | 793 |
| 9 | 1.327 | - | 4.622 | 1.452 | - | 1.724 | 1.473 | 1.173 | - |
| 10 | 1.340 | - | - | 1.261 | - | 1.432 | 1.470 | 1.303 | 1.504 |
| 11 | 1.507 | - | - | 934 | - | 1.999 | 1.334 | 1.496 | 989 |
| 12 | 1.616 | - | - | 2.096 | - | 5.190 | 1.294 | 1.487 | 1.387 |
| 13 | 2.252 | - | - | 3.155 | 38.894 | 3.808 | 1.995 | 2.095 | 3.114 |
| 14 | 2.683 | 600 | 20.130 | 4.571 | 20.395 | 3.208 | 2.082 | 2.489 | 126.797 |
| 15 | 1.529 | - | 589 | 3.543 | - | 2.012 | 1.353 | 1.280 | 641 |

¹ Los montos expresados corresponden a valores teóricos y no representan las cifras de la recaudación 2012 real, la cual se disminuye por los topes establecidos por la Ley 4040/11 (Ley Tarifaria).

Fuente: Elaboración propia sobre la base del padrón de ABL de la Dirección General de Rentas (AGR), Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda GCBA.