



AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"1983-2023. 40 años de Democracia"



AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 4.20.09

**AGIP – AVALÚOS E INCORPORACIONES DE M² EN EL
ABL**

Auditoría Legal y Financiera

Período 2019

Buenos Aires, Agosto 2023



AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dr. Pablo CLUSELLAS

Cdra. Mariela Giselle COLETTA

Lic. María Raquel HERRERO

Dr. Daniel Agustín PRESTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CODIGO DE PROYECTO:

4.20.09

NOMBRE DEL PROYECTO:

AGIP - Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL

PERÍODO BAJO EXAMEN:

Año 2019

EQUIPO DESIGNADO:

➤ **Directoras de Proyecto:**

Dra. María Verónica Foryone, Contadora Pública

➤ **Supervisor:**

Dr. Luis Moglia, Contador Público

FECHA DE APROBACION DEL INFORME: 30 DE AGOSTO DE 2023

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Buenos Aires, 30 de Agosto de 2023

Código de Proyecto: 4.20.09

Denominación del Proyecto: AGIP - Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL

Tipo de Auditoría: Legal y Financiera

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

Período bajo examen: 2019

Objeto de la Auditoría: Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL

Objetivo de la Auditoría:

Controlar los aspectos legales, técnicos y financieros de las incorporaciones de M² en el ABL y de los avalúos fiscales.

Alcance

Examen sobre la base de una muestra de las incorporaciones de M² en el ABL y los avalúos fiscales.

Observaciones:

1. No consta la Cédula de Notificación al contribuyente de la nueva valuación en los legajos de las actuaciones de las partidas N°38886, 62024, 75096 y 138256.

Conclusión:

En virtud de las tareas efectuadas por este organismo de control para comprobar el cumplimiento de los aspectos legales, técnicos y financieros llevados a cabo por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos sobre los procedimientos para las incorporaciones de M² en el ABL y de los avalúos fiscales del año 2019, podemos concluir que fueron realizadas adecuadamente.

Palabras Claves: AGIP-Incorporaciones de M² en el ABL; AGIP-Avalúos Fiscales

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“AGIP – AVALÚOS FISCALES E INCORPORACIONES DE M² EN EL
ABL”
PROYECTO N° 4.20.09

DESTINATARIO

Señor
Vicepresidente 1º
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Emmanuel Ferrario
S / D

OBJETIVO

Controlar los aspectos legales, técnicos y financieros de las incorporaciones de M² en el ABL y de los avalúos fiscales

I. OBJETO DE LA AUDITORIA

Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL

II. ALCANCE

Examen sobre la base de una muestra de las incorporaciones de M² en el ABL y los avalúos fiscales.

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, establecidas por la Ley N°325 y las normas básicas de auditoría externa aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires, según Resolución N°161/00 AGC.

Las tareas de auditoría se llevaron a cabo en el ámbito de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Las tareas de auditoría comenzaron con en el relevamiento normativo, y se basaron en exámenes para comprobar el cumplimiento de las disposiciones



establecidas en la normativa general y específica referida las incorporaciones de M² en el ABL y los avalúos fiscales.

En función de ello, se aplicaron los procedimientos que se detallan en el **Anexo I – Procedimientos Aplicados.**

III. ACLARACIONES PREVIAS

Las diferencias entre la situación real de un inmueble y los datos de empadronamiento, que incrementan la valuación por modificación de metraje, categoría y/o destino del inmueble generan una nueva liquidación en el impuesto Inmobiliario, en la tasa de retribución de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros.

La situación descrita genera diferencias por avalúo que son el resultado de diversos cambios en el estado de empadronamiento del inmueble y/o parcelario, Superficies, Destino, Categoría, disminución de la Antigüedad por reciclaje y en el estado de Conservación, por Rectificación de medidas, Ampliaciones por obra nueva, Refacción, Incorporación de edificio, División o subdivisión en Propiedad Horizontal, y parcelarios con motivo de reunión o división, etc.

En síntesis, corresponde a la diferencia entre la valuación producida por la consideración de los cambios en el estado del inmueble con los datos que se encontraban empadronados.

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad de Buenos Aires (AGIP)¹ es el ente de administración y gestión del Sistema Estadístico y Tributario del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo con las políticas y normas vigentes.

En el Artículo 5° de la Ley de creación de la AGIP se establecen sus funciones, entre ellas se indica la siguiente:

- Coordinar, ejecutar y supervisar la organización e implementación de los planes y programas relativos a todas las etapas del proceso de recaudación tributaria entendiendo por tal a la emisión, control de recaudación, fiscalización y dirección de las ejecuciones fiscales de los tributos a su cargo tendientes a la eliminación de la evasión, fomentando el pago voluntario de los tributos.

¹ A partir de su creación mediante la Ley N° 2.603/2007, publicada en el Boletín Oficial de la C.A.B.A el 9 de enero de 2.018.



El anexo al Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (T.O. 2019) en su artículo 3º, indica entre otras, las siguientes facultades de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos:

- Recaudar, determinar y fiscalizar los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Verificar las declaraciones juradas y todo otro elemento para establecer la situación de los contribuyentes o responsables.
- Disponer inspecciones en todos los lugares donde se realicen actos o ejerzan actividades que originen hechos imponible o se encuentren bienes que constituyan o puedan constituir materia imponible.
- Efectuar inscripciones de oficio en todos los tributos que administra la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, siempre que ésta posea información y elementos fehacientes que justifiquen la misma, sin perjuicio de las sanciones que corresponda aplicar. La Administración, informará oportunamente al contribuyente la situación de revista.

En relación específica al objeto de esta auditoría, en el artículos 294º dispone que *"el organismo competente en la registración de planos de mensura, fraccionamiento originado en la aplicación del derecho de superficie, reunión o división parcelaria o subdivisión conforme al régimen de propiedad horizontal o de planos conforme a obra por modificaciones, rectificaciones edilicias o de medidas, ampliaciones, o cualquier otra circunstancia que modifique la situación física de los inmuebles o su asiento parcelario, deberá remitir a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos una copia del mismo o efectuar la comunicación de las modificaciones parcelarias dentro de un plazo no mayor a los diez (10) días de ocurrido su registro o modificación producida en el registro catastral a solicitud del interesado o de oficio, constando la fecha de su registro oficial con el objeto de que tal hecho se incorpore en el estado de empadronamiento de los inmuebles para determinar su respectivo avalúo y practicar la liquidación de los gravámenes inmobiliarios conforme a las normas vigentes para su tratamiento.*

No obstante ello, el propietario podrá presentar ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos copia certificada por escribano público de toda la documentación registrada por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro que corresponda a cualquier modificación realizada que incida en la valuación final del inmueble.

Para posibilitar la aplicación de las normas que hacen a la tributación de los inmuebles, en aquellos casos en que se detecten m² construidos, sobre o bajo superficies no catastradas, facúltase a la Administración



Gubernamental de Ingresos Públicos a empadronar provisoriamente las superficies construidas, asignándole un número de partida que por sus características permita detectar que se trata de empadronamientos realizados en tales condiciones”.

Con respecto a la revisión de valuación por rectificación de inmueble el artículo 298°, indica que *“Toda variación que se produce en un inmueble y que da lugar a la revisión del avalúo existente, debe ser declarada por el responsable dentro de los dos (2) meses de producida, ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, la que asentará su cumplimiento, disponiendo los procedimientos necesarios para que tal hecho se incorpore al padrón inmobiliario y se actualice el tributo correspondiente. Para ello, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos considerará en forma integral todos los datos e información gráfica incorporados en la declaración jurada de finalización de obra presentada por el responsable y por el profesional interviniente para dicho trámite. Sin perjuicio de ello, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos simultáneamente, o con posterioridad, deberá verificar la exactitud y consistencia de los datos declarados. La declaración jurada de finalización de obra, cuando corresponda su presentación, deberá ser suscripta además del responsable, por un profesional matriculado con competencia en la materia”.*

Las nuevas valuaciones de inmuebles podrán ser recurridas dentro de los quince días de la fecha de la notificación de la misma. Los reclamos se consideran recursos de reconsideración (Artículo 304°)

Las nuevas valuaciones de inmuebles son incorporadas al padrón inmobiliario cuando estén conformadas por el contribuyente y/o responsable o transcurrido los condicionantes indicados en el párrafo anterior.

Ver Anexo II – Marco Normativo

La AGIP, en uso de sus competencias recauda, determina y fiscaliza los tributos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Entre ellos, el impuesto inmobiliario, la tasa de retribución de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros, cuya determinación se realiza en función de los datos registrados en el padrón los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A partir del año 2012, se estableció que el avalúo para los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires debe reflejar las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias, instalaciones del bien, ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales

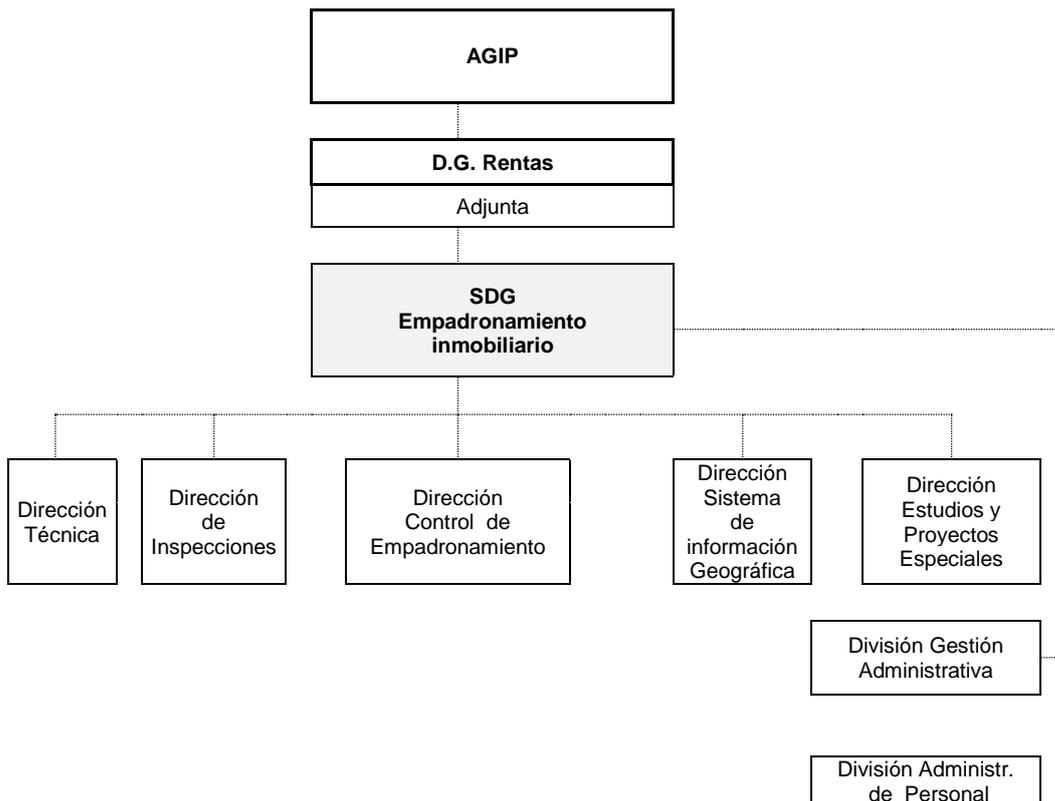


utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, entre otras valoraciones. Y se definió a la Valuación Fiscal Homogénea (VFH) como la base imponible de los tributos que recaen sobre los inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Sectores intervinientes

La estructura funcional de la AGIP establecidas por la Resolución N° 391/AGIP/2018 contempla siete (7) Direcciones Generales, entre las cuales está la Dirección General de Rentas. Dependiendo de esta última existen ocho (8) Subdirecciones Generales.

Una de ellas es la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI)



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

La SDGEI tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- Realizar las valuaciones fiscales de los inmuebles de la Ciudad con arreglo a las leyes específicas vigentes en la materia, conformando

con su empadronamiento, registro y mantenimiento, la base imponible necesaria para emitir los gravámenes inmobiliarios de Ley.

- Realizar relevamientos e inspecciones necesarias en inmuebles con objeto de la actualización de novedades catastrales de inclusión en la Base Registral de Empadronamiento de Inmuebles.

Ver Anexo III - Estructura Organizativa y Funciones de las Áreas Intervinientes

Los datos actualizados de los inmuebles que motivan la emisión de diferencias fiscales se originan en los siguientes procedimientos:

- I. Altas y obras declaradas, edificios nuevos que se subdividen en unidades funcionales, parcelamientos que generan nuevas partidas matrices y/o modificaciones en general.
 - I.1. Presentaciones de las Declaraciones Juradas de los contribuyentes y/o responsables directamente en la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario (SDGEI)
 - I.2. Expedientes recibidos de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras dependiente de la Agencia Gubernamental de Control, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Justicia y Seguridad.
- II. La detección de diferencias fiscales también resulta de la realización de operativos de fiscalización.
 - II.1. Operativo Vuelo: Desde el año 2013, se implementó un operativo de detección de diferencias constructivas en los inmuebles de la Ciudad, a través de vuelos con relevamiento foto-geométrico. Para dicho operativo la AGIP contrató a Genmap S.A. – Infraestructura Geoespacial.
 - II.2. Asimismo, se incorporan diferencias que se detectan en inspecciones realizadas por la Dirección de Inspecciones de la SDGEI, en diversos operativos dispuestos cuyo objetivo es incorporar al Padrón Inmobiliario todas las modificaciones que impliquen un cambio del valor de los inmuebles, actualizar la Valuación Fiscal Homogénea de cada inmueble y consecuentemente percibir los tributos inmobiliarios de acuerdo a la normativa vigente.
 - II.3. Reclamos de contribuyentes: Cabe destacar que cuando un contribuyente hace un reclamo con respecto a la valuación o en respuesta a una modificación realizada por la AGIP, la



Dirección de Inspecciones o la Dirección de Control de Empadronamiento, según corresponda por el origen del reclamo, realizaran inspecciones sobre los inmuebles.

El proceso del empadronamiento inmobiliario se inicia en la AGIP cuando recibe copia de los planos o comunicación de las modificaciones parcelarias registradas, de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, dentro de la órbita de la Jefatura de Gabinete de Ministros.

La DGROC debe remitir o comunicar a la AGIP lo indicado en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a diez (10) días de ocurrido su registro o modificación producida en el registro catastral a solicitud del contribuyente o de oficio.

Cabe mencionar que la DGROC es el organismo competente en la registración de planos de mensura, fraccionamiento originado por derechos de superficie o reunión o división parcelaria o subdivisión conforme al régimen de propiedad horizontal, de los planos conforme a obra por modificaciones, rectificaciones edilicias o de medidas, ampliaciones, o cualquier otra circunstancia que modifique la situación física de los inmuebles o su situación parcelaria.

En la remisión de los planos o comunicación de las modificaciones parcelarias debe constar la fecha de su registro oficial, con el objeto de que tal hecho se incorpore en el estado de empadronamiento de los inmuebles, para determinar su respectivo avalúo y practicar la liquidación de los gravámenes inmobiliarios².

Cuando ingresan a la SDGEI la Dirección Técnica las caratula como Antecedentes Técnicos y los numera según su presentación cronológica.

El seguimiento administrativo dentro de las diferentes áreas de la SGDEI se consigna en el sistema GICE (Gestión Integral de Catastro Económico).

Después de su ingreso son evaluadas técnicamente por inspección efectuada por la Dirección de Inspecciones, o sea que, la cantidad de inspecciones será como mínimo la misma que dichos ingresos.

Puede darse el caso de Declaraciones Juradas de contribuyentes que no modifican los empadronamientos porque fueron realizados anteriormente de oficio, o se realizaron por la documentación ya enviada por la Dirección de Registro de Obras y Catastro

² Artículo 294° del Anexo del Código Fiscal T.O. 2019 – Decreto N° 104/2019.

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

La Dirección de Inspecciones planifica y dirige las inspecciones de inmuebles de la Ciudad que tiene como objetivo realizar constataciones técnicas de índole fiscal para actualizar el estado de empadronamiento de inmuebles y consecuentemente determinar la base imponible de los tributos del Padrón Inmobiliario (Valuación Fiscal Homogénea).

La Dirección de Empadronamiento Inmobiliario también gestiona y coordina equipos de trabajo con el fin de detectar las diferencias que surjan entre los hechos constructivos no declarados y la base registral de empadronamiento de inmuebles de la Ciudad, mediante Inspecciones o de oficio a fin de que se incorporen en el Padrón Inmobiliario en el Sistema GICE.

Desarrolla actividades tendientes a detectar obras no declaradas por los contribuyentes, para establecer la zona geográfica de la Ciudad para efectuar inspecciones y realizar la verificación técnica.

Durante el año 2.019 la SDGEI efectuó 22.413 procedimientos que originaron avalúo fiscal, de acuerdo al siguiente detalle:

- La Dirección de Empadronamiento Inmobiliario tramitó 16.294 partidas generadas por el denominado Operativo Vuelo. y 1.942 partidas provenientes de operativos desarrollados de oficio.
- Dirección de Inspecciones tramitó 4.177 partidas.

Ante nuestra consulta de cuáles y cuántos procedimientos han surgido de inspecciones, el Subdirector General de la SDGEI indicó que el sistema GICE no permite extraer en bloque aquellas partidas cuyo nuevo empadronamiento se determinó con inspección previa, para ello hay que efectuar la revisión caso a caso.

Existen casos de diferencias de valuaciones de partidas por las cuales no se efectúan inspecciones, como ser las provenientes por detecciones correspondientes al operativo vuelo. Excepto aquellas que tras ser notificado su nuevo avalúo al propietario, efectúe el reclamo pertinente en cuyo caso se realiza la correspondiente inspección para proceder a ratificarlo o rectificarlo.

Asimismo, aquellos casos en que la novedad constructiva reportada a través de una Declaración Jurada, un Plano de Mensura, de Subdivisión en Propiedad horizontal, o bien de un Plano de obra que si bien implica modificar el empadronamiento vigente, no se realiza una nueva inspección cuando el nuevo plano da toda la información necesaria, y es a su vez muy semejante al último documento, ratificado por inspección, sobre el cual se



empadronó el inmueble.

Las nuevas valuaciones de inmuebles son incorporadas al padrón inmobiliario una vez conformadas por el contribuyente.

Las partidas conformadas en el año 2.019 fueron 21.285 Cabe aclarar que los números totales de partidas tramitadas en el año 2019 y las efectivamente conformadas en ese mismo año no son coincidentes, debido a que existen partidas tramitadas en otros períodos fiscales que fueron conformadas por el contribuyente, en el año 2019. También, existen partidas tramitadas en el año 2019 que fueron conformadas con posterioridad.

Las cifras y valuaciones incorporadas en el año 2019 fueron las siguientes:

M ²	4.637.257
VFH (\$000)	49.581.045
Impuestos (\$000)	889.500

Muestra

Se efectuó la selección de una muestra de sobre las 21.285 partidas conformadas, que generaron diferencias fiscales por avalúo en el año 2019³,

Para la determinación del tamaño muestral se consideró un nivel de confianza del 95% (alfa = 5%. Confianza = 1- alfa) y un margen de error aceptable del 10% (delta) sobre un universo igual a 21.285. El cálculo determinó una muestra de 96 partidas matrices.

La selección de las 96 partidas se realizó a través de un método de muestreo aleatorio simple.

Se solicitaron los legajos de las 96 partidas sobre los cuales se controlaron los procedimientos y la documentación correspondiente para la determinación de las nuevas valuaciones

De los 96 casos 71 correspondieron a diferencias detectadas por el denominado Operativo Vuelo, las restantes 25 se originaron por:

Incorporación de edificio	5
Informe Obra en edificio	2
Rectificación de Superficie	1
Ampliación y Refacción	4

³ Informado mediante IF 2021-13203342-GCABA-DGR en respuesta a nuestra solicitud efectuada en Nota AGCBA N°303/21

Rectificación de Medidas y División Propiedad	
Horizontal	5
Demolición Total	2
Cambio Categoría del Edificio o Destino	2
Ampliación y Cambio Categoría del Edificio o Destino	2
División de la Partida	2

En los legajos de la actuaciones de las partidas N° 38886, 62024, 75096 y 138256 no constaban las Cédulas de Notificación al contribuyente de la nueva valuación.

Estos avalúos fueron consecuencia de diferencias detectadas mediante el denominado operativo vuelo, (Observación N°1)

Ver **ANEXO VI - Detalle de la Muestra.**

Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio

Resulta necesario aclarar que el desarrollo de la presente auditoría se llevó a cabo en el contexto de la emergencia sanitaria causada por la propagación del Coronavirus (COVID-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como pandemia en marzo del 2020, el cual exigió la adopción de diferentes medidas de prevención y control por parte del Estado Nacional con el objeto de atender la situación epidemiológica y reducir el riesgo de propagación del contagio en la población. Asimismo, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires hizo lo propio y mediante el dictado del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/GCABA/20 y sus modificatorios, se declaró la Emergencia Sanitaria en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A su vez, mediante el Decreto N° 147/20 el Jefe de Gobierno de la Ciudad facultó al Jefe de Gabinete de Ministros y al titular del Ministerio de Hacienda y Finanzas, en forma conjunta, a determinar las áreas cuyos servicios serían considerados esenciales para la comunidad y el funcionamiento de la administración pública durante la situación epidemiológica vigente.

Por todo ello, es importante clarificar que los programas de gobierno tal cual fueran planificados por parte de las unidades ejecutoras, pueden haber sufrido modificaciones, en virtud de las necesidades del contexto antes mencionado, que en la práctica reflejan una finalidad diferente a la originalmente prevista. Por consiguiente, es preciso mencionar que esta Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, se vio imposibilitada de manera total o parcial de llevar adelante los procedimientos que surgen de la Resolución 161/00, sus modificatorias y complementarias (Normas

Básicas de Auditoría Externa), dificultando las tareas de control planificadas en cada proyecto en particular.

En relación con lo antes expuesto, se aclara que el desarrollo de las tareas de este proyecto de auditoría se suspendió entre los meses de marzo 2020 y febrero de 2022.

IV.OBSERVACIONES

1. No consta la Cédula de Notificación al contribuyente de la nueva valuación en los legajos de las actuaciones de las partidas N°38886, 62024, 75096 y 138256. ⁴

V.RECOMENDACIONES

1. Mantener los legajos con toda la documentación correspondiente a las actuaciones por las nuevas valuaciones de inmuebles.

CONCLUSIÓN:

En virtud de las tareas efectuadas por este organismo de control para comprobar el cumplimiento de los aspectos legales, técnicos y financieros llevados a cabo por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos sobre los procedimientos para las incorporaciones de M² en el ABL y de los avalúos fiscales del año 2019, podemos concluir que fueron realizadas adecuadamente.

⁴ Cabe informar que en los comentarios sobre el Informe Preliminar de Auditoría la AGIP acompañó las constancias de notificación de las partidas observadas. Todas ellas fueron efectuadas en el año 2019.



ANEXOS

ANEXO I: Procedimientos Aplicados

ANEXO II: Marco Normativo

**ANEXO III: Estructura Organizativa y Funciones de las Áreas
Intervinientes**

ANEXO IV: Detalle de la Muestra

ANEXO I

Procedimientos Aplicados

Los procedimientos aplicados fueron, entre otros, los siguientes

- a) Análisis de informes de auditorías y relevamientos anteriores, efectuados por la AGCBA, relacionados con la temática de Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL
- b) Recopilación y análisis de la normativa general y específica aplicable a las funciones y los procedimientos de Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL.
- c) Se efectuó un relevamiento sobre los procedimientos de determinaciones de diferencias fiscales de Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL,
- d) Se realizaron entrevistas con funcionarios responsables de las áreas involucradas en las actividades de Avalúos Fiscales e Incorporaciones de M² en el ABL.
- e) Se requirieron los Detalle de las Diferencias Fiscales por Avalúo determinadas en el año 2019, detalles de las incorporaciones de m² en el padrón de contribuyentes del año 2019, con indicación de la liquidación del tributo inmobiliario originados por la incorporación de los metros cuadrados.
- f) Se seleccionó una muestra aleatoria sobre bases estadísticas de 96 casos, a partir de 21285 partidas matrices correspondieron Diferencias conformadas por avalúos.
- g) Se requirieron los legajos correspondientes a las determinaciones de las diferencias en m² y sus valuaciones incorporadas en el año 2019, de las partidas matrices seleccionadas:
- h) Se examinaron los contenidos de los legajos correspondientes a la muestra de partidas matrices seleccionadas, controlando los procedimientos y la documentación incluida en ellos.

Las tareas de campo de auditoría se desarrollaron entre el 17 de septiembre de 2021 y el 10 de febrero de 2023.



ANEXO II

Marco Normativo

TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
Normativa General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
Constitución C.A.B.A.		10/10/1996	
Ley	70	29/09/1998	Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad.
Decreto	1.000	31/05/1999	Reglamenta la Ley N° 70
Ley	2.603	9/01/2008	Creación de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos de la Ciudad de Buenos Aires.
Decreto	745	30/06/2008	Reglamenta Ley N° 2603 - Creación de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.
Normativa Estructura Organizativa AGIP			
Resolución AGIP.	500	24/11/2008	Aprueba la Estructura Orgánica Funcional de la AGIP
Resolución AGIP.	391	28/12/2018	Se aprueba la Estructura Orgánica Funcional de la Dirección General de Rentas y en el Anexo IIB, la correspondiente a la Estructura Orgánica funcional de la Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario y sus Dependencias.
Normas Tributarias			
Ley	6.066	29/11/2018	Código Fiscal con vigencia año 2019.
Decreto	104	18/03/2019	Código Fiscal año 2019 (Texto Ordenado)
Ley	6.067	29/11/2018	Ley Tarifaria con vigencia año 2019.



TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
Resoluciones específicas de empadronamiento inmobiliario.			
Resolución AGIP.	28	18/2/2019	Se especifica el procedimiento operativo para aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia y Metodología de Cálculo en Inmuebles de CABA en el ejercicio fiscal 2019 del Código Fiscal, AGIP.
Resolución AGIP.	29	18/2/2019	Aprobación y metodología de cálculo, Valuación Fiscal Homogénea. Tabla indicativa del valor real de edificación, categoría y destino de los inmuebles. Tablas de coeficientes de actualización, tablas de valor de los terrenos - barrio - sección – manzana y valor unitario por cuadra. Tablas de Depreciación de hoteles, sanatorios, hospitales y- consultorios externos. Valor de la tierra. Valor del edificio, Centros Comerciales y lugares de esparcimiento, espacios verdes Y vías de acceso
Resolución AGIP.	30	18/2/2019	Se aprueba la metodología de cálculo, valor locativo de referencia para el año 2019. Análisis metodológico cuadro de situación. Dirección de Estudios y Proyectos Especiales, Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario. Dirección General de Rentas Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.
Resolución AGIP.	155	24/05/2017	Establece el procedimiento para la incorporación de novedades constructivas detectadas a través del denominado "Operativo Vuelo".
Resolución AGIP.	341	25/04/2014	Establece los Requisitos Técnicos y Administrativos necesarios para la presentación de la Declaración de los contribuyentes por motivo de

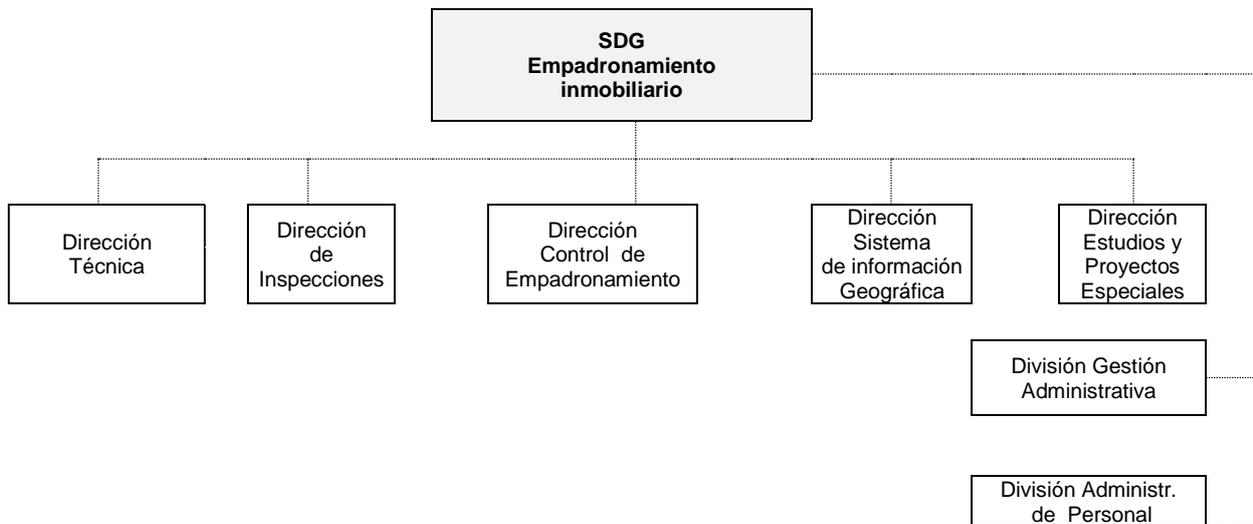


TIPO DE NORMA	NÚMERO	FECHA (*)	DESCRIPCIÓN
			modificaciones constructivas realizadas en los inmuebles.
Resolución AGIP.	181	30/03/2009	Reglamente el procedimiento que deben seguir los agentes valuadores de la AGIP para constatar las diferencias que se detecten entre la realidad constructiva del inmueble y su empadronamiento inmobiliario, las modificaciones y/o mejoras introducidas en los inmuebles ¹
Resolución AGIP.	308	1/08/2008	Aprueba Manual de Valuaciones Fiscales Para Incorporación Inmuebles de la Ciudad al Padrón Inmobiliario. Con Objeto de su devengamiento Impositivo
Resolución AGIP.	436	05/03/2017	Manual de Procedimiento Inmobiliario y define los procedimientos de la Subdirección General – (SGDEI).

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

ANEXO III

Estructura Organizativa y Funciones de las Áreas Intervinientes



Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario

Funciones:

Realizar las valuaciones fiscales de los inmuebles de la Ciudad con arreglo a las leyes específicas vigentes en la materia, conformando con su empadronamiento, registro y mantenimiento, la base imponible necesaria para emitir los gravámenes inmobiliarios de Ley.

Emitir las Constancias de Empadronamiento.

Entender en la realización de estudios, investigaciones e intervenir en la definición y aplicación de proyectos normativos de empadronamiento fiscal de inmuebles y la determinación de valores, alícuotas fiscales y Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea (VFH), del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) y del Valor Locativo de Referencia (VLR).

Confeccionar las Tablas integrales relacionadas a empadronamiento y de aplicación conforme a la fijación de los valores VFH, VIR y VLR de inmuebles de la Ciudad, y mantenimiento de datos y valores actualizados que permitan introducir modificaciones que establezcan las normativas de índole fiscal y tributaria.



Emitir los informes técnicos en la materia que interviene, y elevar los proyectos normativos en cumplimiento de procedimiento preestablecido por el Código Fiscal y los que tengan por finalidad la evaluación y proyección de modificaciones a introducir en los ordenamientos fiscal y tarifario vigentes.

Realizar relevamientos e inspecciones necesarias en inmuebles con objeto de la actualización de novedades catastrales de inclusión en la Base Registral de Empadronamiento de Inmuebles.

Intervenir, coordinar y dirigir procesos, procedimientos, contenidos y aplicación de nuevas implementaciones, actualización, modificaciones y mantenimiento de datos preexistentes en Sistemas informatizados que contengan Bases de Datos, soportes de información, aplicativos y tablas con datos fiscales económicos o no económicos, gráfica, geográficos, alícuotas y valores sobre bienes inmuebles para asegurar que se actualicen la información.

Coordinar con otros organismos e investigación para el intercambio de información y asesorar a Consejos profesionales sobre aplicación de normas y requisitos de trámites que intervienen de empadronamiento.

División Administración de Personal

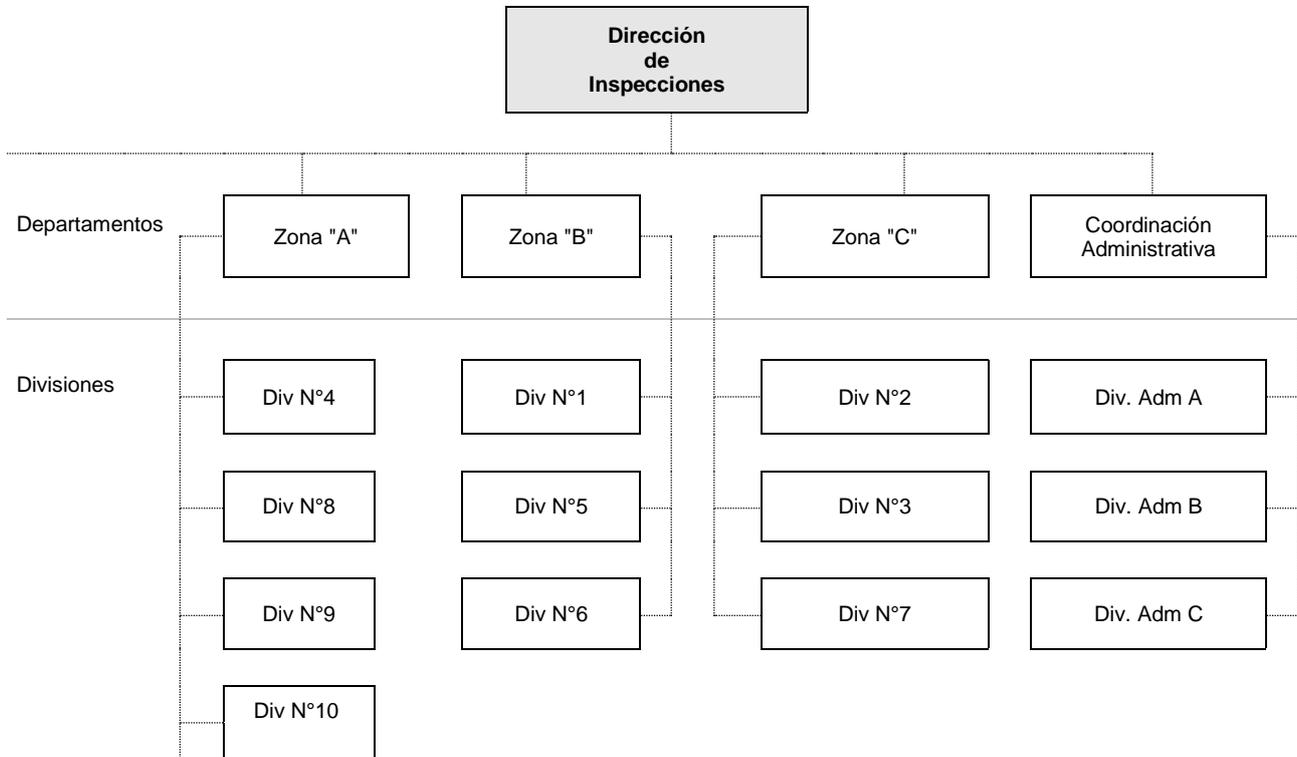
Funciones:

Realizar las tareas relativas a la administración de los recursos humanos de la Subdirección General. Efectuar la coordinación con el Departamento de Recursos Humanos dependiente de la Dirección Gestión Operativa y de Personal de la Subdirección General Técnica Administrativa y de Gestión Operativa de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

División Gestión Administrativa

Funciones:

Recibir e informar las notas procedentes de los distintos organismos técnico-jurídicos asesores del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Suscribir y emitir los certificados de valuación. Asistir técnica y administrativamente a la Subdirección General. N° 5382 - 29/5/18 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 303.



Dirección de Inspecciones

Funciones:

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

Departamento Zona A, Zona B y Zona C

Funciones:

Ordenar, distribuir y supervisar las inspecciones técnicas que se le encomienden en los distintos circuitos de la Ciudad, con arreglo a la normativa vigente en materia de valuaciones fiscales inmobiliarias.

Divisiones “4”, “8”, “9” y “10”

Divisiones “1”, “5” y “6”

Divisiones “2”, “3” y “7”

Funciones Comunes:

Coordinar y efectuar las inspecciones de cada una de las zonas.

Controlar los informes que se generen como consecuencia de la realización de sus funciones.

Departamento Coordinación Administrativa

Funciones:

Programar y efectuar el diligenciamiento de las nuevas valuaciones inmobiliarias emanadas de la Dirección Inspecciones.

Supervisar la ejecución de las tareas administrativas relacionadas con cada empadronamiento dentro de las diferentes zonas de inspección.

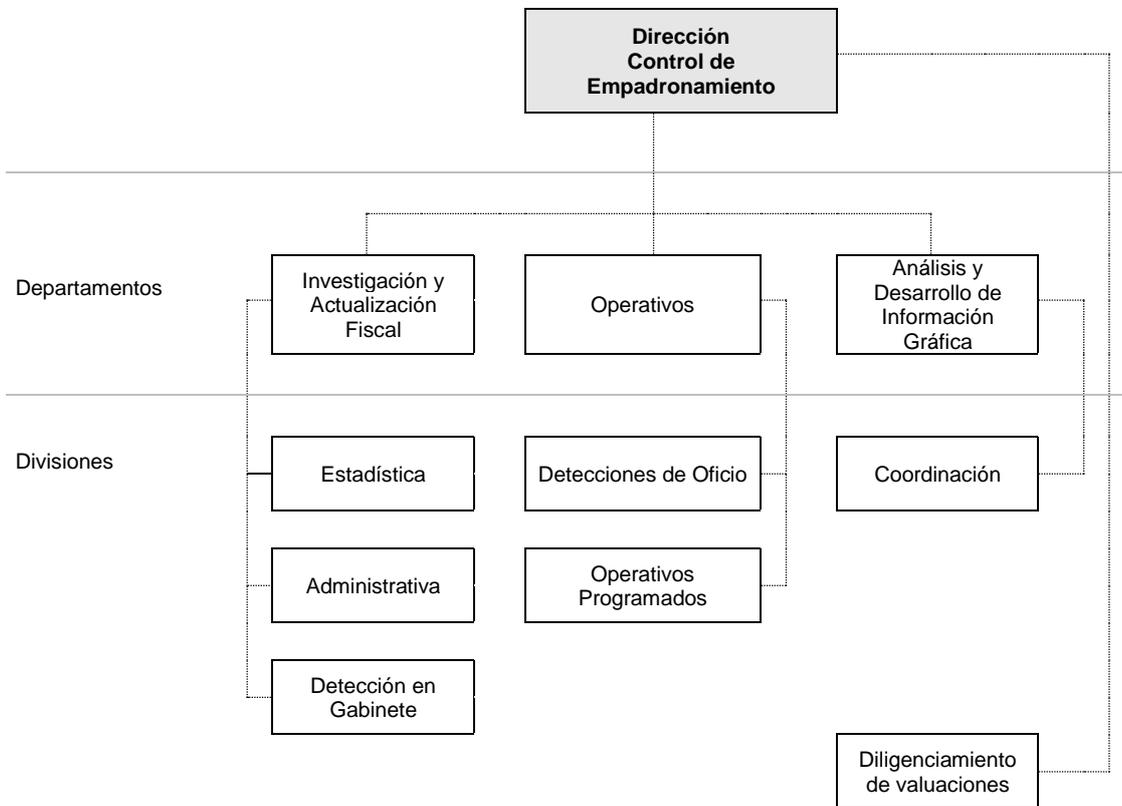
Supervisar las estadísticas de las actuaciones tramitadas.

Divisiones Administrativas Zonas A, B y C

Funciones Comunes:

Realizar todas las tareas administrativas relacionadas con cada empadronamiento dentro de su zona de inspección.

Realizar las estadísticas de las actuaciones tramitadas.



Dirección Control de Empadronamientos

Funciones

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

División Diligenciamiento de Valuaciones

Funciones:

Coordinar y programar el diligenciamiento de las valuaciones inmobiliarias producidas por la Dirección Control de Empadronamientos.

Determinar y controlar las entregas.

Generar informes de avances para su posterior información estadística.



Departamento Investigación y Actualización Fiscal

Funciones:

Recopilar y procesar datos estadísticos que permitan la toma de decisiones en materia de incorporación de novedades al padrón inmobiliario.

Determinar y priorizar las acciones necesarias para mantener actualizado el padrón inmobiliario.

División Estadística

Funciones:

Generar estadísticas que permitan el proceso de toma de decisiones.

Realizar acciones tendientes a detectar las novedades que deban incorporarse al padrón inmobiliario.

División Administrativa

Funciones:

Realizar las tareas administrativas relacionadas con cada empadronamiento inmobiliario.

Realizar las estadísticas de los procedimientos ejecutados.

División Detección en Gabinete

Funciones:

Coordinar y controlar la ejecución de tareas para la detección de diferencias de empadronamiento mediante la utilización de distintos sistemas informáticos.

Analizar los datos recibidos a través de los aplicativos web.

Analizar y procesar los datos obtenidos a través de los vuelos fotogramétricos.

Departamento Operativos

Funciones:

Coordinar los operativos de inspección programados desde la Dirección Control de Empadronamientos.

Efectuar los empadronamientos que resulten de los operativos de inspección.



División Operativos Programados

Funciones:

Realizar los operativos por sectores de acuerdo a la programación efectuada por la Dirección.

Verificar el cumplimiento de todas las inspecciones que forman parte de los operativos programados por la Dirección.

División Detecciones de Oficio

Funcione:

Ejecutar los procedimientos y gestionar la información necesaria para la incorporación al padrón inmobiliario de novedades constructivas detectadas de oficio.

Controlar el cumplimiento de todas las inspecciones necesarias para realizar las actualizaciones al padrón inmobiliario que surjan por detección.

Departamento Análisis y Desarrollo de Información Gráfica

Funciones:

Desarrollar técnicas para la modernización de los sistemas informáticos.

Intervenir en el asesoramiento relativo a la adquisición de nuevas tecnologías.

Efectuar estudios sobre herramientas informáticas para establecer nuevos métodos para la incorporación de diferencias de empadronamiento.

Analizar los datos entregados por el servicio de vuelo fotogramétrico y realizar la digitalización vectorial de imágenes. Asesorar a los usuarios sobre la utilización de información geográficamente referenciada.

Obtener y generar información geográficamente referenciada para ser incorporada a los sistemas respectivos. Supervisar los procedimientos que faciliten la producción, obtención, uso y acceso de información geográficamente referenciada.

Elaborar instrumentos de análisis, interpretación y evaluación de la información que promuevan la planificación, gestión y mejor toma de decisiones.

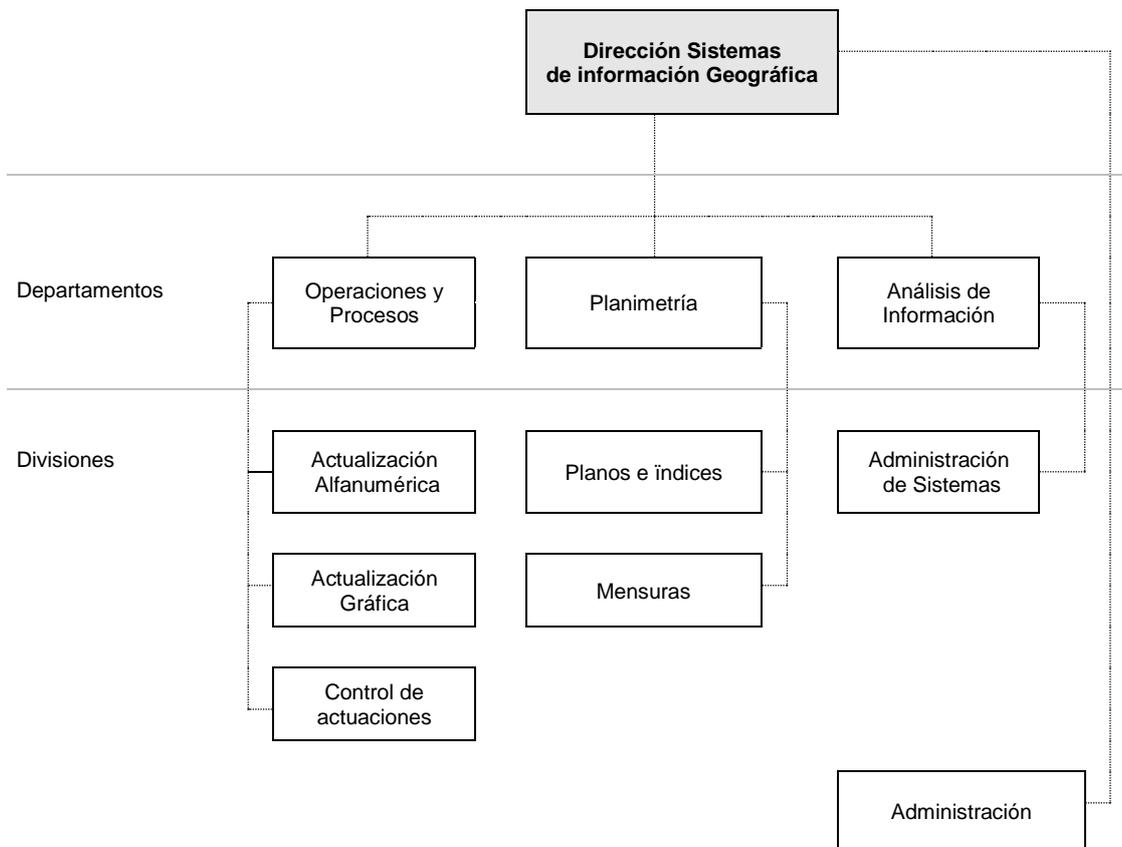
Desarrollar y supervisar el procesamiento y suministro de información gráfica y alfanumérica georreferenciada según los distintos requerimientos de la Subdirección General.



División Coordinación

Funciones:

Efectuar las tareas de apoyo administrativo y de coordinación de procesos con el Departamento Investigación y Actualización Fiscal.



Dirección Sistemas de Información Geográfica

Funciones:

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



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

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

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

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

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

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Administración

Funciones:

Realizar las tareas administrativas relacionadas con las incumbencias y los recursos humanos, técnicos y materiales pertenecientes a la Dirección.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

Registrar las actuaciones en el sistema de gestión del catastro económico, para su posterior tratamiento por parte de las diferentes áreas de la Dirección.

Atender los requerimientos recibidos del Departamento Operaciones y Procesos, al actuar éste como unidad coordinadora.

Departamento Operaciones y Procesos

Funciones:

Coordinar, ejecutar y supervisar la operatoria relativa al ingreso de las novedades en las bases de datos catastrales y valuatorias.

Coordinar, ejecutar y supervisar los procesos masivos inherentes a la liquidación del tributo inmobiliario originados en Diferencias de Avalúo.



Coordinar, ejecutar y supervisar los procesos de generación de informes estadísticos, requeridos por las distintas áreas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, el Gobierno de la Ciudad y otros organismos externos a él.

Coordinar, ejecutar y supervisar los procesos masivos vinculados con la intimación de la deuda en mora originada en Diferencias de Avalúo, su transferencia para el cobro por vía judicial, su eventual prescripción y toda otra tarea relacionada.

Requerir, como unidad coordinadora de procesos, la intervención de las otras áreas de la Dirección, a efectos de cumplimentar las competencias que le fueron asignadas.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Actualización Alfanumérica

Funciones:

Analizar los requerimientos de actualización catastral alfanumérica recibidos, verificando su consistencia y adecuación a la normativa vigente.

Incorporar las novedades alfanuméricas a las bases de datos catastrales.

Emitir los instrumentos de notificación de valuación inmobiliaria.

División Actualización Gráfica

Funciones:

Graficar las novedades catastrales utilizando herramientas de diseño asistido.

Incorporar a las bases de datos las novedades catastrales graficadas.

Analizar su consistencia con la información alfanumérica empadronada e informar posibles inconsistencias.

Diagramar las hojas de ruta a ser utilizadas por el cuerpo de fotógrafos de la Dirección.

Obtener, editar e incorporar a las bases de datos las fotografías de frente de fachada y otras requeridas.

División Control de Actuaciones

Funciones:

Requerir la intervención del cuerpo de inspectores de la Subdirección General, a efectos de procurar la consistencia de las novedades catastrales alfanuméricas que permita su incorporación a las bases de datos catastrales.



Controlar la correcta incorporación de las novedades alfanuméricas a las bases de datos catastrales y la emisión de los instrumentos de notificación de valuación inmobiliaria.

Departamento Planimetría

Funciones

Ajustar el Catastro físico con el Catastro económico por medio de la asignación de partidas matrices.

Registrar las modificaciones perimetrales parcelarias en base a la documentación que se reciba.

Mantener actualizado el Catastro físico de la Ciudad de Buenos Aires de conformidad con lo informado por la Dirección General de Registros de Obras y Catastro.

Atender los requerimientos recibidos del Departamento Operaciones y Procesos, al actuar éste como unidad coordinadora.

Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Mensuras

Funciones:

Asignar números de partidas matrices acordes a las modificaciones parcelarias.

Mantener actualizadas las medidas perimetrales a las respectivas parcelas.

División Planos Índices

Funciones:

Mantener actualizada la situación parcelaria del Catastro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Resguardar la documentación respaldatoria de las modificaciones parcelarias.

Departamento Análisis de Información

Funciones:

Atender los requerimientos de procesamiento de la información relacionada con la competencia de la Dirección.

Investigar, evaluar y proponer el uso de nuevas tecnologías de sistemas de información geográfica.



Gestionar la información alfanumérica, gráfica y geográfica, procurando fomentar su utilización por parte de las distintas áreas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos.

Gestionar la información estadística y los indicadores de gestión de la Dirección, a efectos de proveer los informes periódicos correspondientes.

Asesorar a los usuarios sobre la utilización de la información geográficamente referenciada, capacitarlos y asistirlos técnicamente. Atender los requerimientos recibidos del Departamento Operaciones y Procesos, al actuar éste como unidad coordinadora.

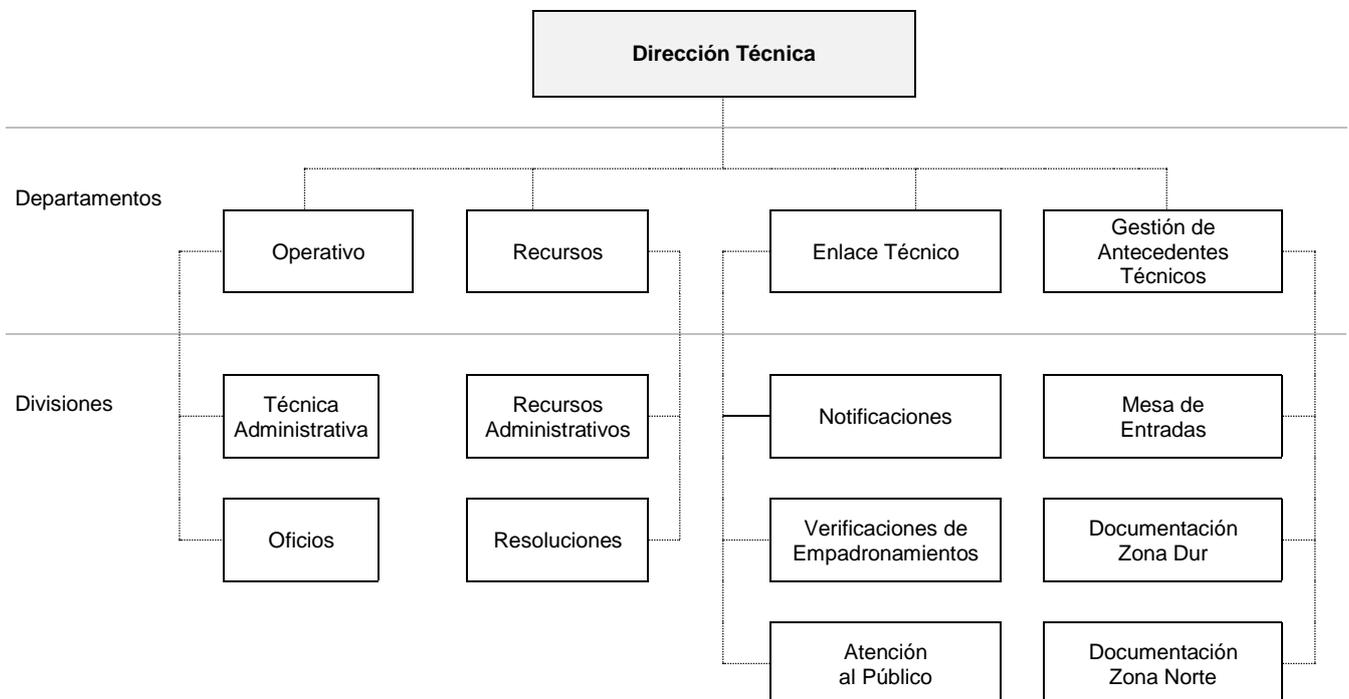
Proveer periódicamente informes estadísticos y de gestión.

División Administración de Sistemas

Funciones:

Gestionar los roles, permisos y usuarios que acceden a los sistemas informáticos que administra esta Dirección.

Gestionar la actualización de las tablas maestras de los sistemas informáticos mencionados.





Dirección Técnica

Funciones:

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

Departamento Operativo

Funciones:

Realizar el estudio de las actuaciones conforme al plexo normativo vigente en materia valuatoria, produciendo la información correspondiente y/o proyectando el acto administrativo que corresponda.

Realizar la adecuación técnico administrativa que requieren las incorporaciones y/o modificaciones al padrón inmobiliario, remitiéndolas para su inclusión en el mismo.

Controlar la información ya sistematizada previamente a su notificación.

Supervisar la tramitación de todos los oficios judiciales y requerimientos producidos por la Procuración General que ingresen a la Subdirección General.

División Técnica Administrativa

Funciones:

Informar y efectuar todas las diligencias administrativas de las actuaciones que tramitan en la subdirección general.

Recibir y proyectar las remisiones entre los diferentes sectores de la subdirección general.

División Oficios

Funciones:

Requerir de las diferentes unidades de organización la documentación necesaria para producir la información que se solicite en los oficios judiciales ingresados al sector.

Departamento Recursos

Funciones:

Sustanciar los recursos administrativos interpuestos contra las valuaciones fiscales, proyectando los correspondientes actos administrativos.

División Recursos Administrativos

Funciones:

Analizar la documentación técnica que permita resolver los recursos de reconsideración.

Analizar la documentación técnica que permita elevar para su resolución los recursos jerárquicos interpuestos.

División Resoluciones

Funciones:

Proyectar los actos administrativos que resuelvan los reclamos interpuestos sobre el empadronamiento de los inmuebles, de acuerdo con las normas vigentes y los que mantengan en reserva las respectivas partidas horizontales.

Departamento Enlace Técnico

Funciones:

Confeccionar y diligenciar las notificaciones pertinentes.

Atender y proveer los pedidos de vista y certificados que le sean requeridos.

Realizar todas las tareas de coordinación técnica entre los sectores de la dirección general de rentas y los de otras dependencias que resulten necesarios para desarrollar con eficacia el objetivo propuesto.

División Notificaciones

Funciones:

Proyectar y remitir las notificaciones que se deban realizar en el ámbito de la subdirección general.

Conformar los empadronamientos asignados a los inmuebles. Controlar el resultado de grabación de los empadronamientos.

División Atención al Público

Funciones:

Atender, orientar y brindar información ante las consultas y requerimientos de los contribuyentes. Controlar y recibir las declaraciones juradas presentadas por las contribuyentes, relativas a las modificaciones edilicias de los inmuebles.

División Verificación de Empadronamientos

Funciones:

Realizar la verificación del empadronamiento y valuación de todas las partidas grabadas en el sistema GICE, respecto de la documentación que le dio origen, en forma previa a disponer su notificación al contribuyente. Controlar los datos y novedades económicas y no económicas que contiene la documentación a notificar.

Departamento Gestión de Antecedentes Técnicos

Funciones:

Efectuar el control y registro de toda la documentación que ingresa a la Subdirección General y de la que egresa de la misma. Mantener actualizado el Sistema informático de documentación técnica existente. Intervenir en las tareas de digitalización de datos.

División Mesa de Entradas

Funciones:

Controlar y registrar el ingreso y egreso de la documentación a la Subdirección General. Distribuir la documentación ingresada en las distintas unidades de organización de la Subdirección General.

División Documentación Zona Sur

Funciones:

Incorporar a las actuaciones en trámite los antecedentes técnicos de los inmuebles de la zona sur de la Ciudad.

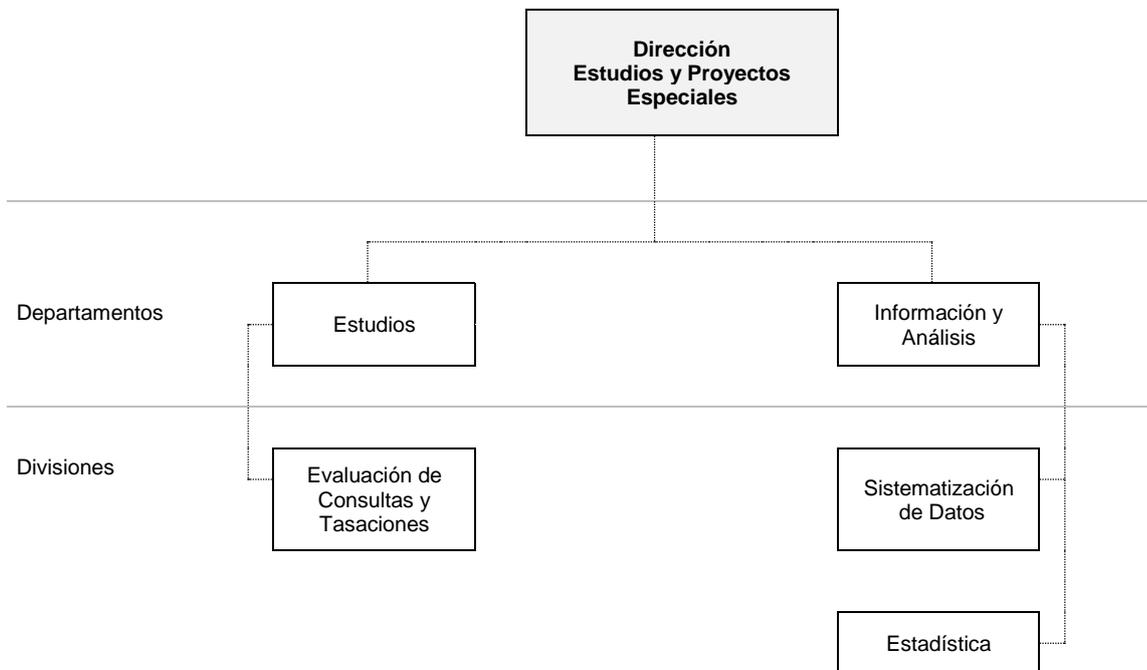
Mantener la clasificación de la documentación que obre bajo su responsabilidad a los efectos de rápida ubicación.

División Documentación Zona Norte

Funciones:

Incorporar a las actuaciones en trámite los antecedentes técnicos de los inmuebles de la zona norte de la Ciudad.

Mantener la clasificación de la documentación que obre bajo su responsabilidad a los efectos de rápida ubicación.



Dirección de Estudios y Proyectos Especiales

Funciones:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Departamento Estudios

Funciones:

Realizar estudios sobre la evolución técnica y económica de los desarrollos arquitectónicos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Realizar estudios sobre los parámetros de depreciación de las construcciones y proponer la adecuación de las tablas respectivas.

Proponer la actualización normativa en materia fiscal, que contemple la dinámica del proceso evolutivo de los basamentos tributarios.

Analizar el resultado de la aplicación del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), Valor Locativo de Referencia (VLR) y VFH en los diferentes barrios de la Ciudad como así también de otros valores referenciales que se establezcan.

Mantener actualizado el archivo y/o base de datos de normativas vigentes inherentes a todas las actividades desarrolladas por la Subdirección General inherentes a Código Fiscal,

Leyes Tarifarias, Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea y demás valores utilizados en Tablas VUC-VFH anuales, Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), Valor Inmobiliario Locativo de Referencia (VILR) y otros valores referenciales que se establezcan.

Efectuar estudios comparativos de las diferentes formas de valuación de inmuebles en las restantes jurisdicciones del país y sus municipios, y su relación con el valor de mercado.

Estudiar la correlación entre la definición de destinos constructivos en la Ley Tarifaria conforme a la Metodología de Cálculo utilizada de Valuación Fiscal Homogénea (VFH) y las prescripciones constructivas para cada uso en el Código de la Edificación y de Habilitaciones y Permisos.

División Evaluación de Consultas y Tasaciones

Funciones:

Evaluar y evacuar consultas sobre el Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), Valor Inmobiliario Locativo de Referencia (VLR), VFH y valores referenciales que se establezcan.

Efectuar las inspecciones y/o tasaciones necesarias para las consultas presentadas.

Efectuar los relevamientos de rutina para mantener actualizada la base de datos con valores de mercado de los diferentes destinos constructivos y localizaciones barriales.

Investigar las innovaciones tecnológicas de las diferentes tipologías constructivas y su incidencia en los costos de la construcción.

Asistir a Congresos Nacionales de Tasación de Inmuebles a fin de incorporar nuevas o adecuar metodologías de tasación.

Departamento Información y Análisis

Funciones:

Recopilar información relativa a costos de reposición de edificios, valores de mercado de terrenos y construcciones.

Realizar estudios comparativos según zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Proponer los ajustes necesarios en la metodología de implementación del VIR, VLR y VFH y en los valores unitarios correspondientes a los diferentes destinos constructivos y categorías como así también de otros valores referenciales que se establezcan.

Producir las series estadísticas necesarias para proyectar las políticas en materia de valuaciones fiscales, sus imposiciones y demás temas fiscales que se le encomienden

División Sistematización de Datos

Funciones:

Organizar y sistematizar la información que se intercambia por la Subdirección General con las distintas áreas referentes a la implementación de los proyectos de la Dirección General de Rentas (Valor Inmobiliario de Referencia, Inmobiliario Locativo de Referencia, Metodología de cálculo, tablas y alícuotas de la VFH, y demás valores referenciales que se establezcan).

Organizar y sistematizar las bases de datos de valores venales de propiedades, según sus diferentes localizaciones y destinos constructivos.

Recopilar y Sistematizar información catastral referente a afectaciones parcelarias, vías principales y secundarias en lo referente a su influencia sobre la valuación de inmuebles.

Recopilar y Sistematizar información sobre Centros Comerciales a Cielo Abierto en los distintos barrios de la Ciudad.

División Estadística

Funciones:

Efectuar estudios estadísticos de la evolución de valores de mercado para los diferentes destinos constructivos de inmuebles de la Ciudad.

Efectuar estudios estadísticos de la evolución de reclamos del Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), Valor Locativo de Referencia y de valores referenciales que se establezcan contra información presentada de escrituras públicas que tengan por objeto la constitución, transferencia y cesión de derechos reales sobre inmuebles, y la posesión instrumentada por escritura de Comodato, Permiso de uso, y a través de documental fehaciente que acrediten Contratos de locación y sublocación del inmueble, según corresponda.



ANEXO IV

Detalle de la muestra

Selección de Partidas Matrices

#	PM N°	#	PM N°	#	PM N°
1	24.095	33	71.248	65	159.128
2	26.044	34	72.474	66	184.048
3	26.398	35	72.828	67	194.430
4	26.747	36	73.933	68	194.911
5	29.298	37	75.096	69	200.205
6	31.875	38	77.529	70	201.100
7	34.406	39	78.050	71	205.833
8	38.042	40	79.160	72	232.943
9	38.886	41	83.956	73	239.172
10	40.254	42	87.553	74	263.141
11	41.590	43	94.614	75	268.593
12	42.155	44	100.867	76	272.111
13	47.204	45	102.682	77	276.537
14	48.102	46	108.338	78	279.702
15	48.309	47	109.069	79	281.392
16	49.908	48	109.216	80	281.950
17	50.963	49	112.463	81	285.720
18	52.338	50	115.178	82	289.819
19	52.947	51	116.661	83	290.793
20	54.393	52	130.253	84	291.737
21	56.846	53	130.814	85	294.777
22	57.932	54	134.848	86	299.308
23	59.048	55	135.313	87	305.118
24	62.024	56	138.256	88	314.556
25	63.624	57	140.366	89	314.565
26	64.026	58	150.414	90	334.068
27	65.135	59	152.729	91	337.326
28	66.967	60	153.781	92	354.918
29	67.870	61	153.817	93	378.865
30	68.830	62	154.185	94	402.809
31	69.085	63	154.547	95	420.182
32	71.096	64	155.995	96	427.966

Para el cálculo del tamaño muestral se consideró un nivel de confianza del 95% (alfa = 5%. Confianza = 1- alfa) y un margen de error aceptable del 10% (delta), la que para el universo de 21.285 partidas matrices conformadas por avalúo fiscal.

El cálculo determinó una muestra de 96 partidas matrices.

La selección de los 96 partidas se realizó a través de un método de muestreo aleatorio simple.