

AGIP

Administración Gubernamental
de Ingresos Públicos

BASE IMPONIBLE DE INMUEBLES **en CABA**

Evolución de la Base Imponible de inmuebles en CABA

Información Estadística				
	2007	2008	2012	2019
CANT PARTIDAS	1.666.910	1.681.039	1.811.043	1.950.336
BASE IMPONIBLE (\$)	55.170.555.071	107.491.908.961	674.663.781.001	4.212.367.382.732
SUP. EDIF (M2)	209.153.390	209.518.443	224.207.785	242.385.346
VALOR PROMEDIO \$/M2 EDIF	263,81	513,13	3.009,14	23.464,76
USD/M2 EDIF	85,1	162,9	699,8	627,4
COTIZACION USD/\$	3,1	3,15	4,3	37,4*

Fuente: Subdirección General de Empadronamiento Inmobiliario

*Dólar a Diciembre 2018

Evolución del Valor Venal de inmuebles en CABA

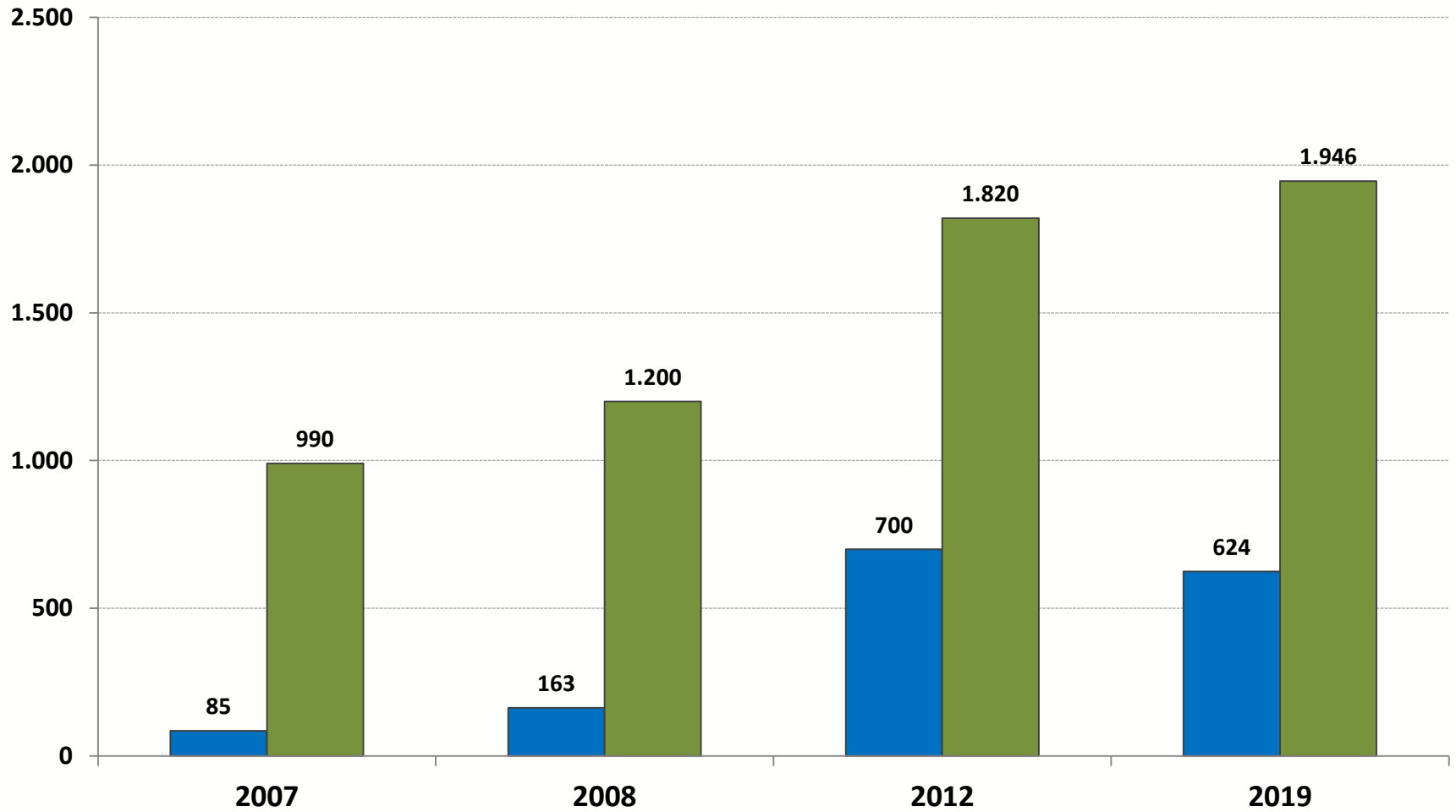
Información Estadística				
	2007	2008	2012	2019
USD/M2 EDIF	990	1.200	1.820	2052,5

Fuente: Relevamientos propios y portales online

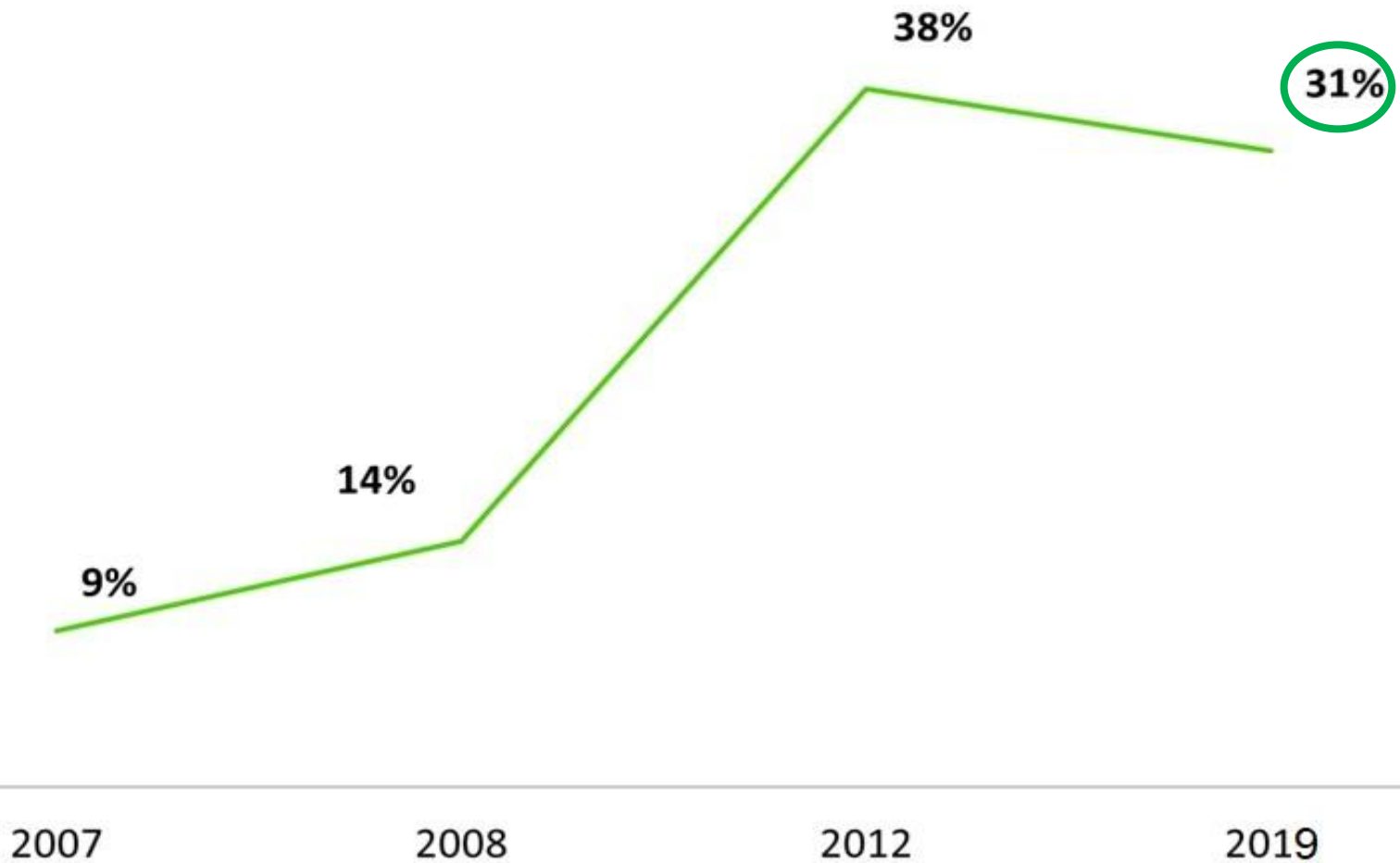
Evolución U\$S/M2 AGIP-VALOR VENAL para Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar

■ U\$S / M2 EDIF AGIP

■ U\$S / M2 EDIF Valor Venal



Relación U\$/M2 AGIP - VALOR VENAL



BASE IMPONIBLE

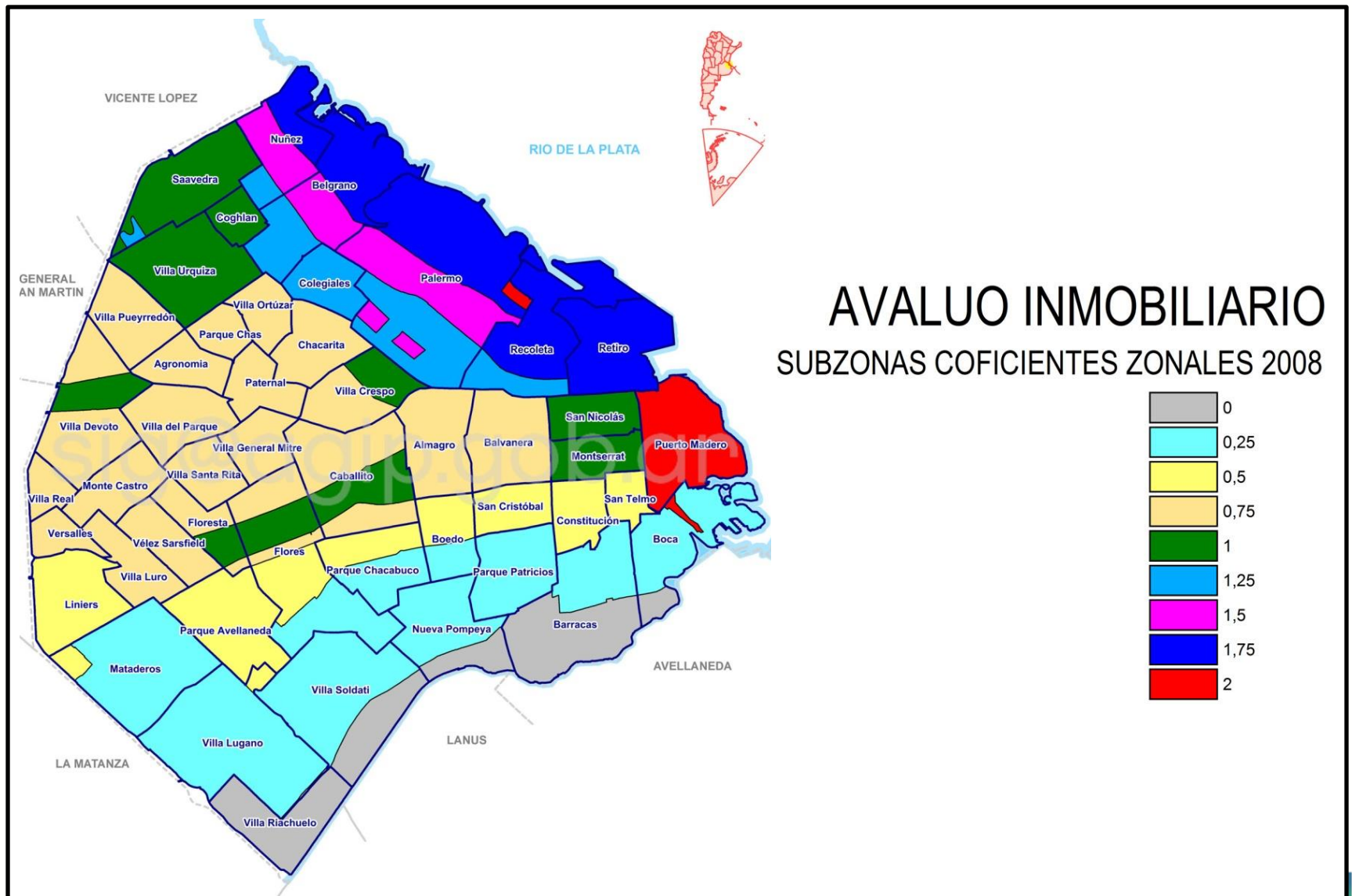
2008-2011

Ley 2.568

■ A los efectos de determinar los gravámenes inmobiliarios de CABA, a partir del 1° de enero de 2008, la resultante del VUC por la superficie de cada parcela de terreno era equiparada a la ponderación de la Valuación Fiscal correspondiente al edificio construido en la misma vigente al 31/12/07 con un coeficiente de valor zonal determinado geográficamente.

- El importe anual a ingresar por los gravámenes inmobiliarios no podía ser superior al 1% del valor de mercado del inmueble.
- En la parcela no edificada, la afectación se hace por el triple del coeficiente de la zona en la cual se encuentra localizada, siendo aplicada directamente sobre la resultante del VUC por la superficie de aquella.

Valor zonal



- **BASE IMPONIBLE =**

VALOR EDIFICIO

+

VALOR TERRENO

**VALOR EDIFICIO = SUP CONST x VRE (cat, dest y est. de conservación) x
COEF DE DEPRECIACIÓN**

VALOR TERRENO = VALOR EDIF x COEF SUBZONAL

BASE IMPONIBLE
2012-2019

VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA

- **BASE IMPONIBLE =**

VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA

X

**UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD
CONTRIBUTIVA**

VALUACION FISCAL HOMOGENEA

OBJETIVO: Determinar una proporción del valor económico del m² de cada inmueble en el mercado comercial

No puede exceder el 20% del Valor de Mercado de las propiedades

DETERMINACIÓN
DEL VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO

+

**VALOR DE REPOSICIÓN ACTUALIZADO DEL
EDIFICIO CONSTRUÍDO**

VALOR DE MERCADO DE TERRENOS VUC

Se determinaron valores teniendo en cuenta Zonificación según Código de Planeamiento Urbano

- Potencialidad constructiva
- Vías de acceso
- Ubicación sobre avenidas
- Medios de Transporte –Influencia de autopistas
- Centros comerciales a cielo abierto

VALOR DE MERCADO DE TERRENOS VUC

- Pertenencia a complejos habitacionales/urbanizaciones especiales, villas de emergencia
- Espacios verdes
- Acceso a oferta cultural

METODOLOGÍA EMPLEADA

1º ETAPA

- Relevamiento de 1.000 terrenos ofrecidos a la venta cubriendo la totalidad de los barrios
- Conformación de Base de datos propia
- Determinación de incidencia de terrenos/m² edificable analizando su capacidad constructiva
- Agregación de valores por barrio y sub-zona barrial sobre la división establecida en la LEY 2568.

METODOLOGÍA EMPLEADA

1º ETAPA

- $VUC = IT \times FOT$ (\$/M2 x coeficiente).
- $VUC = IT \times CEV$ (\$/M2 x coef. de edif. Volumetrico)
- VALOR BASE ADJETIVADO POR EXTERNALIDADES POSITIVAS O NEGATIVAS
- $VUC \times SUP.DEL LOTE = VALOR DE MERCADO DE LA TIERRA.$

METODOLOGÍA EMPLEADA

2º ETAPA

- **Actualización anual de valores en base a índices de Publicaciones Especializadas, Ministerio de Desarrollo Urbano y Relevamientos Propios**

VALOR DE MERCADO EDIFICIOS

Tomando como base los destinos constructivos las categorías de la Ley Tarifaria se determinó el valor de construcción actualizado por m² para cada uno de ellos:

METODOLOGÍA

- Se efectuó el computo de un edificio de construcción standard, de planta baja y 7 pisos altos categoría D, determinando el costo de construcción actualizado por m².
- En base a este valor standard se determinaron las variaciones de valor para las otras categorías

VALOR DE MERCADO EDIFICIOS

OTROS DESTINOS

- Se calculó el valor por m² según las características estructurales, tipos de fachada, revestimientos e instalaciones
- En oficinas y hoteles se tuvieron en cuenta amenidades e instalaciones de confort
- EN LA MAYORÍA DE LOS DESTINOS EL ENCUADRE EN CADA CATEGORIA DEPENDE DEL PUNTAJE
- A partir del 2013, las amenidades complementarias afectan la categorización de las unidades de vivienda cuando se encuentran en partes comunes, adicionándose además, la puntuación que corresponda a las que se encuentren en el interior de las unidades

AMENIDADES (ejemplos)



AMENIDADES (ejemplos)



Modificación de Tablas de Depreciación por antigüedad

Para todos los destinos excepto Hoteles, Hospitales, Sanatorios, y Consultorios Externos:

Comienzan a depreciar su valor a partir de los 11 años de antigüedad (año 2008) y finaliza su depreciación a los 84 años de antigüedad (año 1935) donde alcanzarían los siguientes porcentajes de valuación según su estado.

ESTADO BUENO
70%

ESTADO REGULAR
50%

Modificación de Tablas de Depreciación por antigüedad

Para los destinos Hoteles, Hospitales, Sanatorios y Consultorios Externos:

Comienzan a depreciar su valor a partir de los 11 años de antigüedad (2008) y finaliza su depreciación a los 84 años de antigüedad (año 1935) donde alcanzarían los siguientes porcentajes de valuación según su estado.

ESTADO BUENO
60%

ESTADO REGULAR
45%

Segmentación de Categorías A y C

- Categoría “C”

Destinos 1 y 2 (vivienda Unifamiliar y Multifamiliar)



Se dividió en: “C” (7 a 13 pts)

“C1” (14 a 17 pts)

Segmentación de Categorías A y C

- Categoría “A”



Se dividió en:

A, A1 y A2 -Destinos 1 y 2 (Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar)

A y A1 -Destinos Constructivo 4 (Oficinas)

A y A1 -Destinos Constructivo 5 (Locales)

A y A1 -Destinos Constructivo 10 (Hoteles)

A y A1 -Destinos Constructivo 16 (Hospitales)

Modificaciones en CATEGORIAS

- Destino constructivo 13 (Bancos)



Se anulan las Categorías “D” y “E”

Categoría “C” queda como Mínimo.

Se eleva a la categoría C a las más bajas

Características constructivas y amenidades que inciden en el puntaje a partir del 2013

Destinos 1 y 2



Baño complementario, Baño compartimentado, hidromasaje, ducha escocesa, segmentación por superficie en livings y comedores, segmentación por superficies en ambientes únicos, sauna, local bodega, salón de usos múltiples, auditorios, microcine, gimnasio, pileta o natatorio segmentado por volúmenes, climatización de piletas, cancha de tenis, squash o similar, jaula de golf, quinchos con parrilla segmentados por superficie, lavadero de uso común, cabina de seguridad, etc. Como detalles constructivos, por ejemplo: carpintería de doble vidrio, materiales de alta gama, revestimientos exteriores, etc.

Características constructivas y amenidades que inciden en el puntaje a partir del 2013

Destino 4



Se agregan en el Destino a los
“Establecimientos Educativos”

Locales como gimnasios, sauna, baños de vapor, ducha escocesa, auditorio, microcine, salón de usos múltiples, segmentados por superficie, cancha de tenis, squash o similar, jaula de golf, quincho con parrilla, segmentados por superficie, cabinas de seguridad, helipuerto, etc. Como detalles constructivos, por ejemplo: Pisos Técnicos, etc.

Características constructivas y amenidades que inciden en el puntaje a partir del 2013

Destino 7



Edificios no comunes. Se agregan como Destino a las “Terminales de Transporte”

Destino 10



Destino

Hoteles. Se a los

“Appart Hotel”. Se puntúan: salas de juego de azar, servicios de spa, baño sauna o de calor seco, baño finlandés, turco o de vapor, ducha escocesa, bañera con hidromasaje para uso colectivo, pediluvio, pisos técnicos, helipuerto, sistema central de monitoreo de seguridad, tarjetas magnéticas para apertura de puertas, piletas o natatorios segmentados por volumen, climatización de piletas, cancha de tenis, squash, jaula de golf, quinchos con parrilla, segmentados por superficie, etc.

DETALLE DE PUNTAJE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

PUNTAJES TOPES DE CATEGORIAS

■ Previo a las aperturas

<u>Categoría "E"</u>	- de 3 pts.
<u>Categoría "D"</u>	de 3 a 6 pts.
<u>Categoría "C"</u>	de 7 a 17 pts.
<u>Categoría "B"</u>	de 18 a 22 pts.
<u>Categoría "A"</u>	23 pts o más.

■ Posterior a las aperturas

<u>Categoría "E"</u>	- de 3 pts
<u>Categoría "D"</u>	de 3 a 6 pts.
<u>Categoría "C"</u>	de 7 a 13 pts.
<u>Categoría "C1"</u>	de 14 a 17 pts.
<u>Categoría "B"</u>	18 a 22 pts.
<u>Categoría "A"</u>	23 a 28 pts.
<u>Categoría "A1"</u>	29 a 35 pts.
<u>Categoría "A2"</u>	36 o más.

**Tabla de Valor Real de Edificación (en \$/m²)
(VRE - VFH) para el año 2019
(segmentado por Categoría y Destino Constructivo)**

Destino Constructivo		Categoría								
		A2	A1	A	B	C1	C	D	E	F
1	Vivienda Unifamiliar - Casas velatorias	5.807,77	5.531,22	5.267,80	4.368,39	4.222,52	3.967,34	3.294,19	1.750,19	--
2	Vivienda Multifamiliar	5.384,59	5.128,17	4.883,99	4.225,13	4.012,64	3.640,75	3.079,30	1.725,87	--
3	Material precario	--	--	--	--	--	--	--	918,06	713,26
4	Oficinas / Establecimientos educacionales (Colegios - Universidades)	--	6.472,63	6.164,42	5.370,93	--	3.924,37	3.013,47	1.771,69	--
5	Negocios - Centro de Compras - Galerías Comerciales - Veterinarias - Cajeros Automáticos - Salones - Entidades Financieras (sin Tesoro)	--	6.045,55	5.757,65	4.809,49	--	3.941,55	2.926,06	1.771,69	1.005,42
6	Cines - Teatros - Salas de Juegos de Azar - Centros Culturales	--	--	6.760,22	5.700,38	--	4.368,39	2.606,69	--	--
7	Edificios no comunes - Terminales de Transportes	--	--	5.548,55	4.833,84	--	3.531,96	--	--	--
8	Garajes - Guardacoches - Cocheras	--	--	2.821,83	2.441,22	--	2.103,28	1.779,17	831,64	598,60
9	Mercados - Supermercados	--	--	4.296,74	3.867,11	--	3.437,40	--	--	--
10	Hoteles - Hoteles Residenciales - Apart Hotel - Casas de Pensión - Albergues - Institutos Geriátricos	--	7.168,92	6.827,55	5.839,31	--	4.994,28	4.147,77	3.087,98	--
11	Templos	--	--	6.191,60	4.949,85	--	3.526,19	2.079,64	--	--
12	Clubes	--	--	4.583,21	4.081,93	--	3.437,40	2.864,50	2.148,41	--
13	Bancos	--	--	7.805,79	6.903,46	--	5.900,88	--	--	--
14	Industrias - Fábricas - Talleres	--	--	3.638,08	3.307,32	--	2.814,92	2.413,59	1.930,86	1.379,22
15	Depósitos	--	--	3.273,96	2.976,31	--	2.533,61	2.172,25	1.737,80	1.241,29
16	Hospitales - Sanatorios - Clínicas - Policlínicos - Institutos Médicos (con internación)	--	8.571,99	8.163,82	6.531,05	--	5.442,57	4.081,93	--	--
17	Consultorios Externos - Laboratorios de Análisis Clínicos - Laboratorios Radiológicos, o similares (sin internación)	--	--	5.004,27	4.150,66	--	3.769,68	3.129,45	--	--
18	Estaciones de Servicio	--	--	--	6.195,92	--	3.488,99	1.924,94	--	--

TRIBUTOS

TRIBUTO INMOBILIARIO 2018

Al producto de VFH x USC se aplica la tabla siguiente

VFH X USC		Cuota fija	Alícuota sobre excedente al límite mínimo
Desde	Hasta		
\$	\$	\$	o/o
0	200.000	--	0,40
200.000	400.000	800	0,45
400.000	600.000	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

El monto del impuesto así determinado incluye el incremento del cinco por ciento (5%) conforme a lo dispuesto por el inciso c) del artículo 2° de la Ley N° 23.514, el que se destina al Fondo Permanente para la ampliación de subterráneos.

Tasa Por Prestación de Servicios VFH x USC x 0,5%

TOPES AL INCREMENTO DE TRIBUTOS

Para el año 2012:

Relación Valuación Fiscal/Valuación de Mercado	Aumento Tope (En%)	Coefficiente Aplicable
Mayor al 10%	100	2
Mayores al 5% y menores al 10%	200	3
Menores al 5%	300	4

Para el año 2013 en adelante:

Valuación Fiscal Homogénea	Aumento Tope (En%)	Coefficiente Aplicable
Hasta \$ 150.000	50	1,5
Desde \$150.000 hasta \$300.000	75	1,75
Mayores de \$ 300.000	100	2

TOPES AL INCREMENTO DE TRIBUTOS

**Para el ejercicio fiscal de implementación,
durante el año 2019 :**

Se fija un TOPE del 38%

CASOS EN LOS QUE NO SE APLICAN LOS TOPES

- Los terrenos que permanezcan más de dos años sin edificación incrementarán anualmente el 100% de su gravamen hasta alcanzar el 1% del valor de mercado
- Ninguna partida correspondiente a inmuebles construidos podrá tener un tributo inferior a \$ 600.-
- Ninguna cochera podrá tener un tributo inferior a \$ 200
- Los topes no se aplicarán a partidas con deuda que no cancelen o regularicen (por moratoria) la situación por un lapso de seis (6) meses.

OBSERVATORIO DE VALORES

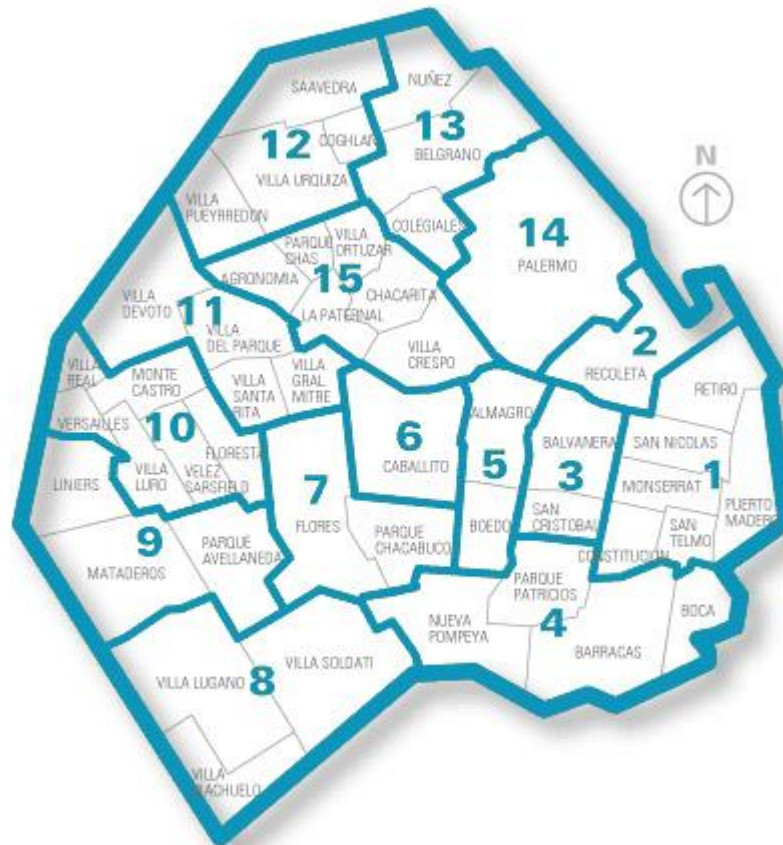
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO

REPRESENTACIÓN POR COMUNAS:

-VALOR M2 EN U\$S

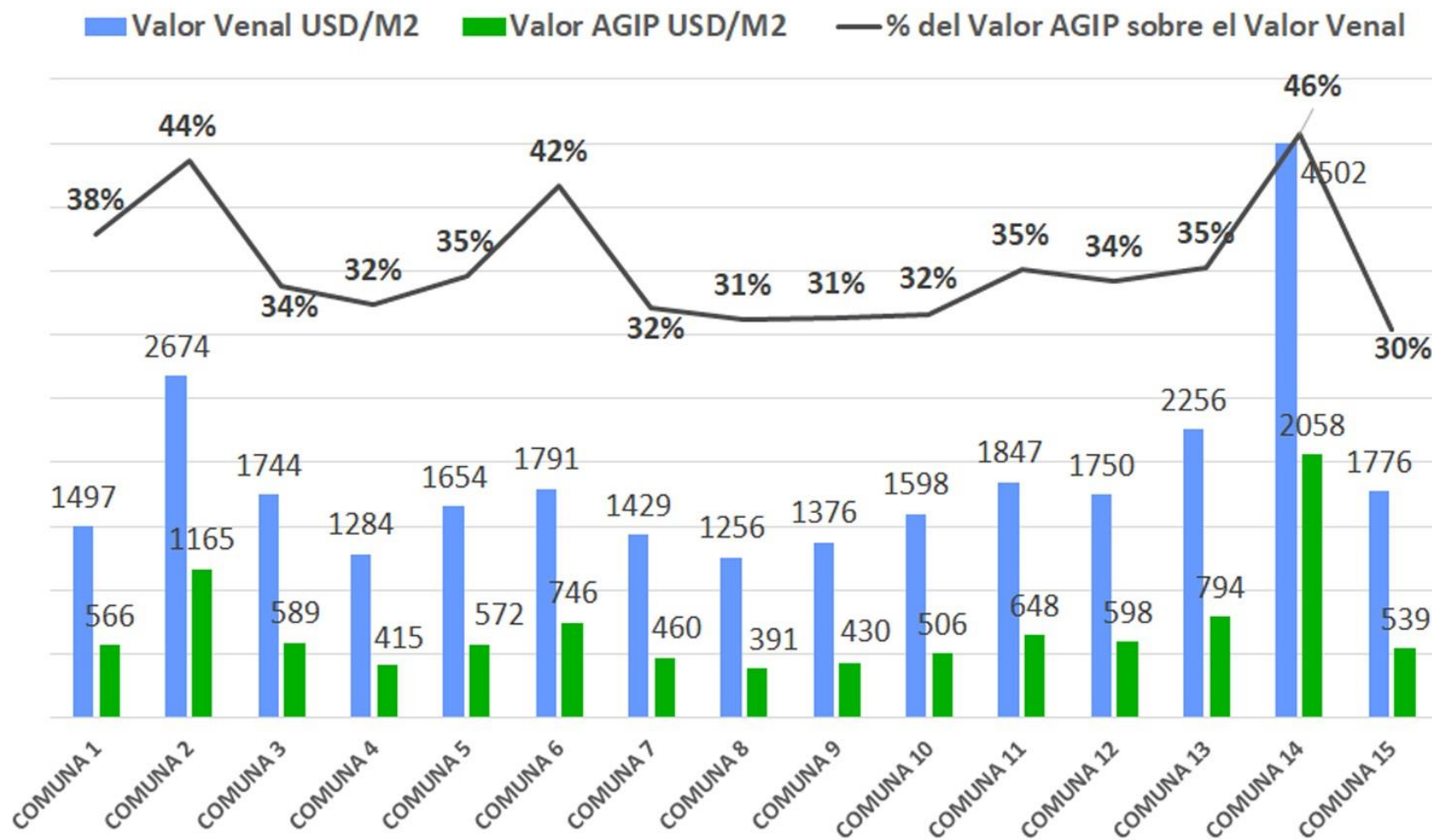
-PARTICIPACIÓN PORCENTUAL

VALOR MERCADO AGIP/VALOR VENAL



CASAS

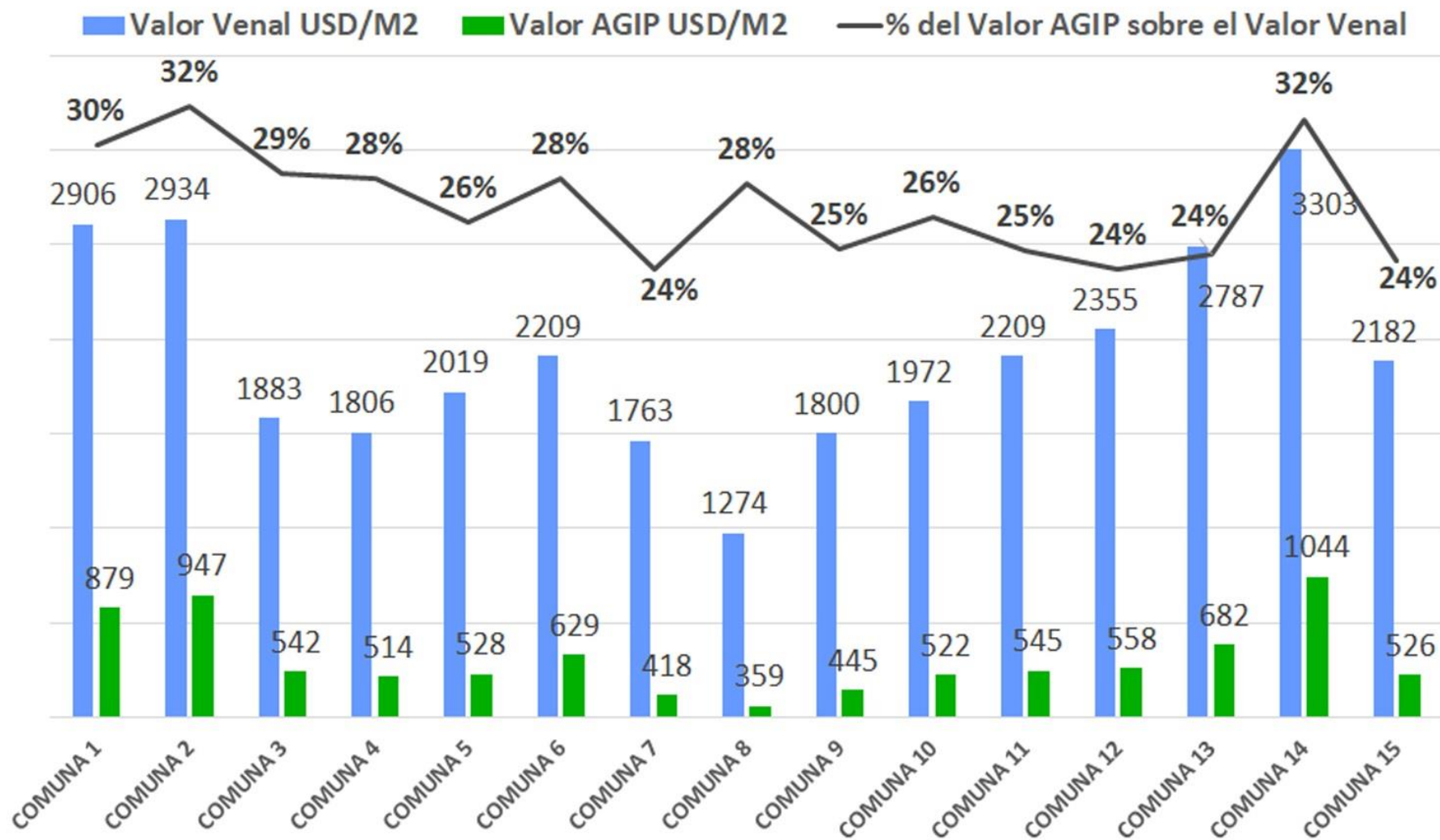
Valor Venal vs Valor AGIP



Fuente: Elaboración propia en base a datos relevados

DEPARTAMENTOS

Valor Venal vs Valor AGIP

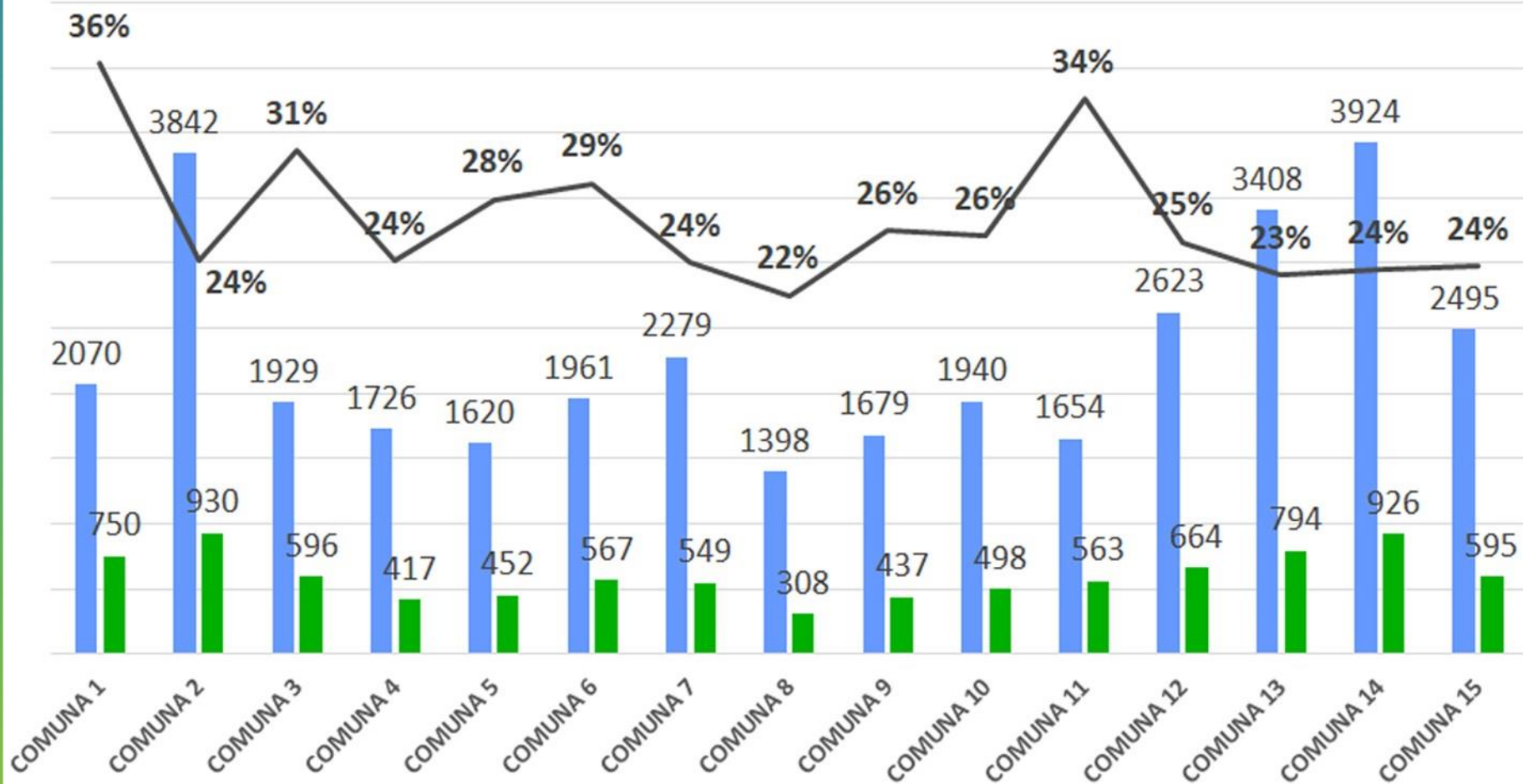


Fuente: Elaboración propia en base a datos relevados

LOCALES

Valor Venal vs Valor AGIP

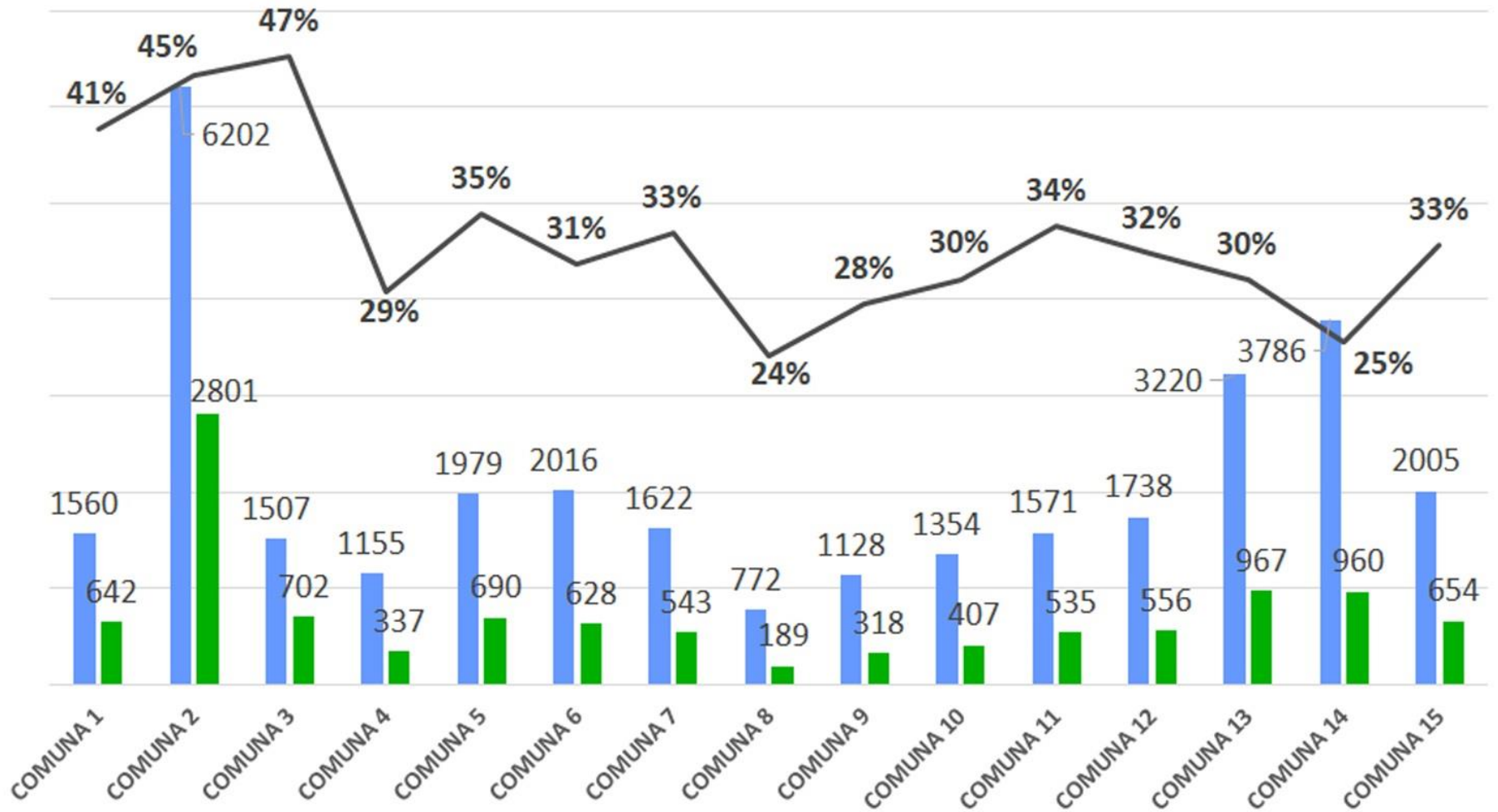
■ Valor Venal USD/M2 ■ Valor AGIP USD/M2 — % del Valor AGIP sobre el Valor Venal



TERRENOS

Valor Venal vs Valor AGIP

■ Valor Venal USD/M2 ■ Valor AGIP USD/M2 — % del Valor AGIP sobre el Valor Venal



Fuente: Elaboración propia en base a datos relevados