



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

LOS TRIBUTOS PEDIALES EN LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS

ANÁLISIS A PARTIR DE LA LECTURA DE CASOS

1. INTRODUCCIÓN

Las finanzas de los gobiernos locales son, sin dudas, atravesadas (y afectadas) por un proceso de descentralización de funciones y responsabilidades en materia de gastos que no ha tenido un debido correlato en términos de descentralización de potestades tributarias. El fenómeno no es nuevo, pero sí lo es –como respuesta generalizada- la búsqueda de soluciones de fondo.

En este sentido se enmarcan distintas medidas de política fiscal que encuentran, en la búsqueda de mayor financiamiento y autonomía económica financiera¹, el principal objetivo.

Es en este contexto, y en ámbitos como el del Ceats, donde comienzan a analizarse distintas experiencias en materia de política fiscal, todas con un eje central: la reestructuración de los principales tributos tradicionales y la búsqueda de nuevas fuentes de financiamiento.

Más tímidamente al principio, pero con más fuerza en los últimos tiempos, surgen casos en los cuales el interés se centra en la revisión del tributo más masivo, más “visible”, pero a la vez insoslayablemente ligado a los servicios que prestan los gobiernos locales: el tributo predial. Su carácter contracíclico es uno de los aspectos que más inciden a la hora de explicar la necesidad de adoptar medidas de política fiscal en este campo.

Es por ello que, desde los propios Municipios, surge en el Ceats la necesidad de abordar la temática de los tributos prediales en general y de las valuaciones catastrales en particular.

El presente trabajo se aboca al estudio del primero de los aspectos, en tanto intenta resumir, a partir de un análisis de casos, el “mapa” de los tributos prediales a nivel local en la Argentina. El principal objetivo es el de aportar elementos para el debate e intercambio entre los miembros del Ceats, reconociendo a las valuaciones fiscales como herramienta fiscal y enmarcándolas en su vinculación con los tributos sobre el suelo y la equidad en la distribución de la carga fiscal. No se trata, de manera alguna, de un trabajo cerrado, sino que constituye un punto de partida para futuras investigaciones, orientadas a profundizar alguno de los aspectos aquí tratados y/o a incorporar otros casos.

El análisis se ha realizado sobre un total de 33 Municipios, correspondientes a 10 Provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), según el siguiente detalle:

¹ Entendida como una mayor participación relativa de los recursos propios en el esquema global de financiamiento



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

- ✓ Provincia de Buenos Aires: se relevaron 15 municipios (Bahía Blanca, Balcarce, Ezeiza, Florencio Varela, Junín, La Matanza, Mar Del Plata, Morón, Olavarría, Pergamino, Pilar, San Isidro, San Nicolás, Tandil y Vicente López).
- ✓ Provincia de Santa Fe: se relevaron 7 municipios (Funes, Roldán, Rosario, Santa Fe, Sunchales, Venado Tuerto y Villa Constitución).
- ✓ Provincia de Entre Ríos: se relevaron 3 municipios (Concórdia, Paraná y Victoria).
- ✓ Provincia de Córdoba: Ciudad de Córdoba.
- ✓ Provincia de Mendoza: Ciudad de Mendoza.
- ✓ Provincia de Salta: Ciudad de Salta.
- ✓ Provincia de Formosa: Ciudad de Formosa.
- ✓ Provincia de La Pampa: Santa Rosa
- ✓ Provincia de San Luis: Villa de Merlo.
- ✓ Provincia de Tierra Del Fuego: Río Grande.
- ✓ Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En general, la información utilizada ha sido suministrada por los propios Municipios; sólo en algunos casos hemos recurrido exclusivamente a la información disponible en la página Web de la respectiva Administración (Venado Tuerto, Villa Constitución).

2. LOS GOBIERNOS MUNICIPALES Y EL IMPUESTO INMOBILIARIO; UN PRIMER ASPECTO DIFERENCIADOR ENTRE LOS DISTINTOS FISCOS

Como regla general, las Provincias cobran un tributo predial, el impuesto Inmobiliario, y los municipios otro, concebido como tasa retributiva por los servicios que presta a los inmuebles localizados en su éjido.

Sin embargo, algunas provincias han descentralizado la gestión y, en algunos casos, también la institución, del Impuesto Inmobiliario¹. Tal es el caso de:

- ✓ Chubut (Impuesto Inmobiliario Urbano y Rural)
- ✓ Chaco (Descentralizó la recaudación del Impuesto Inmobiliario urbano y rural)
- ✓ Formosa, Salta, Santa Cruz y Tierra del Fuego, delegaron en los municipios la facultad de cobrar el Impuesto Inmobiliario urbano

Esta es una diferencia fundamental, ya que en estos casos los municipios conservan íntegramente la facultad de gravar la propiedad inmobiliaria, y pueden hacerlo a través de un Impuesto.

En algunos casos, como el del Municipio de Formosa, el gobierno local grava la propiedad inmobiliaria a través de un Impuesto (el Impuesto Inmobiliario, determinado en función de la

¹ “Varias provincias argentinas han implementado programas de descentralización tributaria, delegando en los gobiernos locales las potestades recaudatorias de algunos impuestos principalmente automotores, aunque también existen experiencias con Inmobiliario e Ingresos Brutos” (Salta, Formosa, Chaco, Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego)



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

valuación fiscal) y de una tasa retributiva (la Tasa Única de Servicios Municipales, determinada en función de la superficie de cada parcela).

3. LA DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO A NIVEL LOCAL EN LA ARGENTINA: CARACTERÍSTICAS DE UN MAPA HETEROGÉNEO

Más allá de los casos puntuales señalados en el punto 2, la “regla” en las provincias argentinas es conservar el Impuesto Inmobiliario bajo su órbita, delegando a sus municipios solamente la potestad de cobrar tasas retributivas. El suelo urbano es, en consecuencia, gravado desde el fisco provincial con el citado impuesto y desde el fisco municipal con una tasa que retribuye la prestación de los servicios urbanos vinculados a la propiedad inmobiliaria –alumbrado, barrido, limpieza, etc-

El alcance de los tributos en términos de cantidad y diversidad de servicios que retribuyen y su determinación, presentan grandes diversidades.

Alcance. Una Tasa que retribuye....

Si bien la concebimos genéricamente como una Tasa que retribuye servicios vinculados a la propiedad inmobiliaria, y que en general se entienden por tales los de alumbrado, barrido, limpieza, disposición de residuos y mantenimiento de la red vial municipal, encontramos casos donde los servicios a retribuir tienen un alcance más amplio.

Municipios de la Provincia de Santa Fe que adoptan la definición del Código Tributario Modelo, tienen una definición amplia del tributo: la Tasa General de Inmuebles retribuye, además, la realización y conservación de las obras públicas necesarias para la prestación de los servicios municipales y los restantes servicios prestados que no estén gravados especialmente.

Rosario se aparta de esta definición y adopta un concepto más restringido¹.

Florencio Varela: la Tasa por Servicios Generales retribuye, además, los servicios de cultura, educación y deportes, servicios de los sistemas municipales de salud y acción social y apoyo a la seguridad pública (monitoreo de cámaras)

Un tributo, varios tributos sobre la propiedad inmobiliaria

¹ Art. 68° Código Tributario Municipal: “La TGI es la contraprestación pecuniaria que anualmente debe efectuarse al Municipio por la prestación de los servicios de asistencia pública, mantenimiento de alumbrado, barrido, riego, recolección de residuos, arreglo de calles, conservación de plazas, paseos, red vial municipal, desagües, alcantarillas, realización y conservación de las obras públicas necesarias para la prestación de Servicios Municipales y los servicios complementarios y conexos que se presten a la propiedad inmobiliaria”



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Si bien hablamos genéricamente como “el” tributo predial que cobran los gobiernos locales, encontramos casos donde se cobra más de una tasa retributiva sobre la propiedad inmobiliaria. En algunos casos, una de las tasas se aplica a los inmuebles urbanos y otra a los rurales (como por ejemplo Sunchales).

Balcarce: Se cobran dos tasas a los inmuebles urbanos (Tasa por Alumbrado; Tasa por Barrido, Limpieza Recolección de Residuos, Destino Final de la Basura y Conservación de la Vía Pública; ambas con diferentes mecanismos de determinación); y una para inmuebles rurales (Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal).

Mar del Plata: además de la Tasa por Servicios Urbanos, la Ordenanza contempla una Tasa para las zonas rurales: Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal (cuya base imponible son las hectáreas).

San Nicolás: Tasa por Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública (ABL). La Ordenanza Fiscal también contempla Tasa por Servicios Sanitarios (SS), Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal (RV), y Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

San Isidro y San Vicente: además de la Tasa por Alumbrado, Limpieza, Conservación y Reconstrucción de la Vía Pública (San Isidro) y Tributo por Alumbrado, Limpieza, Conservación de la Vía Pública y Servicios Varios (San Vicente) las Ordenanzas Fiscales de ambos municipios también contemplan la Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

Florencio Varela: además de la Tasa por Servicios Generales, la Ordenanza Fiscal también contempla la Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene y Disposición de Residuos, y Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal.

Sunchales: además de las Tasas General de Inmuebles Urbanos, Suburbanos y Rurales, se contempla la Tasa Retributiva Área Municipal de Promoción Industrial ¹

Concordia, Paraná y Victoria: además de la Tasa General Inmobiliaria contemplan Tasa por Servicios Sanitarios.

Pergamino: cobra Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública y también Tasa por Alumbrado Público; Tasa por Servicios Sanitarios, y Tasa por Mantenimiento de Peatonal (los inmuebles que abonan esta última no pagan la Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública.²).

¹ Que se abona por todos aquellos predios que se hubieren adquirido mediante boleto de compra venta celebrado con el Municipio, un predio ubicado en el Área Municipal de Promoción Industrial. Se abona en forma mensual, determinándose el monto mediante la aplicación de la siguiente fórmula: por metro lineal frente \$ 1,268 + por metro² de superficie \$0,063.

² La Tasa por Servicios Sanitarios es la más cara y se cobra por m² del inmueble, salvo en aquellos casos en que hay medidor de consumo. Luego le sigue en importancia la Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública, y finalmente la Tasa por Alumbrado Público que se cobra a través de la factura de energía eléctrica, servicio que actualmente es prestado por una cooperativa.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Santa Rosa: se cobran Tasa por Alumbrado, Recolección de Residuos, Riego, Barrido y Conservación de la Vía Pública, Tasa por Inspección a Propiedades No Edificadas y Tasa por Servicios Sanitarios.

La Determinación del tributo:

En general, se determina a partir de la aplicación de una **alícuota (o un valor fijo en \$) a una base imponible**. Sin embargo, se evidencian algunas excepciones, donde se cobra un monto fijo; podemos citar los casos de:

Balcarce, donde la Tasa de Alumbrado se determina como un monto fijo (valor único);

Santa Rosa, donde el Servicio de Limpieza se factura por un monto fijo por inmueble afectado por el servicio.

Un caso particular en términos de determinación del tributo predial es el de **Mar del Plata**, donde la tasa retributiva tiene dos componentes¹: uno relacionado con los servicios efectivamente prestados, y otro vinculado a la valuación fiscal.

Base Imponible

La **Base Imponible** puede ser el valor catastral, los metros de frente del terreno o la superficie.

En términos generales, los municipios de la Provincia de Buenos Aires, Capital Federal, los Municipios de la Provincia de Entre Ríos y algunos de la Provincia de Santa Fe adoptan al valor catastral como base imponible.

Este criterio también es adoptado por las Municipalidades de Córdoba y de Salta.

Adoptan a los metros de frente

Balcarce, para la Tasa por Barrido, Limpieza y Recolección de Residuos;

Villa Constitución,;

Merlo;

San Nicolás, para la Tasa por Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública;

Santa Rosa, para las tasas por Alumbrado, Recolección de Residuos, Riego, Barrido y Conservación de la Vía Pública y Tasa por Inspección a Propiedades No Edificadas.

La superficie es la base imponible en algunos Municipios de la Provincia de Santa Fe: Funes; Roldán. El caso de Sunchales: metros lineales de frente y superficie (m²);

¹ En Mar del Plata, la determinación del tributo es base imponible por Coeficiente de Servicios. El cálculo se efectúa mediante una fórmula que consta de dos partes: una relacionada con los servicios efectivamente prestados y otra con la valuación fiscal de la propiedad ($Tasa = (B \times P.B.C.V.F.) + (V.F. \times A.C.V.F.)$), donde:

B = Básico

P.B.C.V.F. = Proporción Básico según Categoría de Valuación Fiscal

V.F. = Valuación Fiscal

A.C.V.F. = Alícuota según Categoría de Valuación Fiscal



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

San Nicolás, para la tasa Servicios Sanitarios;
Formosa.

Casos particulares

Ezeiza, donde el esquema de determinación y la base imponible varían según la localización de los inmuebles: metros de frente para todas las parcelas excepto las localizadas en barrios cerrados, donde se toma valuación fiscal.

Pilar, donde se hace un doble calculo: por superficie y por valuación y se toma el mayor (exceptuando los barrios cerrados, parque industrial y los inmuebles mas caros del partido en los que se determina por valuación fiscal y se aplica alícuota).

Pergamino, la tasa se determina por valor unitario ajustado por zona, hay un valor fijo por valuación fiscal y otro por metro de frente.

Tandil: el valor de la tasa está determinado por un mix resultante de aplicar un % sobre los metros lineales de frente o los metros cuadrados de la parcela, más un % sobre la valuación fiscal por la alícuota.

Otro caso particular es Venado Tuerto¹.

De los Municipios relevados, más de la mitad (un 51.5%) adopta el valor catastral como base imponible.

La **alícuota** adoptada es igualmente diversa entre los distintos fiscos.

Algunos optan por un **valor fijo en \$** (un modulo) por unidad de medida. Tal es el caso de:

- a) El Municipio de Formosa, para la determinación de la Tasa Única de servicios Municipales;
- b) Balcarce, que establece un precio unitario que varia según la categoría de los servicios que recibe cada zona.

¹ En Venado Tuerto es la suma del MIT+ MIE. En el MIT, se tendrá en cuenta los metros de frente, la superficie del lote de acuerdo a plano de mensura, el sector de la ciudad al que pertenece y las infraestructuras que dispone. El MIT (Monto Imponible de Terreno) es el resultado de la sumatoria del frente y la superficie del lote (en m y m²), afectados previamente por los respectivos coeficientes expresados en la Tabla de Sectores. Al total obtenido de ésta forma, se lo multiplicará por el coeficiente de infraestructuras y servicios disponibles en el predio para completar el concepto valuatorio, obteniéndose la cantidad de UTM correspondientes a ese lote. El valor final del monto imponible de terreno, se obtendrá al multiplicar la cantidad de UTM por su valor en pesos. A los efectos de la determinación de los sectores y los coeficientes que se le asignan a los mismos, se consideran aquellos parámetros relacionados al valor de un inmueble y que son propios de los métodos de tasación: Niveles de urbanización, posibilidades reglamentarias, de infraestructuras y de rendimiento inmobiliario, características estéticas, ambientales y su relación con el área central de la ciudad. Cuando el crecimiento y la evolución de la ciudad, requieran de la actualización de los límites de los sectores, las modificaciones serán propuestas bajo esos parámetros, por el Poder Ejecutivo, ad referendum del Concejo Municipal.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

- c) Funes, que fija un precio unitario que varia según el tipo de servicio
- d) Pergamino, que adopta un valor fijo por valuación y otro por metros de frente.
- e) San Nicolás donde la tasa Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública se determina valor unitario por metro lineal de frente, y tasa Servicios Sanitarios valor unitario por superficie;

Incluso *en algunos casos se fija un valor fijo en \$ para cada uno de los servicios a retribuir* (como es el caso de Santa Rosa, donde las tasas por Alumbrado, Riego, Barrido y Conservación de la Vía Pública, se percibirán de acuerdo a los metros lineales de frente de los inmuebles. El Servicio de Limpieza se facturará por inmueble afectado por el servicio. Abonarán en 2010 por inmueble= Recolección de Residuos= \$ 19,136 x mes. Por metros lineales frente = Riego (\$ 1,4665); Barrido (\$3,3) y Conservación de la Vía Pública (calles asfaltadas -\$1,6328- calles de tierra -\$0,64- y calles de tierra diferencial -\$0,1090-) -Por cada unidad: Alumbrado: de \$ 2,84 hasta \$14,30 s/ zona, y por mes).

Entre los que adoptan una **alícuota propiamente dicha**,

- 1) Algunos optan por una alícuota única y diferenciada por zonas (Córdoba alícuota única para inmuebles edificados, diferencial para el microcentro de la ciudad; únicas y altamente diferenciadas por zonas para baldíos); Ezeiza (única y diferenciada por zona); Paraná (alícuota diferenciada por zonas).
- 2) Única y diferenciada por zona en función de los servicios recibidos pero también en función de las características constructivas, el destino de los inmuebles, las formas constructivas, etc: Merlo, Florencio Varela, Morón.
- 3) otros por un esquema con rangos (Concordia; CABA, solo para la Contribución Territorial, Bahía Blanca)
- 4) otros por un esquema continuo (CABA; Rosario, Vicente López, San Isidro)
- 5) Alícuota única: Mendoza, Salta, Santa Fe, Venado Tuerto.
- 6) Alícuota por categoría de inmueble: Olavarría, La Matanza.

En los Municipios relevados se puede observar un marcado interés por revisar y hasta modificar la base imponible adoptada, en pos de los objetivos de financiamiento y equidad. Sin embargo, resultan menos frecuentes las inquietudes vinculadas a la revisión del esquema de alícuotas.

La incidencia de los valores mínimos:

Pergamino: 100%¹ .

Olavarría: 79%²

¹ Esta situación se genera dado que el incremento de los mínimos superó los montos calculados según la forma de determinación de la tasa.

² Este alto porcentaje tiene su explicación en que, con el cambio de esquema de determinación de la tasa (que pasó en enero de 2009 de metros de frente a valuación fiscal) y con las valuaciones fiscales de la provincia que se encuentran bastante desactualizadas, el monto de la tasa quedaba desfasado respecto del costo real de los servicios. Por ese motivo, y a fin de minimizar este desfase, se incrementaron los valores mínimos hasta tanto se puedan ir revisando las valuaciones a través del tiempo.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Salta: 70%
Ezeiza: 65%
Pilar: 60%
Bahía Blanca: 50%
Mendoza: 44%
Balcarce, 29%
Santa Fe: 30,20%
Concordia: 22%
Córdoba: 20%
Sunchales: 20%
Vicente López: 14,05%
Morón: 16,5%
San Isidro: 15%
Tandil: 13,49%
Formosa: 7,32%
CABA: no existe un esquema de valores mínimos.

Casos particulares

La Matanza, donde se establecen mínimos de valuación (base imponible) y no de la Tasa finalmente determinada, al igual que en los municipios de Santa Rosa y Villa Constitución.

4. LAS VALUACIONES CATASTRALES COMO BASE IMPONIBLE: CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN; RELACIÓN CON EL FISCO PROVINCIAL

Un caso interesante es el de la Provincia de Formosa, donde hay un reconocimiento constitucional de las valuaciones catastrales, la necesidad de su actualización periódica y su aprobación por Ley: “*La valuación de los bienes inmobiliarios Particulares, con fines impositivos, se hará en toda la Provincia periódicamente y por ley especial*”¹

Utilizan las valuaciones Catastrales Provinciales:

Formosa (y el resto de los Municipios de la provincia, ya que compete al Catastro Provincial la elaboración de los planos de valores del suelo por cuadra y por zona).

En su mayoría, los municipios de la Provincia de Buenos Aires (Morón, Vicente López, Tandil, Pergamino, Olavaria, Ezeiza -solo para inmuebles localizados en barrios cerrados-; Florencio Varela², Mar del Plata), Santa Fe (Santa Fe, Venado Tuerto), como así también las ciudades de Mendoza, Santa Rosa y Salta.

Utilizan valuaciones Catastrales Propias

¹ Artículo 59 de la Constitución de la Provincia de Formosa.

² Envío al Concejo un Proyecto de Ordenanza para adoptar valuaciones propias.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

CABA
Córdoba
Rosario
Concordia
Bahía Blanca
Paraná
La Matanza
Pilar¹.

Ultimo revalúo (fecha de vigencia)

Formosa 1992
Salta 1992
Concordia 2006
CABA 2008²
Rosario 2008
Córdoba 2009
Santa Fe: En el 2008 adopta las valuaciones fiscales vigentes a esa fecha
La Matanza 2010³
Mendoza: 2008
Morón: 1980
Mar del Plata: 2006
San Isidro: 2008
Vicente López: 2008
Pilar: 2006
Tandil: 2007 (revalúo Provincial)

Bahía Blanca: 2003 se actualizó el valor de la tierra libre de mejoras. En 2005 se fijó el último prototipo para formulario de avalúo de valor de las mejoras, y se actualizaron también los precios por m² de cada categoría constructiva. Luego se actualizó el valor de la tierra libre de mejoras (esto es valor provincial), actualizando el precio del m² de suelo cuadra por cuadra, y Bahía Blanca lo tomó para 2008.

¹ El catastro municipal se corresponde con el de Provincia de Buenos Aires, en lo que hace a la geometría y al catastro dominial, no así el catastro económico, ya que se utiliza la valuación Municipal.

² Por cláusula transitoria de la Ley Tarifaria se aplicaron coeficientes diferenciales por zona sobre el valor del terreno.

³ Se realizó un rebalanceo de los valores de los inmuebles, que consistió en dividir las zonas geográficas del Partido (que en zona urbana eran 3 y establecían valores únicos por m² edificados, según el destino del inmueble) en 3 subzonas; que ponderan en cada caso, factores tales como: el tipo de edificación en el área, los servicios prestados por la Comuna, obras públicas realizadas, obras públicas a realizar, accesibilidad y distancia con asentamientos o villas de emergencia. De esta forma se logró estratificar los valores de los m² en 9 subzonas geográficas, que reflejan la incidencia positiva de los factores descriptos y que acortan la distancia existente entre la valuación municipal y los valores de mercado de los inmuebles; como una medida de mayor equidad fiscal respecto a la magnitud del tributo.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

No han efectuado revalúo: Santa Rosa, Sunchales, Pergamino⁴, Olavarría, Merlo.

En cuanto a la relación entre los valores catastrales y los de mercado, los mismos oscilan entre un máximo del 80% (Formosa) a un 70% (Rosario); Córdoba 50% para el valor de la tierra y 80% para mejoras.

5. IMPORTANCIA DEL GRAVAMEN

CABA: en el año 2001 19% de los recursos propios, en 2009, 11,7%

Córdoba: año 2001 36% de los recursos propios; año 2009, 22%

Balcarce: en el año 2001, 48% de los recursos propios; en 2009, 27%

Ezeiza: del 50% en 2001 al 30% en 2009

Funes: del 75% al 56%

La Matanza: del 49% al 37%

Mendoza: del 48,50 al 50,40

Morón: del 52% al 49,19%

Bahía Blanca: para 2009 representó el 30%

Salta: del 18% al 14%

Mar del Plata: 58% al 49%

San Isidro: para 2009 del 60%

Sunchales: del 35,8% al 29,4%

Pergamino: del 7,5% en 2001 al 13,5% en 2009 para LCVP sobre la recaudación tributaria propia de ejercicio actual (y del 16,2% y 16,4% respectivamente para Tasa por Alumbrado).²

Olavarría: del 15,4% al 14,6%.

Pilar: para 2009 del 34,52%

Santa Rosa: del 38,12% al 46,34% por ambas tasas.

Tandil: del 22% para 2009

Rosario: para el año 2001 la TGI representaba el 49% sobre la totalidad de recursos tributarios propios, para el 2009 el 37%.

5. CONCLUSIONES

A partir del relevamiento realizado, y sólo considerando los aspectos y los casos aquí abordados, el “**mapa actual** de los tributos prediales a nivel local en la Argentina” presenta las siguientes características:

⁴ A la fecha no se ha efectuado revalúo. Desde hace algunos años existe un proyecto para realizar un revalúo integral, definir nuevas zonas (actualmente hay siete zonas) y valuaciones fiscales, trabajando inmueble por inmueble a fin de lograr una valuación más acorde al valor de mercado. Se estima que se incluirá en el presupuesto 2011 la autorización para realizar el gasto que demande el revalúo.

² El 85% de la recaudación tributaria propia -considerando ejercicio actual, más recupero de deuda, más intereses del recupero) lo aportan cinco tasas (Alumbrado, Servicios Sanitarios, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, Red Vial y Seguridad e Higiene). Para el año 2010 la TLCVP va a tener un repunte en la recaudación porque los mínimos por zona aumentaron en un 50% (es la tasa que tuvo mayor aumento).



a) **Altísima complejidad**, tanto por la heterogeneidad en términos de su alcance y determinación entre municipios (ver b) como por las complejidades intrínsecas en los esquemas de determinación en cada municipio.

En términos generales, las formulas de determinación suelen contener más de un componente (por ejemplo parte de la Tasa determinada por superficie y parte por valuación o por metros frente), o componentes disimiles para distintas tasas que gravan un mismo objeto, o diferentes bases imponibles según la localización del inmueble.

b) **Gran heterogeneidad**, siendo esta la característica indicada al principio de este trabajo, a los fines de guiar la lectura de los resultados. Esta heterogeneidad torna prácticamente imposible definir algún mecanismo de determinación como regla general. Podemos decir que en materia de determinación de tributos prediales, lo que no existe, es “la regla”. Lo mismo ocurre con la adopción de Valuaciones Catastrales Propias vs. Valuaciones Catastrales de la Provincia.

c) **Con caída en la participación relativa del tributo**. Esta característica sí es común a todos los fiscos relevados: a partir de la salida de la Convertibilidad, el tributo anticíclico pierde notablemente participación relativa en el financiamiento global. Si bien la propia realidad económica actual explica parte de este comportamiento, la ausencia o “timidez” de nuestras políticas fiscales en esta materia explican el resto.

d) **Con reformas recientes centradas en las bases imponibles**. En aquellos casos en que se han realizado reformas, las mismas se han focalizado en las bases imponibles (ya sea para actualizarlas o para proceder a su reemplazo). La revisión de las estructuras de alícuotas son mucho menos frecuentes.

e) **Con revalúos mas recientes, en los casos de Municipios con catastro propio**: CABA, Rosario, Córdoba, Concordia, La Matanza, Pilar.

Frente a este mapa actual, cuales pueden ser las perspectivas futuras?

Destacamos, como punto de partida, la **necesidad / conveniencia de pensar en futuras reformas priorizando las características intrínsecas del tributo**

- a) **Su condición de tasa retributiva**, que implica determinar, cuantificar y publicitar su vinculación con costos de prestación de los servicios que retribuye. Implica, también, debatir (y delimitar?) los fines extrafiscales del tributo. Estamos frente a una tasa retributiva de servicios que tiene dos objetivos centrales (financiamiento y –por su masividad- equidad en el reparto de las cargas). Cuántas más finalidades podemos asignarle sin resignar la simplicidad y claridad en su determinación? Es posible tener un solo instrumento con tantos fines?
- b) Su **carácter anticíclico**, lo cual –en un contexto de inflación e incremento en los costos de prestación- conduce a plantear la necesidad de implementar de manera



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

recurrente su actualización. Ello conllevaría, además, al aumento de su participación en total recursos, tornándolo menos vulnerable al ciclo.

- c) Su **visibilidad y su masividad**, que exigen un doble esfuerzo: simplificar su determinación y asegurar equidad en el reparto de las cargas.

Asegurar mayor equidad en el reparto de las cargas implica:

1. avanzar en el análisis de los esquemas de alícuotas y su eventual reformulación;
2. contar con valuaciones fiscales que reflejen capacidad contributiva.

Dejamos, entonces, un par de interrogantes respecto a la cuestión valuatoria:

1. *Existen economías a escala en mantenimiento de la base catastral? Cual es el tamaño “mínimo” de municipio que puede tener valuaciones propias?*
2. *En que medida hay **un trade-off entre tamaño y flexibilidad**? (los municipios que cuentan con valuaciones propias han sido los que han logrado realizar, en mayor medida, ajustes recientemente);*
3. *Es conveniente tercerizar el revalúo?*
4. *Cuando no se logra realizar un revalúo masivo integral, es preferible modificar los valores catastrales genéricamente, por zonas, o modificar el esquema de alícuotas en tal sentido?*



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

LOS TRIBUTOS PREDIALES EN LOS MUNICIPIOS ARGENTINOS

ANEXO I

Fichas Individuales de cada Municipio



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Provincia de Buenos Aires: Bahía Blanca, Balcarce, Ezeiza, Florencio Varela, Junín, La Matanza, Mar del Plata, Morón, Olavarría, Pergamino, Pilar, San Isidro, San Nicolás, Tandil y Vicente López.

Provincia de Santa Fe: Funes, Roldán, Rosario, Santa Fe, Sunchales, Venado Tuerto y Villa Constitución.

Provincia de Entre Ríos: Concordia, Paraná y Victoria.

Ciudad de Córdoba

Ciudad de Formosa

Ciudad de Merlo

Ciudad de Mendoza

Ciudad de Santa Rosa

Ciudad de Río Grande

Ciudad de Salta

Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Bahía Blanca (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública.

Objeto Imponible: los inmuebles edificados o no, ocupados no, beneficiados con la prestación de los servicios total o parcialmente, diaria o periódicamente.

Forma de determinación: base imponible por alícuota. Hay 8 zonas.

Base imponible: determinada por valuación fiscal de los inmuebles según Catastro Municipal, de conformidad con las Leyes Provinciales N° 5738, 10707 y modificatoria, y toma como base las DDJJ que presentan los contribuyentes s/ ART 17 de la Ordenanza Fiscal y/o información obrante a nivel provincial y/o de oficio por el municipio según vuelo, inspecciones, etc .

Catastro: utilizan catastro propio del municipio y valuaciones propias (las cargas de modificaciones de valuaciones se hacen cada 3 meses) Las valuaciones fiscales están por debajo del valor de mercado (por decisiones políticas hay topes a los aumentos de la ABL)- Actualizan las construcciones según expedientes, relevamientos de oficio, determinación según inpecc ocular, vuelo aerofotogramétrico y Google. Por convenio con la Provincia se pasan las actualizaciones a esta última.

Esquema de alícuota: se aplican distintas alícuotas según tipo de inmueble -edificado, baldío, cochera-; zona -hay 8 zonas-, y según servicio de alumbrado que se preste -si posee o no luz blanca-. Las alícuotas más altas corresponden a baldíos y las más bajas a cocheras.

Incidencia de valores mínimos: el 50% de los inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: se contempla Sobretasa por baldío para los que posean 2 o más baldíos y la sumatoria de las superficies supere los 1.000m² (de \$0.59 el m² Zona A, a \$0.11m² Zona G). También los baldíos que superan los 5.000 m² (de \$0,29m² ZA a \$0,05m² ZG), por el excedente y según Zona – Sobretasa en inmuebles edificados con una valuación fiscal mayor al monto que establezca la Ord Impositiva Anual (en 2010 VF mayor a \$122.892,16: 20% sobre alícuota; VF mayor a \$ 245.784,32: 30% sobre alícuota). Los inmuebles situados en urbanizaciones residenciales especiales, BC o Clubes de campo, abonan una tasa por servicios indirectos, con un monto fijo según sea baldío o edificado.

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones para jubilados, entidades religiosas, escuelas, sindicatos, etc)-. Descuentos: hasta 80% para inmuebles destinados a escuelas, hospitales, instituciones con fines exclusivamente asistenciales; hasta un 50% para inmuebles pertenecientes a escuelas privadas y colectividades extranjeras con fines mutualistas. También se contempla un descuento para propietario de un único inmueble baldío en el que esté construyendo su vivienda única (de 10% al 40% de la tasa total liquidada s/ Zona).

Fecha del último revalúo: Año 2003: se actualizó el valor de la tierra libre de mejoras. En 2005 se fijó el último prototipo para formulario de avalúo de valor de las mejoras, y se actualizaron también los precios por m² de cada categoría constructiva. Luego se actualizó el valor de la tierra libre de mejoras (esto es valor provincial), actualizando el precio del m² de suelo cuadra por cuadra, y Bahía Blanca lo tomó para 2008 cuota 1.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de la Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública representó el 38,84 sobre los recursos tributario propios, mientras que para 2009 dicha participación bajó al 27,06%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Balcarce (Buenos Aires)

Denominación de los gravámenes: Tasa por Alumbrado; Tasa por Barrido, Limpieza, Recolección de Residuos, Destino Final de la Basura y Conservación de la Vía Pública.; Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal.

Objeto Imponible: todos los inmuebles beneficiados con los servicios de alumbrado público, barrido, limpieza, recolección de residuos, destino final de la basura y conservación de la vía pública. La Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal: se aplica a todos los inmuebles rurales del partido.

Forma de determinación: precio unitario según categoría de servicios x metros lineales de frente. Para Tasa Conservación Red Vial se aplica precio unitario x hectárea.

Base imponible: metros lineales de frente para la Tasa por Barrido, Limpieza, Recolección de Residuos, Destino Final de la Basura y Conservación de la Vía Pública. Para la Tasa de Alumbrado es un monto fijo para Alumbrado; y para la Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la red Vial Municipal la base imponible son la hectáreas.

Catastro: Propio del Municipio.

Esquema de alicuota: no hay alicuotas.

Incidencia de valores mínimos: el 29,93% de los inmuebles pagan mínimos.

Adicionales: no se contemplan adicionales.

Exenciones y/o Descuentos: Estarán exentos los inmuebles destinados al servicio prestado por la empresa de Ferrocarriles Argentinos; los inmuebles pertenecientes a la Iglesia Católica y demás cultos religiosos reconocidos, destinados a Templos y sus dependencias, incluyéndose a los anexos o sectores en los que funcionen en forma gratuita escuelas, hospitales, hogares o asilos pertenecientes a los mismos, o que siendo explotados, su producido se afecte exclusivamente a los fines de su creación y no distribuyan suma alguna entre asociados y socios; los muebles que sean única propiedad de los integrantes del Cuerpo Activo de Bomberos Voluntarios, cualquiera sea la actividad y el monto de los haberes y/o ingresos del integrante activo del Cuerpo de Bomberos Voluntarios; lo inmuebles que sean propiedad de la Sociedad de Protección a la Infancia, Hogar de Ancianos “La Merced”, Hogar “Nuestro Sueño”, Centro de Día “Arco Iris”, Talleres Protegidos, Sociedad de Bomberos Voluntarios, I.N.T.A., inmuebles propiedad del Estado Nacional, Provincial y Municipal, destinados a servicio educativo, de salud, de justicia y de seguridad. Gozarán de las reducciones sobre la Tasa por Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública que en cada caso se establezca: los inmuebles que sean única propiedad de personas de escasos recursos, jubilados, pensionados o discapacitados de acuerdo a la reglamentación general que establezca el Departamento Ejecutivo, los empleados municipales titulares de inmueble, gozarán de una reducción del cincuenta por ciento (50%) cuando posean una única propiedad y su situación de revista sea en categoría Técnico-Administrativo Clase I o inferiores. Siendo inquilino, la reducción operará sobre la Tasa cuando su ingreso no supere el límite fijado y el contrato de alquiler avale que dicha tasa deben ser abonada por el locatario.

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de la Tasa ABL representó el 48,14% sobre el total de recursos tributarios propios (Tasa Conservación Red Vial 23,60%) mientras que en 2009 dicha recaudación bajó al 27,85% (18,48% Red Vial).



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Denominación del Gravamen: Contribución de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Servicio de Mantenimiento y Limpieza de Sumideros, Contribución Territorial, Estructuras dedicadas a Guarda de Vehículos y Contribución de Pavimentos y Aceras. (se trata de distintas contribuciones que se liquidan en una misma boleta).

Objeto Imponible: todos los inmuebles ubicados en la CABA, edificados y no edificados (terrenos).

Forma de determinación: Base por alícuota excepto la Contribución Territorial que es un mix entre alícuotas y monto fijo. El importe anual devengado por los gravámenes no podrá superar el 1,0% del valor de mercado del inmueble (para ABL = 5,5‰ s/ Avalúo Fiscal; Servicio Mantenimiento y Limpieza de Sumideros = 0,12‰; Contribución Territorial: alícuota+ monto fijo: aplica escala creciente sobre Avalúo Fiscal, con mínimo de \$6 y alícuota marginal máxima 15‰ (a este importe adiciona 5% para Fondo Permanente ampliación Subterráneos); Contribución Pavimentos y Aceras: 0,2 ‰ sobre Aval Fiscal-

Base Imponible: constituida por la Valuación Fiscal del Inmueble (valuación del terreno + valuación del edificio construido). La valuación del terreno se obtiene multiplicando su superficie por el valor unitario de cuadra correspondiente. La Valuación del inmueble edificado se determina de acuerdo con el destino, la categoría asignada, la antigüedad, el estado de conservación, la superficie, los metros lineales o metros cúbicos (según corresponda) y los valores unitarios de reposición determinados por la AGIP mas una tabla de depreciación del inmueble según su antigüedad.

Esquema de alícuota: son continuas excepto para la Contribución Territorial, que tributa por rango de valuación, y donde también se abona una alícuota adicional sobre el excedente del limite mínimo de las valuaciones de cada rango.

Incidencia de valores mínimos: no existe un esquema específico de valores mínimos.

Adicionales: se contemplan los siguientes adicionales: 5% sobre la Contribución Territorial, que se destina al Fondo permanente para la ampliación de red Subterráneos (s/ Ley N° 23514), y Contribución de Mejoras, que se cobra cuando se terminen estas obras, a los inmuebles situados en un radio de 400 metros directos de la boca de acceso. No se contempla sobretasa para terrenos baldíos, sino que se aplica a los mismos una alícuota diferencial.

Catastro: se utiliza catastro propio. Tienen valuaciones propias.

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones para jubilados y pensionados que cumplan con determinados requisitos; personas con necesidades especiales; ex combatientes de Malvinas; entidades deportivas y de Bien Publico con determinados destinos y funciones; teatros; los inmuebles propiedad de representaciones diplomáticas y consulares de los países extranjeros acreditados ante el Gobierno de la República; las entidades religiosas debidamente registradas en el organismo nacional competente; las asociaciones vecinales y las asociaciones o cooperadoras de ayuda a la acción hospitalaria; las asociaciones mutualistas constituidas de conformidad con la legislación vigente, con excepción de las operaciones realizadas en materia de seguros las que están sujetas al Impuesto sobre los Ingresos Brutos; las cooperadoras escolares reconocidas por autoridad competente; las asociaciones profesionales de trabajadores y las asociaciones sin fines de lucro representativas de profesiones universitarias; el Patronato de la Infancia, de Leprosos, la Asociación para la Lucha contra la Parálisis Infantil (ALPI), el Consejo Federal de Inversiones, la Cruz Roja Argentina; las Obras y Servicios Sociales que funcionan bajo el régimen de la Ley Nacional N° 23.660; las de Provincias,



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidades y las previstas en la Ley Nacional N°17.628, los partidos políticos legalmente constituidos; los clubes que no estén federados a las respectivas ligas profesionales y cumplan funciones sociales en su radio de influencia; los organismos internacionales de los cuales forme parte la República Argentina; las empresas recuperadas y reconocidas como tales por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en tanto mantengan tal condición; la Asamblea Permanente por los Derechos Humanos; la Caja Notarial Complementaria de Seguridad Social para Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires creada por la Ley N°21.205; Servicios de Paz y Justicia -SERPAJ-; Coordinación Ecológico Área Metropolitana S.E. -CEAMSE-; inmuebles cedidos a entidades liberadas; inmuebles destinados a enseñanza gratuita; edificios de interés histórico; inmueble destinado a vivienda única y permanente (100% y 50%) dependiendo de los topes establecidos por la Ley Tarifaria; jefes y jefas de hogar desocupados. Existen reducciones del 50,0% del total del gravamen para determinados contribuyentes.

Fechas del último revalúo: año 2008. Por cláusula transitoria de la Ley Tarifaria se aplicaron coeficientes diferenciales por zona sobre el valor del terreno (no así de lo edificado). Actualmente se está trabajando en un proyecto de revalúo. Por ahora se ha implementado el VIR, que es el Valor Inmobiliario de Referencia, y que está un 30% por debajo del valor de mercado. Toda operación de compra-venta de inmuebles que se realice, no puede escriturarse por un valor inferior al VIR vigente. Esto se aplica actualmente para el cobro del Impuesto de Sellos, pero en un futuro se aplicará para la valuación fiscal de las Contribuciones analizadas en el presente trabajo.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: en el año 2001 la recaudación de las Contribuciones de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras, representó un 19,10% sobre el total de recursos tributarios propios. Para 2009 dicha participación descendió al 11,70%.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Concordia (Entre Ríos)

Denominación del gravamen: Tasa General Inmobiliaria.

La normativa también contempla Tasa por Servicios Sanitarios.

Objeto Imponible: Inmuebles ubicados en el ejido de Concordia

Forma de determinación: base por alícuota (existen mínimos para cada zona).

Base imponible: valuación fiscal determinada por los siguientes parámetros:

f) **Valor Terreno: $V_t = V_{ub} \times Sup \times Coef \text{ de Corrección}$**

Donde:

V_t = Valor de terreno urbano-

V_{ub} = Valor unitario básico del suelo-

Sup = Superficie de la parcela-

$Coef. \text{ Correc.}$ = Coeficiente corrector (por forma, superficie, medidas y ubicación de la manzana)

g) **Valuación de mejoras:**

Los valores unitarios básicos de los edificios, según categoría, serán los resultantes del promedio de precios durante el último año, dentro de las zonas de características similares, compensadas a fin de reproducir los valores que surgen de los cómputos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.

Para el cálculo de la valuación de la mejora se toma la superficie tributaria y no la superficie absoluta.

Catastro: Se utiliza catastro propio. Tienen valuaciones propias.

Esquema de alícuota: por rango.

Incidencia de valores mínimos: el 21,75% de las propiedades pagan mínimos.

Adicionales: La tasa se aplicará con los adicionales que se indican en los siguientes casos:

- ✓ Propiedades consideradas inhabitables, abandonadas o en estado ruinoso: trescientos por ciento (300 %)
- ✓ Propiedades con frente a calles pavimentadas que carezcan de revoque adecuado o se encuentren en estado deficiente de pintura: (50 %)
- ✓ Propiedades ocupadas por cualquier clase de negocios, comercios, industrias, etc. , 20 %
- ✓ Terrenos baldíos, hasta el trescientos por ciento (300 %) de acuerdo a las zonas que se determinen en la Ordenanza Tributaria Anual.

Exenciones y / o Descuentos:

Están exentos los inmuebles del Estado Nacional, Provincial y Municipal destinados a oficinas públicas, establecimientos educacionales de enseñanza gratuita, las iglesias y demás inmuebles destinados a cultos, las asociaciones, fundaciones y entidades civiles de asistencia social, salud pública, fines benéficos, etc.; las asociaciones mutualistas (excepto entidades financieras, seguros, etc); los empleados, jubilados y pensionados Municipales, de jubilados y pensionados de los distintos regímenes previsionales y de clubes; los ex combatientes de Malvinas que sean adjudicatarios de viviendas por parte del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda y que así lo acrediten; las que correspondan a viviendas construidas por el I.A.P.V. hasta la fecha de otorgamiento de las respectivas escrituras traslativas del dominio a favor de los adjudicatarios. La presente exención se perderá en el caso de que transcurriera un año de la adjudicación del inmueble o de la finalización de obra determinada por la Municipalidad de Concordia y el I.A.P.V. de la provincia de Entre Ríos no hubiere transferido el inmueble. En tal caso, se tornaran exigibles al I.A.P.V. de la provincia de Entre Ríos los



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

periodos a devengar y los devengados en el año inmediato anterior a aquel en el que haya perdido el beneficio.

Fecha del último revalúo: año 2006 - Se ajustaron las categorías y se implementaron los valores de las tablas que hoy se usan. Se revaluaron las mejoras, no así el precio del suelo.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la TGI representó el 7,5% sobre el total de recursos tributarios propios, mientras que para 2009 dicha participación subió a 9,6%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Córdoba (Córdoba)

Denominación del gravamen: Contribución que incide sobre los Inmuebles

Objeto Imponible: todo tipo de inmueble dentro del ejido municipal (baldío, departamento, etc.).

Forma de determinación: Base imponible por alícuota.

Base imponible: se determina por valuación fiscal.

Catastro: se utiliza catastro propio. Tienen valuaciones propias.

Esquema de alícuota: se establecen alícuotas por zonas. Para los inmuebles edificados, hay una alícuota general del 3%, que tiene como excepción el microcentro de la ciudad, en donde es el 4% y la zona rural que es del 1,5%. En el caso de los baldíos, en cambio, las alícuotas siguen zonas diseñadas con Desarrollo Urbano, y van desde el 1% en la zona rural, hasta el 15% en el microcentro y el 20% en los countries.

Incidencia de valores mínimos: el 20% de los inmuebles pagan mínimos.

Adicionales: El Código Tributario y la Ordenanza Impositiva las llaman Sobretasas: por Obras de Desagües Pluviales (todos los inmuebles) del 20%, por Servicio de Cloacas (del 45% para los edificados y del 30% para los baldíos) y del 30% cuando existen construcciones con infracciones.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos de pleno derecho, respecto de los inmuebles de su propiedad: la Dirección Provincial de la Vivienda, por los inmuebles en los cuales se ejecuten las construcciones de sus planes de vivienda; el sector industrial del Servicio Penitenciario de la Provincia, por los inmuebles afectados al desarrollo de sus actividades; la Empresa Provincial de Energía de Córdoba, por los inmuebles afectados al tendido de líneas eléctricas; las Universidades Nacionales; los Consulados, por los inmuebles donde funcione su sede; los Cultos autorizados por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto de la Nación; las sedes de los partidos políticos, Organismos Públicos de Cooperación e Intercambio de los Países integrantes del MERCOSUR, las instituciones deportivas; la empresa Aguas Cordobesas S.A., el Estado Nacional, los Estados Provinciales, las Municipalidades y las Comunas, excepto por aquellos inmuebles afectados a sociedades del estado o mixtas. Los inmuebles que hayan sido declarados monumentos históricos; los inmuebles que sean cedidos gratuitamente a la Comuna con destino a la prestación de servicios públicos, durante el lapso que dure la ocupación; los inmuebles sujetos a expropiación; los inmuebles declarados de interés municipal; las parcelas baldías destinadas exclusivamente a pasillos de uso común de uno o más inmuebles internos sin otra salida a la vía pública. Los asilos, patronatos de leprosos y las instituciones de beneficencia; las bibliotecas públicas; las cooperadoras escolares; las Instituciones y Entidades de carácter civil cuyo objetivo principal sea facilitar el bien público que no persigan fines de lucro; los Centros Vecinales, las personas carenciadas; la unidad habitacional que sea única propiedad de un jubilado o pensionado con haberes mínimos; ex combatientes de Malvinas; discapacitados; los contribuyentes titulares del dominio de inmuebles inscriptos como integrantes del - Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba; por el término de ocho (8) años o hasta tanto se den de alta las Parcelas Tributarias Provisorias, las Organizaciones Comunitarias constituidas legalmente como Cooperativas, Asociaciones y Mutuales, sin fines de lucro, los titulares de nuevas industrias, por los inmuebles afectados a la actividad de promoción industrial, que se radiquen dentro del Municipio de la Ciudad de Córdoba, en la forma, condiciones y por el término que establezca el Departamento Ejecutivo. Se contemplan descuentos para inmuebles pertenecientes y como sede por las instituciones deportivas; edificados de cuarta categoría; tipificados como cocheras y/o bauleras; baldíos en los que se estén construyendo edificios o viviendas, por una



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

sola vez y por el término de un (1) año; inmuebles baldíos afectados como “centro de manzana”, y también descuento por pago anticipado de la tasa anual.

Fecha del último revalúo: desarrollado durante el 2do. semestre del 2008, y con vigencia en 2009. Se actualizaron todos los valores unitarios de la tierra en toda la ciudad y los valores unitarios de las mejoras, siguiendo el valor de mercado. Luego, se aprobó en la legislación utilizar el 50% del valor de la tierra y el 80% del valor de las mejoras, a fin de lograr la valuación fiscal del inmueble.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de la Contribución que Incide sobre los Inmuebles representó el 36,06% de los recursos tributarios propios. Para el año 2009 dicha participación bajó al 22,38%)



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Ezeiza (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa Servicios Generales.

Objeto imponible: todas las parcelas por servicios de alumbrado barrido limpieza seguridad de calles y salud.

Forma de determinación: base imponible por alícuota.

Base imponible: en inmuebles urbano la base imponible está compuesta por los metros de frente. En los barrios cerrados por parcela.

Catastro: utilizan valores catastrales de la provincia de Buenos Aires.

Esquema de alícuota: hay distintas alícuotas para cada zona (existen 8 zonas).

Incidencia de valores mínimos: el 65 % de los inmuebles abonar mínimos.

Adicionales: se contemplan adicionales para inmuebles urbanos comunes por baldíos y por destino (comercios)

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones para inmuebles de jubilados (20%), personas indigentes (hasta 40%) y diversas instituciones (100%).

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo. Para barrios cerrados se utiliza la base de ARBA.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de la Tasa Servicios Generales representó el 50% sobre la recaudación total de recursos tributarios propios. Para el año 2009, dicha participación bajó al 30%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Florencio Varela (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios Generales.

La Ordenanza Fiscal también contempla la Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene y Disposición de Residuos, y Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal.

Objeto Imponible: los inmuebles por los servicios municipales de alumbrado público, recolección de residuos y desperdicios, barrido de calles pavimentadas e higienización de las que carecen de pavimento, conservación de calles, abovedamiento, cunetas, árboles, ornato de calles, plazas y paseos, desagües, riesgo, servicios de cultura, educación y deportes, servicios de los sistemas municipales de salud y acción social, apoyo a la seguridad pública. El hecho imponible se configura por la prestación de servicios a la comunidad toda, con prescindencia del beneficio directo a cada contribuyente responsable del pago de la tasa. La tasa deberá abonarse por todos los inmuebles ocupados o no, ubicados en el partido; se presten los servicios directa o indirectamente, total o parcialmente, diaria o periódicamente, todos o sólo algunos de los mencionados según las zonas y/o categorías de los mismos.

Forma de determinación: base imponible por alícuota. Tiene un monto base (para cada categoría y si es edificado o baldío) + una alícuota (para cada categoría y si es edificado o baldío) sobre el excedente de ese monto base + un Adicional Fijo por Seguridad. Es decir, hay un piso (o mínimo), hasta una cierta valuación, y sobre el excedente se aplica una alícuota.

Base imponible: es la valuación fiscal de la Provincia de Buenos Aires correspondiente al año anterior al cual se liquida.

Catastro: utilizan catastro propio, con las valuaciones y actualizaciones de la Provincia de Buenos Aires. Las valuaciones podrán ser revisadas por la Municipalidad, de acuerdo con las normas de la Ley Nº 10.707 de Catastro Provincia de Buenos Aires, en los siguientes casos: por modificación parcelaria (unificación, división o anexión); por construcción, ampliación, demolición, refacción o cualquier clase de transformación en el edificio; cuando se compruebe error u omisión y cuando en virtud del convenio de colaboración e intercambio de información firmado por el Municipio con la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires se conozca un nuevo avalúo fiscal.

Esquema de alícuota: existen distintas alícuotas según categorías de servicios que reciben los inmuebles, y considerando si es edificado o baldío. Por ejemplo, categoría A recibe todos los servicios, B no tiene servicio de barrido, etc. La categoría M (inmuebles con destino comercial con frente al tramo peatonal Monteagudo) fue creada en 2009 y afecta los cuatro frentes de la peatonal, que reciben todos los servicios, más monitoreo por cámara de seguridad, más aspirado. También está la categoría I “Industrial” que tiene las alícuotas más altas.

Incidencia de valores mínimos: no se contemplan mínimos.

Adicionales: se contempla como adicional la Tasa por Seguridad.

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones para los siguientes casos: titular de dominio de un único inmueble, en el que se encuentre asentada la vivienda familiar que acredite hallarse en una precaria situación económica; para las instituciones benéficas, que posean reconocimiento nacional, provincial y/o municipal, que presten servicios sanitarios, asistenciales, educacionales, deportivos y/o culturales, posean o no personería jurídica; para instituciones religiosas que posean personería jurídica; las asociaciones profesionales con personería jurídica gremial; los ex - combatientes de la Guerra de Malvinas; los bomberos voluntarios que formen parte de la dotación de los cuarteles que se



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

encuentran dentro del partido; los partidos políticos o agrupaciones políticas municipales debidamente reconocidas; y las entidades gremiales con personería jurídica, por los bienes inmuebles de su propiedad, destinados a la actividad específica. También se contemplan descuentos por pago puntual y por pago anual adelantado. Las subparcelas correspondientes a la Nomenclatura Catastral Circ. V - Rural (9) y Parcela 818A (Complejo Habitacional Florencio Varela) de la Categoría B, gozarán de descuento del 50% sobre la Tasa resultante.

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo. Se envió proyecto de Ordenanza al Concejo a fin que lo otorgue facultades al municipio para efectuar un revalúo, ya que las valuaciones de la Provincia han quedado desactualizadas, especialmente en ciertas zonas, como la industrial. Para corregir el desfasaje en algunos sectores, se redefinieron categoría, y por ejemplo se creó la Categoría I (industrial) que es la que contempla básico y alícuotas más altas.

más alta). Los baldíos en esta categoría que no tengan industria habilitada, y no sea posible determinar su valuación o si ésta no se encuentra actualizada, por parcela y/o hectáreas o fracción, se cobrará por hectáreas \$2023,20.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2009 la recaudación en concepto de Tasa por Servicios Generales representó un 34,94% sobre el total de recursos tributarios propios.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Formosa (Formosa)

Denominación del gravamen: Tasa Única de Servicios Municipales

Objeto Imponible: se considera como objeto imponible a cada una de las parcelas correspondientes a inmuebles urbanos, suburbanos y rurales. La existencia del inmueble y sus elementos esenciales deben constar en el documento cartográfico derivado de un acto de relevamiento territorial registrado en la Dirección Provincial de Catastro, o en el título dominial de no existir aquél.

Forma de determinación: valores referenciales unitarios e importes fijos mensuales (establecidos por Ordenanza Municipal) por metro cuadrado de superficie de la parcela.

Base imponible: constituida por los metros cuadrados de superficie.

Catastro: La Dirección Provincial del Catastro brindó al municipio en el año 2004 las bases de datos que poseía, y sobre esas bases se fueron incorporando sucesivamente los cambios encontrados. Se trabaja en forma mancomunada en lo que a Base de datos se refiere.

Esquema de alícuota: no existen alícuotas.

Incidencia de valores mínimos: el 7,32% de los inmuebles abonan mínimos.

Abonan: no se contemplan adicionales.

Exenciones y/o Descuentos: Se prevé la exención para los inmuebles propiedades de la Nación y de la Provincia de Formosa, con excepción de las que corresponden a Empresas del Estado Nacional o Provincial, entidades autárquicas o descentralizadas con fines comerciales, industriales, financieras o de servicios públicos, salvo lo dispuesto en ordenanzas especiales; para los inmuebles de instituciones deportivas, sociales y religiosas debidamente reconocidas por el Estado, que funcionen en inmuebles de su propiedad y solo por los inmuebles efectivamente afectados a actividades deportivas, culturales y culto, establecimientos oficiales de enseñanza gratuita, únicamente por los inmuebles destinados a ese fin; para jubilados y pensionados que posean haberes mínimo (hasta \$ 618) y sean propietarios de una única propiedad, los propietarios discapacitados, los ex combatientes acreditados como tales.

Fecha del último revalúo: Año 1992.

Observación: la valuación es el acto administrativo de atribuir un determinado valor, expresado en moneda de curso legal, a los bienes inmuebles en todo el territorio Provincial. La misma tiene reconocimiento constitucional en la Provincia de Formosa, ya que el artículo 59 de la Constitución Provincial determina: “*La valuación de los bienes inmobiliarios Particulares, con fines impositivos, se hará en toda la Provincia periódicamente y por ley especial*”. Luego tenemos que el artículo 1º del Decreto – Ley N° 398 de 1969, establece “*como método de valuación general de los bienes particulares con fines impositivos –salvo disposición especial de las leyes tributarias- la aplicación de índices de variación anual con ajuste de base en periodos quinquenales o menores, conforme lo hagan necesario las modificaciones que se operen en la estructura de precios de los bienes raíces*”. Por otra parte, la Ley N° 1094, faculta “*al Poder Ejecutivo Provincial a fijar los Valores básicos por metro cuadrado de tierra libre de mejora y los valores por metros cuadrado de construcción para lo urbano y los valores por hectáreas por departamento para lo rural*” y “*para que, por intermedio de la Dirección Provincial de Catastro, elabore los planos de valores por cuadra y/o zona, correspondiente a la planta urbana y suburbana de cada una de las localidades en base al valor básico máximo y adoptar los métodos de valuación Urbana y Rural.*”.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Denominación del gravamen: Impuesto Inmobiliario

Objeto Imponible: cada uno de los inmuebles situados en el Ejido Municipal, sean urbanos o residenciales, suburbanos o subrurales o rurales (Art. 190 Ord. 1590/86 y Ord. 2972/94)

Forma de determinación: base imponible por alícuota.

Base imponible: se determina por valuación Fiscal de la provincia de Formosa (Art. 196 Ord. 1590/86 y Ord. 2972/94 *“La base imponible se determinará en razón de la valuación fiscal de cada inmueble la que será determinada en el Código Tarifario”*)

Catastro: para base de datos catastro conjunto con la provincia. Valuaciones: utilizan las de la provincia.

Esquema de alícuota: continuo. Se contemplan distintas alícuotas según sean inmuebles residenciales urbanos, residenciales baldíos, suburbanos y rurales.

Incidencia de valores mínimos: el 54,87 % de los inmuebles pagan mínimos.

Adicionales: no se contemplan adicionales.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos del pago del Impuesto Inmobiliario los inmuebles destinados al culto; los pertenecientes a jubilados, pensionados y discapacitados en las condiciones y modalidades reglamentadas; los inmuebles propiedad de la Provincia de Formosa, no encontrándose comprendidas en ésta las sociedades, empresas, institutos u organismos que vendan bienes o servicios a terceros, los inmuebles pertenecientes a entidades de bien público reconocidas por el Municipio y cuyos inmuebles están destinados al cumplimiento de los fines estatutarios; las propiedades declaradas de utilidad pública y sujetas a expropiación; los inmuebles cuyos propietarios ofrecieran su uso gratuito al Municipio, habiéndolo ésta aceptado; los inmuebles declarados inundables por la autoridad municipal competente a solicitud de parte interesada.

Fecha del último revalúo: Año 1988 y se actualizaban anualmente hasta el año 1992, manteniéndose sin cambios hasta la fecha.-



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Funes (Santa Fe)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles.

Objeto imponible: todos los inmuebles por prestación de los Servicios de asistencia pública, mantenimiento de alumbrado público, barrido, riego, recolección de residuos, arreglos de calles y caminos rurales y conservación de plazas, paseos, red vial municipal, desagües, alcantarillas, realización y conservación de las obras públicas necesarias para la prestación de servicios municipales y los restantes servicios prestados que no estén gravados especialmente.

Forma de determinación: Precio unitario x m² (según tipo de Servicio y categoría del mismo). Hay valor mínimo básico por lote. Existe un valor básico de ese m², (constituído por mantenimiento de Alumbrado público, riego/barrido, mantenimiento de calles, gastos administrativos, mantenimiento de espacios verdes, recolección de restos de jardín y de residuos) el que se compara con el mínimo valor por lote.

Base imponible: constituída por los metros cuadrados de superficie.

Catastro: el catastro es propio pero no contempla valores de las propiedades.

Esquema de alícuota: no se aplican alícuotas.

Incidencia de valores mínimos: el 30 % de los inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: para lotes baldíos sin cerco (llamado corte de malezas), por \$ 0,10 por m², se liquida durante 9 períodos en el año, no significa que se hagan 9 cortes anuales. No se liquida todos los meses pues se supone que durante el invierno no existe prácticamente corte; Fondo para Obras Públicas, que es un 20% del básico; Baldío: 100% del básico o mínimo, de corresponder; Parquizado: 50% del básico o mínimo, de corresponder (sería el caso de edificaciones sin final de obra o lotes con una pileta y árboles, por ejemplo); Fondo de Salud: un monto de \$ 2 por cada cuenta tributaria; Fondo de Discapacitados: una suma fija \$ 0.90 por cuenta tributaria; Adicional por Tasa de Bomberos: una suma fija de \$ 0.80; Tasa Dispensario: un monto fijo \$ 5.50 por cuenta tributaria; Tasa de Central de Emergencias: un monto fijo \$ 1 por cuenta tributaria; Tasa de vigilancia: se fija un valor por m², es de \$ 0.004108, pero tiene un máximo de \$ 16.43 por cuenta tributaria. Cabe aclarar que los adicionales Fondo de Salud, Fondo de Discapacitados y Tasa de Bomberos constituyen “fondos de terceros”, dado que el municipio emite y recauda estos conceptos, pero deposita los montos en las cuentas bancarias de dichas instituciones (no se involucra en el gasto del mismo). En la ejecución presupuestaria se muestra el ingreso y el egreso por separado, en cuentas de rentas especiales. Gastos papelería y franqueo (emisión) \$2.

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones a jubilados, de un 100% o 50% según monto de jubilación; del 100% para los inmuebles que se ofrezcan en donación a la Municipalidad aceptados por ésta; del 50% para los inmuebles que estando situados en áreas declaradas como anegadizas y/o no sean aptos para la explotación agropecuaria. También están exentas de la Tasa General de Inmuebles las propiedades de la Nación, de la Provincia de Santa Fe y de la Municipalidad de Funes, con excepción de las que correspondan a Empresas del Estado, entidades autárquicas o descentralizadas con fines comerciales, industriales, financieras o de servicios públicos; los inmuebles de propiedad de los establecimientos de Asistencia Social gratuita y que se destinen a sus fines específicos; los inmuebles de propiedad de entidades vecinales reconocidas por el Municipio y que se destinen a sus fines específicos, instituciones deportivas de carácter amateur con personería; de asilos y entidades de beneficencia pública debidamente reconocidas por la Municipalidad y siempre que se destinen a sus fines específicos, de organizaciones sindicales, gremiales y entidades que agrupan a representantes del



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Comercio o la Industria con personería jurídica o gremial, los inmuebles de propiedad de establecimientos privados de enseñanza gratuita, siempre que dichos inmuebles se destinen a esos fines; de cultos religiosos y los destinados a templos religiosos exclusivamente; de propiedad de bibliotecas públicas y de bibliotecas populares, reconocidas o patrocinadas por los organismos oficiales respectivos, siempre que se destinen íntegramente a sus fines específicos.

Fecha del último revalúo: no se efectuó revalúo de propiedades. Los valores del m² y por ende de las categorías de los inmuebles fueron fijados en el año 1994 y se incrementaron en dos oportunidades: diciembre 2006 y setiembre 2008.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: la recaudación por TGI representó para el año 2001 un 75% sobre total de recursos tributarios propios, mientras que para 2009 dicha participación bajó al 56%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Junín (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública, Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal, Tasa por Servicios Sanitarios, y Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene. También contempla la normativa un gravamen sobre el consumo de energía eléctrica a los usuarios del Partido de Junín, de acuerdo con la alícuota y modalidades que fije la Ordenanza Impositiva.

Objeto Imponible: todos los inmuebles por los servicios de limpieza (recolección domiciliar de residuos, recolección de montículos de tipo común, barrido manual y mecánico de las calles pavimentadas, higienización de las que carecen de pavimento y recolección de la poda de árboles), conservación, construcción y señalización de la vía pública (calles), excepto pavimentación y/o repavimentación, y de los desagües pluviales, abovedamientos, cunetas, alcantarillas, paso de piedras y zanjas; conservación, poda de árboles, mantenimiento y mejoras de plazas barriales, riego de calles de tierra, mantenimiento de las luminarias correspondientes al alumbrado público, como así también el de mantenimiento e incorporación de semaforización. La presente tasa deberá abonarse, estén o no ocupados los inmuebles, con edificación o sin ella, ubicados en la zona del Partido en las que el servicio se preste total o parcialmente, diaria o periódicamente.

Forma de determinación: la tasa se establecerá sobre medidas lineales de frente y en relación al costo de los servicios que se presten, considerando el “valor fiscal tierra” que se establece en la Ordenanza Impositiva Vigente. Créanse diferentes categorías de acuerdo a los diferentes tipos y frecuencias de los servicios de barrido y limpieza de calles, y una categoría especial para las calles que no están pavimentadas. El costeo de la tasa en cuestión, comprenderá la sumatoria de los valores de los programas o ítems, presupuestados para el año fiscal vigente, establecidos en las planillas de costos adjuntas a la presente. Se determinará el costo anual por cuadra y por categoría, de acuerdo a los servicios que se prestan en cada cuadra, y de ésta manera se llega a determinar el costo anual por metro lineal de frente de cada categoría, como así también el costo bimestral por metro lineal de frente.

Base imponible: metros lineales de frente. Para Red Vial es hectárea.. Servicios sanitarios por m³.

Catastro: catastro propio. El Catastro Municipal del Partido de Junín se encuentra en tarea de actualizar sus datos e informatizar su gestión. En esta etapa se está realizando el traspaso de la información a soporte magnético¹.

Esquema de alícuota: no hay alícuotas. Sí hay montos para cada categoría de servicios (que son cinco) Estas cinco categorías que se establecen es en base a los tres parámetros: 1) valuación fiscal del inmueble; 2) tipo y cantidad de luminarias por cuadra; 3) tipo de limpieza (barrido y/o recolección de residuos). De estos parámetros surge un coeficiente que se multiplica por los metros lineales de frente del inmueble.

Adicionales: Tasa Diferencial por Construcciones no Declaradas, Tasa Diferencial para Inmuebles Excedidos en el Límite Permitido, ambas se emitirá en el recibo de la Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública o Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal.

Exenciones y/o Descuentos: podrá eximirse a las personas indigentes del pago de la Tasa por Limpieza, Riego y Conservación de la Vía Pública; Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal; y de la Tasa por Servicios Sanitarios; Para el caso de entidades deportivas con carácter de Asociación Civil sin fines de lucro, Centros o Asociaciones de Jubilados y Pensionados, y

¹Dato tomado de www.junin.gov.ar/economía/catastro.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Gremios o Asociaciones Gremiales y/o Sindicales, los inmuebles destinados totalmente a cultos religiosos reconocidos, las bibliotecas públicas del Partido de Junín, las Sociedades de Fomento; todos aquellos inmuebles que resulten de propiedad de las Universidades Nacionales y/o Provinciales o del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal y que se encuentren destinados al asiento y funcionamiento de las mismas, de sus áreas científicas, de investigación y/o trabajos de campo; los ex combatientes de Malvinas; los inmuebles que se destinen a inversiones en forestación en el ámbito rural del Partido de Junín; todo asentamiento de nuevas plantas industriales o la reubicación de los existentes dentro del régimen de Promoción Industrial en el Partido de Junín; a las empresas agroindustriales, turísticas y plantas industriales conforme el Régimen de Promoción establecido por la Ordenanza Nro.3396/95 y de adhesión a la Ley Provincial Nro.10547 y Ordenanza Nro.4044/00; las personas físicas y/o jurídicas constituidas en la República Argentina con plantas asentadas y radicadas en el territorio del Partido de Junín que se encuentren habilitadas y registradas para la explotación de los biocombustibles en el marco del Régimen de Regulación y Promoción para la Producción y Uso Sustentable de Biocombustibles instituido por la Ley Nacional Nro.26093, como así también para aquellas personas físicas y/o jurídicas que cumpliendo con estas condiciones lleven adelante proyectos de biocombustibles para autoconsumo o se encuentren dentro del régimen de promoción de la Ley Nacional Nro.26093, ello conforme el Régimen General de Promoción para la Producción y Explotación de Biocombustibles previsto en la Ordenanza Nro.5316/07 y su adhesión a la Ley Provincial Nro.13719 y su Decreto Reglamentario Nro. 2189/07 de adhesión a la Ley Nacional Nro.26093 de Biocombustibles; a los inmuebles y titulares registrales de los mismos, respecto de Bienes con Valor Patrimonial.

Fecha del último revalúo: No se ha efectuado revalúo integral, pero desde hace un año y medio se creó la Comisión Revisora de Tasas Municipales, integrada por la Comisión de Presupuesto del Concejo Deliberante, la Secretaría de Economía, el Director de Ingresos Públicos, el Director de Catastro y el Director Cómputos, que se reúne cada quince días para debatir y buscar una mecánica de determinación de cada una de las tasas para que el vecino abone un costo razonable y que el Municipio puede cubrir el valor de cada prestación. Asimismo, durante el año 2008 se realizó un operativo de Construcción a fin de detectar posibles construcciones no declaradas y categorizar a los contribuyentes por capacidades contributivas en base al tipo de construcción relevada. Con cruces de información y operativos conjuntos con la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) fueron realizados durante el año 2008 cinco operativos. Pero todo esto, no logra equiparar el costo de los servicios con la emisión total de cada una de las tasas.¹

Incidencia de los gravámenes en la recaudación tributaria propia: para el año 2009 la recaudación en concepto de Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública representó el 26.8% sobre el total de recursos tributarios propios, mientras que Tasa por Servicios Sanitarios de del 27.4% y Tasa por Conservación de la Red Vial del 15%.²

Observación: del pago de este gravamen sobre el consumo de energía eléctrica a los usuarios del Partido de Junín, mencionado en el primer punto, quedan exceptuados los usuarios del servicio de energía eléctrica domiciliar que se encuentren radicados en una zona en la que no se preste el Alumbrado Público por no existir instalaciones a tal fin, es decir los usuarios encasillados por el Marco Regulatorio Eléctrico Provincial en categoría T4-Pequeñas Demandas Rurales; los titulares de dominio de baldíos, los establecimientos con generación propia que no se encuentren conectados a la red local y/o cualquier otro beneficiario del servicio de Alumbrado Público que no fuere usuario del servicio de electricidad residencial, sin perjuicio de los gravámenes o tasas que por otros conceptos les imponga la Ordenanza Impositiva. Los sujetos excluidos en el presente punto abonarán el Servicio de Alumbrado Público al tributar los importes legislados en el Artículo 1º inciso 5) de la Ordenanza Impositiva vigente.

¹Dato tomado de www.junin.gov.ar/infolocal

²Dato tomado de www.junin.gov.ar/economía/recaudación.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

El recargo por pago fuera de término a aplicar sobre las sumas que surjan de la implementación de este gravamen, será el estipulado por el Reglamento de Suministro y Conexión para las facturas de la Empresa Distribuidora en las que se incluyan.-



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de La Matanza (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios Generales.

La Ordenanza Fiscal también contempla la Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

Objeto Imponible: la propiedad inmueble considerada según los distintos destinos: vivienda, comercio, industria.

Forma de determinación: la base imponible multiplicada por distintas alícuotas (de acuerdo a: características constructivas, destino y/o uso del inmueble, formas constructivas, superficie cubierta y servicios municipales prestados en la zona).

Base imponible: constituida por la valuación fiscal surgida del Catastro Municipal, que se determina por distintas características (clase, categoría y destino y por los servicios municipales prestados). Se generan los valores para valuar cada inmueble, en base a dos parámetros: el valor del terreno y el valor de la edificación declarada ó registrada conforme a plano de obra aprobado ó determinada de oficio. Existen valores mínimos por m² de edificación y por superficie de la tierra, de acuerdo a la zona y subzona del Partido.

Catastro: se utiliza el catastro propio del Municipio y valuaciones propias.

Esquema de alícuotas: las alícuotas son continuas y únicas por cada tipo de inmueble.

Incidencia de valores mínimos: Hay mínimos de VALUACIÓN, no de Tasa (según zona, categoría inmueble, m², etc)-

Adicionales: no se contemplan adicionales.

Exenciones y/o descuentos: Se contempla un Régimen de Exenciones, por las condiciones subjetivas de algunos obligados y a solicitud de los mismos, para Obispos de las diócesis de San Justo y Gregorio de Laferrere, Cultos religiosos reconocidos; contribuyentes jubilados y/o pensionados de cualquier origen; personas físicas residentes en el Partido de La Matanza, que presenten carencias de índole económica; entidades de Bien Público con personería jurídica y además reconocidas como tales por decreto municipal; ex Combatientes en el conflicto bélico del Atlántico Sur; inmuebles pertenecientes a asociaciones gremiales de trabajadores, que utilicen como sede. También se contemplan Descuentos: por Pago Anual Anticipado: 10% sobre la determinación del gravamen anual; el 50% sobre el monto de la tercer cuota del tributo (son 6 anticipos bimestrales), a condición de no registrar deuda y presentar regularidad en los pagos de las cuotas de los últimos 5 años (no haber adherido a Planes de Regularización).

Fecha del último revalúo: Por modificación a las Ordenanzas Fiscal y Tarifaria sancionada en el año 2009 y con vigencia desde la primer cuota del 2010. Con esta modificación se realizó un rebalanceo de los valores de los inmuebles, que consistió en dividir las zonas geográficas del Partido (que en zona urbana eran 3 y establecían valores únicos por m² edificados, según el destino del inmueble) en 3 subzonas; que ponderan en cada caso, factores tales como: el tipo de edificación en el área, los servicios prestados por la Comuna, obras públicas realizadas, obras públicas a realizar, accesibilidad y distancia con asentamientos o villas de emergencia. De esta forma se logró estratificar los valores de los m² en 9 subzonas geográficas, que reflejan la incidencia positiva de los factores descriptos y que acortan la distancia existente entre la valuación municipal y los valores de mercado de los inmuebles; como una medida de mayor equidad fiscal respecto a la magnitud del tributo.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de TGI representó un 49% sobre los recursos tributarios propios, mientras que en 2009 fue 37%.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Mar del Plata (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios Urbanos.

La Ordenanza también contempla la Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal por la prestación de los servicios de conservación, reparación y mejoramiento de calles y caminos de la zona rural municipal, cuya base imponible son la hectáreas.

Objeto Imponible: cada inmueble situado en jurisdicción del Partido de General Pueyrredón beneficiado con el o los servicios de alumbrado, higiene urbana, conservación de la vía pública y demás servicios urbanos no alcanzados por otros tributos municipales.

Forma de determinación: Base imponible por Coeficiente de Servicios que establezca a tal efecto la Ordenanza Impositiva. La fórmula que consta de dos partes: una relacionada con los servicios efectivamente prestados y otra con la valuación fiscal de la propiedad.

$$\text{Tasa} = (\text{B} \times \text{P.B.C.V.F.}) + (\text{V.F.} \times \text{A.C.V.F.})$$

Donde:

B = Básico

P.B.C.V.F. = Proporción Básico según Categoría de Valuación Fiscal

V.F. = Valuación Fiscal

A.C.V.F. = Alícuota según Categoría de Valuación Fiscal

El Básico se determina anualmente en la Ordenanza Impositiva y es proporcional al costo de los servicios incluidos en la tasa y a la cantidad de inmuebles. Hoy es de \$ 464.-

La Proporción según Categoría de Valuación Fiscal se determina anualmente en la Ordenanza Impositiva para cada una de las Categorías (de 1 a 9).

La Valuación Fiscal se fija en la determinada para el ejercicio fiscal 2006, conforme las disposiciones de la Ley de Catastro de la Provincia de Buenos Aires N° 10.707 y sus modificaciones y reglamentaciones, como así también toda otra disposición emanada de ARBA.

La Alícuota según Categoría de Valuación Fiscal se determina anualmente en la Ordenanza Impositiva para cada una de las Categorías.

Tabla de Categorías: categorías por rango de valuación fiscal.

Proporción del Básico según categoría de VF : la ordenanza establece diferentes valores para cada categoría, diferenciando entre edificado, baldío y cocheras/ unidades complementarias.

Alícuotas: la ordenanza establece distintas alícuotas para cada categoría, diferenciando entre edificado y baldío.

Para cada inmueble, el Coeficiente de Servicios resultará de la suma algebraica de las alícuotas correspondientes a cada Código de Servicio en la que quede ubicado respecto de cada uno de los servicios.

Base imponible: valuación fiscal de la provincia de Buenos Aires para el año 2006.

Catastro: utilizan valuaciones de la Provincia de Buenos Aires.

Esquema de alícuota: aplica distintas alícuotas según Categoría de Valuación Fiscal del inmueble. Las alícuotas más altas corresponden a baldíos y las más bajas a edificados.

Incidencia de valores mínimos: no hay mínimos. Lo que se contempla es un básico que es proporcional al costo de los servicios incluidos en la tasa y a la cantidad de inmuebles, y que para 2010 es de \$ 464-

Adicionales: no se contemplan adicionales.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones para los inmuebles propiedad del Estado Nacional o Provincial, afectados exclusivamente a escuelas, servicios de salud, justicia y a seguridad pública, o afectados a planes de vivienda categorizados como de interés social, así como los inmuebles pertenecientes al Municipio de General Pueyrredon, sus organismos descentralizados y sociedades de estado; los inmuebles pertenecientes a instituciones religiosas afectados a templos y sus dependencias, incluyéndose a los anexos o sectores en los que funcionen en forma gratuita, escuelas, hospitales y hogares o asilos pertenecientes a las misma; las personas de escasos recursos que sean contribuyentes de un único inmueble destinado a vivienda de uso permanente propio y de su grupo conviviente, siempre que las mismas no revistan la calidad de nudo propietario respecto de cualquier otro inmueble; los inmuebles del Parque Industrial y Tecnológico “General Savio” de Mar del Plata con los alcances dispuestos en la Ordenanza 16694, a partir de la toma de posesión del inmueble, y los inmuebles comprendidos en la Ley Provincial de Promoción Industrial 13656, a partir de la fecha de presentación de la solicitud en el orden local y por el resto del tiempo acordado en el orden provincial; los inmuebles pertenecientes a las asociaciones de fomento, a centros de jubilados; a veteranos de guerra de Malvinas; a sindicatos, centrales de trabajadores, obras sociales y asociaciones mutualistas, destinados a sus oficinas administrativas y a los servicios sociales afectados exclusivamente a la asistencia de la salud, incluyendo la expedición de productos farmacéuticos, en forma directa sin concesiones y otras figuras análogas; los inmuebles pertenecientes a las sociedades cooperativas de trabajo, consumo y educación, afectados a sus oficinas administrativas y/o actividades específicamente vinculadas con su objeto, en forma directa sin concesiones ni figuras análogas; los inmuebles de propiedad de clubes o entidades deportivas, cuando sean cedidos a establecimientos educacionales públicos y gratuitos, para el desarrollo de sus actividades específicas; los inmuebles donde funcionen las sedes de los organismos de dirección de los partidos políticos reconocidos; los inmuebles afectados al régimen del Código de Preservación Patrimonial, dispuesto por Ordenanza N° 10075, sus modificatorias y decretos reglamentarios, con los alcances allí dispuestos; las salas donde se ofrezcan espectáculos teatrales y/o cinematográficos, con excepción de aquellas categorizadas como de exhibición condicionada. En caso que el inmueble estuviera afectado parcialmente a otra actividad, la exención alcanzará sólo a la superficie del inmueble vinculada con la realización de tales actividades; los inmuebles propiedad de y donde funcionen entidades de bien público, sin fines de lucro, cuyo objetivo principal sea propender a la habilitación, rehabilitación, tratamiento y educación de personas con deficiencia o discapacidad o enfermas; asimismo cuando sea el de protección, rehabilitación y educación de personas en estado de desamparo; los inmuebles de propiedad de clubes o entidades deportivas que se encuentren desarrollando actividades a modo preventivo con niños y jóvenes en conflicto con la ley, de acuerdo con las disposiciones de las Leyes 13298 y 13634.

Fecha del último revalúo: Año 2006. Se revaluaron aquellas superficies y/o nomenclaturas inconsistentes respecto de la base provincial 2006.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación en concepto de Tasa por Servicios Urbanos representó el 58% sobre el total de recursos tributarios propios del municipio. Para el año 2009, dicha participación bajó a 49%.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Mendoza (Mendoza)

Denominación del gravamen: Servicios a la Propiedad Raíz.

Objeto Imponible: Todo inmueble que se encuentre beneficiado, directa o indirectamente, con cualquiera de los siguientes servicios: Servicios Generales, Alumbrado público, Limpieza y riego de calles y cunetas, Conservación de calles y cunetas, Conservación arbolado público, Extracción de residuos domiciliarios, Higienización y conservación de plazas y espacios verdes, Inspección de baldíos, Nomenclatura y numeración urbana, Cualquier otro servicio de carácter general no retribuido con una contribución especial, Servicios Especiales, Suministro de agua corriente, Cloacas, También están sujetos al pago del tributo, los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de escuelas, bibliotecas públicas, hospitales, dispensarios, guarderías, centros vecinales, plazas o espacios verdes o cualquier otra institución u obra municipal de carácter benéfico, asistencial o de servicio.

Forma de determinación: base imponible por alícuota, con un mínimo fijo en unidades tributarias municipales según la zona de localización.

Base imponible: El avalúo fiscal es una combinación del valor del terreno y del valor de la construcción. La valuación del terreno se determinará en función de la superficie y del valor base correspondiente fijado por la ordenanza respectiva. La valuación del edificio se practicará en función de la superficie cubierta, discriminando la misma de acuerdo a las categorías de la edificación y los valores bases respectivos fijados por la Ordenanza Tarifaria.

Catastro: valuación fiscal de catastro de la provincia de Mendoza.

Esquema de alícuota: alícuota única.

Incidencia de valores mínimos: el 44% de las propiedades empadronadas paga la tasa mínima según la zona en que se emplazan. Hay además otro 22% que paga una tasa fija (que no se calcula por fórmula y por lo tanto no procede el mínimo) por pertenecer a barrios carenciados (Barrio San Martín y Barrio La Favorita) o ser cocheras exclusivas.

Adicionales: se abona sobretasa por terrenos baldíos, aplicando diferentes alícuotas sobre el avalúo fiscal vigente. Ningún terreno baldío tributará un monto menor a 1,5 veces la tasa mínima fijada para la zona donde se ubique y para aquellos casos en que la determinación supere este monto, el mismo no podrá representar para el primer bimestre del 2010 un aumento superior al 50 % respecto al monto determinado para el cuarto trimestre del 2009. Para el resto del ejercicio facúltese al Departamento Ejecutivo a modificar este límite.

Exenciones y/o descuentos: El Estado Nacional y Provincial por los inmuebles destinados a funciones administrativas desarrolladas por dependencias no autárquicas y a educación, cultura, asistencia médica, asistencia social, seguridad, vigilancia, justicia y servicios públicos; Las instituciones religiosas de todos los credos (la exención no comprende a los bienes muebles o inmuebles destinados al ejercicio del comercio, industria, servicios o actividades civiles); Las representaciones diplomáticas y consulares de los países extranjeros acreditados ante el Gobierno de la República.

Las tasas a la propiedad raíz tendrán las siguientes excepciones:

- 1) Los inmuebles ubicados en barrios carenciados: tendrán una reducción del tributo de hasta el 60% de la tasa mínima que corresponda a la sección en que se encuentren ubicados.
- 2) Los inmuebles que tengan salida directa o indirecta a la Avenida San Martín en el tramo comprendido entre las calles Córdoba, Alem y Avenida Las Heras entre Belgrano y San Martín tendrán una sobretasa del 20% respecto la calculada conforme a este artículo, a excepción de los locales comerciales ubicados en el interior de las galerías.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

- 3) Las propiedades con frente al Paseo Sarmiento, galerías y edificios con salida principal al mismo, abonarán una sobretasa del 20% respecto de la asignada en el Art. 2°.
- 4) Las unidades que provengan de un sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal y las obras con cubierta de techo, paralizadas y no habilitadas por el municipio, tributarán el 80 % de la tasa mensual asignada en el Artículo 2° y cuando a su vez se encuentren habitadas el 100%, considerando a los efectos del cálculo del avalúo las mejoras detectadas. En ningún caso tributarán menos de las Unidades Tributarias Municipales fijadas como mínimo para la sección en que se encuentren ubicados los inmuebles conforme el artículo tercero.
- 5) Los locales comerciales situados en el área determinada en la Ordenanza Tarifaria, tendrán una sobretasa mensual del 50% mientras permanezcan desocupados, salvo que se destinen por convenio entre el propietario y/o artistas, artesanos y/o sus asociaciones y afines, al desarrollo de actividades artísticas, culturales y/o de promoción turística. Esta sobretasa tampoco será aplicada a aquellos locales comerciales que participen de un programa de mantenimiento de frentes comerciales desarrollado por las Direcciones de Cultura y Turismo del Municipio.
- e) Los inmuebles con frente a calle A. Villanueva destinados únicamente a vivienda, al 31 de Diciembre del 2008 estarán exento de pago

Fecha del último reavalúo: enero 2008 (el anterior a este había sido en el año 1990). Se adoptó el avalúo fiscal de Catastro de la Provincia unificando criterios. Se modificó la fórmula empleada para calcular el avalúo y se mejoró la determinación de las propiedades a través de imagen satelital para detectar diferencias de superficies declaradas.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 fue el 48,50 % de los recursos totales y para el año 2009 fue del 50,40%-



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Merlo (San Luis)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios a la Propiedad.

Objeto Imponible: todas las parcelas por los servicios de mantenimiento de calles, recolección de residuos, alumbrado público y asfalto.

Forma de determinación: base por alícuota.

Base imponible: la misma se determina de acuerdo a los metros lineales de frente.

Catastro: utilizan catastro propio y actualmente se está trabajando en su digitalización integral.

Esquema de alícuota: hay alícuotas por categorías de acuerdo a los servicios prestados (mantenimiento de calles, recolección de residuos, alumbrado público y asfalto).

Incidencia de valores mínimos: alrededor del 20% de los inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: se contemplan recargos por inmuebles baldíos, a inmuebles destinados a actividad comercial, a unidades funcionales: También se generan sobre la tasa los Fondos de Afectación Específica, de Emergencias (para bomberos voluntarios), de Promoción Turística, de Obras Públicas y Fondo Solidario (para mantenimiento de un colegio municipal para niños discapacitados).

Exenciones y/o Descuentos: están exentos 100% los inmuebles destinados a cultos religiosos. Además se contemplan descuentos del 50% para empleados municipales, y 75% para jubilados, 100%.

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: la recaudación de Tasa por Servicios a la Propiedad representó para el año 2001 el 30% de la recaudación tributaria propia del municipio. Para el año 2009, dicha participación fue aproximadamente del 50%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Morón (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios Generales.

Objeto imponible: corresponde a todos los inmuebles por la prestación de los servicios municipales de alumbrado, común o especial, de limpieza, de conservación de la vía pública, mantenimiento del servicio y reposición de lámparas de alumbrado público, recolección de residuos domiciliarios, barrido, conservación y ornato de calles, plazas o paseos, salud y educación y de todos aquellos servicios prestados no legislados en los capítulos siguientes, que hacen a una mejor calidad de vida de los habitantes del partido. La tasa deberá abonarse estén o no ocupados los inmuebles, edificados o no, y aún cuando los ocupantes de las fincas no entregaren los residuos domiciliarios a los encargados de la recolección.

Forma de determinación: es un sistema mixto: base por alícuota para todos los casos, excepto para las partidas que se encuentran encuadradas en los mínimos por zona. El monto de la Tasa estará dado por la aplicación de la alícuota que corresponda, conforme con los servicios que afecten al inmueble, sobre la valuación fiscal del mismo determinada por la Provincia de Buenos Aires conforme el artículo 100° de la Ordenanza Fiscal, y el índice de zonificación (0,40 zona carenciada hasta 1,60 zona de mayores recursos), aplicando sobre la valuación fiscal los siguientes índices correctores: Edificado 37,027 y Baldío 50,082. La Zonificación estará dada por las distintas características que componen cada zona en particular (hay cuatro zonas), teniendo en cuenta la información producida por el Censo Nacional 1980, que permite zonificar el Partido de acuerdo con el nivel socio-económico predominante en cada lugar. Su incidencia en la liquidación de la tasa que trata este Capítulo determinará una reducción en el cálculo del tributo en la categoría "zonas carenciadas". El Destino comprende la afectación o uso del inmueble dividiéndolo en Edificado, Baldío, Propiedad Horizontal, Rural, Comercio y/o industria.

Base imponible: es la valuación fiscal del inmueble determinada por la Provincia de Buenos Aires, utilizando índices correctores de la misma (Edificado 37,027 y Baldío 50,082).

Catastro: mixto, se utiliza catastro propio para actualizaciones individuales, y catastro de provincia para las valuaciones fiscales.

Esquema de alícuota: distintas alícuotas según servicios, y si es edificado o baldío.

Incidencia de valores mínimos: aproximadamente el 16,5% de las partidas abonan mínimos.

Adicionales: se establecen adicionales para Comercios y/o Industrias del 500% sobre el monto de la Tasa; para Casa con Comercio y/o Industria el 250% sobre el monto de la Tasa; para Casa en Zona de Mayores Recursos (200%), medianos Recursos (100%) y Menores Recursos (75%) sobre el monto de la Tasa, y para Casa de Zona Carenciada 50% sobre el monto de la Tasa. Los terrenos Baldíos, abonan alícuotas mayores.

Exenciones y/o Descuentos:

Están exentos los inmuebles destinados en forma única, exclusiva, permanente y pública a la realización de actividades de culto y/o litúrgicas; los establecimientos educativos públicos de gestión oficial, de carácter nacional, provincial o municipal en todos sus niveles, las escuelas parroquiales, comunitarias, hospitales públicos, casas de religiosos, residencias afectadas a la formación religiosa, monasterios, retiros, noviciados, siempre que resulten titulares; las Asociaciones Civiles sin fines de lucro así como también las Asociaciones Cooperadoras, quienes deberán acreditar el reconocimiento como Organizaciones Sociales de la Comunidad otorgado por la Municipalidad; las Asociaciones



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Gremiales, las Cooperativas y Mutuales con reconocimiento como Organizaciones Sociales de la Comunidad otorgado por la Municipalidad (excepto Cías. de Seguros; las sedes de Partidos Políticos, de Asociaciones Profesionales sin fines de lucro, los inmuebles pertenecientes al dominio de la Provincia de Buenos Aires, destinados a servicios educativos, de salud, de justicia y de seguridad; los ex combatientes de Malvinas; los jubilados y/o pensionados y/o cónyuges de los mismos (varía entre un 50% y 100% de acuerdo a escala de ingresos), y beneficiarios del Programa de Empleo Comunitario, del Plan Barrios Bonaerenses, del Plan Jefas y Jefes de Hogar Desocupados, del Plan Familias y del Seguro de Capacitación y Empleo, su esposa/o o su concubina/o siempre y cuando reúnan los determinados requisitos.

Descuento del 10% para aquellos contribuyentes que se encuentren al día.

Fecha del último revalúo: 1980. El último revalúo masivo surge según los registros de base de datos de la Provincia de Buenos Aires del año 1980, en valor básico de 1955. Para el caso de los revalúos o actualizaciones individuales, se utilizan los formularios F.900 vigentes en la Provincia y se recalcula al valor básico de 1955.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la Tasa por Servicios Generales (ejercicio actual -52%- más ejercicios anteriores) representó un 62% sobre la recaudación tributaria propia. Para el año 2009 dicha participación total bajó a 49,19% (ejercicio actual 40%).



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Olavarría (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios Generales Urbanos y Suburbanos.

Objeto Imponible: todos los inmuebles que reciben alguno/s de los servicios de conservación de la higiene de la vía pública, mantenimiento de infraestructura pública, reordenamiento urbano y ordenamiento y control de tránsito y señalización vial, conservación y recuperación del espacio público y desarrollo social, cultural y turístico. La tasa debe abonarse por las personas físicas o jurídicas que posean inmuebles que estén o no ocupados, con edificación o sin ella y grava todos los inmuebles ubicados en el Partido.

Forma de determinación: base imponible por alícuota.

Base imponible: valuación fiscal de la Provincia de Buenos Aires determinada según Ley 10707 y modificatorias (se adoptó la valuación fiscal como base imponible de la tasa, desde Enero de 2009, liquidándose antes por parcela y/o metro de frente).

Catastro: utilizan catastro propio, con las actualizaciones provenientes de Provincia de Buenos Aires. A través de un Convenio de Colaboración firmado oportunamente, la Provincia envía periódicamente las valuaciones con las modificaciones que se produzcan.

Esquema de alícuota: se establecen distintas alícuotas por categoría de inmueble (edificado, baldío, cochera, inmuebles con destino industrial).

Incidencia de valores mínimos: el 79% de los inmuebles abonan mínimos. Este alto porcentaje tiene su explicación en que, con el cambio de esquema de determinación de la tasa (que pasó en enero de 2009 de metros de frente a valuación fiscal) y con las valuaciones fiscales de la provincia que se encuentran bastante desactualizadas, el monto de la tasa quedaba desfasado respecto del costo real de los servicios. Por ese motivo, y a fin de minimizar este desfase, se incrementaron los valores mínimos hasta tanto se puedan ir revisando las valuaciones a través del tiempo.

Adicionales: los inmuebles ubicados sobre calles pavimentadas, abonan un importe mensual de \$ 5 (pesos cinco) en concepto de Fondo para Obras de Pavimentación.

Exenciones y o Descuentos: están exentos del pago: los titulares de inmuebles con discapacidad o que convivan con ascendiente, descendiente, cónyuge o conviviente, con discapacidad; las entidades de bien público que acrediten ciertos requisitos, así como los cultos religiosos reconocidos. También se contempla un descuento del 10% para los contribuyentes que no registren deuda en la tasa.

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo fiscal, pero se está comenzando a trabajar en el tema porque existen muchas partidas que poseen una valuación desactualizada porque no se han hecho en los últimos años incorporación alguna de mejoras, y se trata de partidas muy antiguas.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: la recaudación de Tasa por Servicios Generales Urbanos y Suburbanos representó en el año 2001 el 15,40% sobre los recursos tributarios propios, mientras que para el año 2009 fue del 14,60%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Paraná (Entre Ríos)

Denominación del gravamen: Tasa General Inmobiliaria.

El Código Tributario Municipal contempla también la Tasa por Alumbrado Público¹, Tasa por Servicios Sanitarios, y Contribución de Mejoras.

Objeto Imponible: Inmuebles ubicados en el ejido de Paraná por los servicios de barrido, riego, recolección de basura, abovedamiento y zanjeo, arreglo de calles, desagües y alcantarillas, su conservación y mantenimiento, la reposición de lámparas del alumbrado público y demás servicios por los que no se prevean gravámenes especiales, siendo obligatorio su pago por los beneficiarios directos e indirectos.

Forma de determinación: base por alícuota (existen distintas alícuotas para cada zona).

Base imponible: valuación fiscal municipal de la Tierra Libre de Mejoras (valor básico del m² de superficie hasta año 2009, ajustado por coeficiente corrector)+ avalúo fiscal municipal de las Mejoras incorporadas sobre cada parcela (se considera valor básico para las distintas categorías de vivienda, zona de ubicación, año 2009, y coeficiente de depreciación).

Catastro: Se utiliza catastro propio. Tienen valuaciones propias.

Esquema de alícuota: progresivas o proporcionales. Existen distintas alícuotas para cada zona.

Incidencia de valores mínimos: el 5,88 % de las propiedades pagan mínimos.

Adicionales: se contemplan Recargo por Baldío (entre 75% y 300% según zona), Tasa Solidaria de Contribución para Obras Públicas (6% de la tasa liquidada -con un mínimo entre \$5 y \$10 según valuación del inmueble-).

Exenciones y / o Descuentos: Están exentos los inmuebles del estado provincial, sus dependencias, reparticiones autárquicas y descentralizadas (salvo empresas y demás entes que desarrollan sus actividades de comercio, industria, o financiera); los inmuebles considerados oficialmente como museos o monumentos históricos; los templos correspondientes a entidades religiosas oficialmente reconocidas, siempre que se destinen exclusivamente a la realización de oficios religiosos; los inmuebles destinados al funcionamiento de asociaciones, federaciones y confederaciones profesionales de trabajadores que gocen de personería gremial; los establecimientos educacionales, oficiales o privados incorporados a los planes de enseñanza oficial; los inmuebles de propiedad de instituciones que no persiguen fines de lucro y se destinen a actividades vinculadas directamente con el objeto de la entidad; los inmuebles de propiedad de los partidos políticos; los inmuebles de propiedad de clubes deportivos con personería jurídica que se destinen a sede social o a la práctica de deportes. En un 50 y en un 30% respectivamente, las viviendas de propiedad de jubilados y pensionados o sus cónyuges, siempre que reúnan las condiciones de ser única propiedad, que esté ocupada por el titular de la jubilación o pensión y que el ingreso total mensual del titular y su grupo familiar conviviente no debe superar un determinado importe; en un 50% todas aquellas personas jubiladas y/o pensionadas que no sean propietarias de inmueble; y sean obligadas por condición locativa a abonar los tributos municipales. Premio para contribuyentes con pagos al día: 5% descuento en la tasa. Se creó también una Tasa Social que contempla descuento del 60% para aquellos contribuyentes con inmueble único e ingresos mínimos, pero aún no está implementada.

¹La Tasa por Alumbrado Público se cobra en la factura de energía eléctrica, y el servicio es prestado por una cooperativa.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Fecha del último revalúo: año 2009. Se actualizó el Valor Medio del m² de superficie para la tierra del éjido municipal, según zona y si es Edificado o baldío. También se actualizaron los valores básicos de las Mejoras, por tipo de construcción y m², según Zona de Valuación Fiscal y Zona Tributaria a la que pertenezca el inmueble. Zonas de valuación fiscal: se establecieron en base a servicios públicos municipales (agua, cloaca, recolección de residuos, etc) y factores vinculados al desarrollo urbanístico: proximidad de los inmuebles a centros de salud, al recorrido del transporte urbano de pasajeros, a escuelas y zonas comerciales, etc. Además, se consideró la provisión del servicio de red de gas natural. Por otra parte, para la depreciación de la valuación se contempló el nivel de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) de la población y la cercanía de las propiedades respecto de arroyos y zonas con asentamientos irregulares. Antes del revalúo los valores estaban un 340% por debajo de los valores de mercado.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de la TGI sobre el total de recursos tributarios propios representó un 30%, mientras que para el año 2009 dicha participación bajó al 20%.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Pergamino (Buenos Aires)

Denominación de los gravámenes: Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública, Tasa por Alumbrado Público y Tasa por Servicios Sanitarios. La Ordenanza Fiscal también contempla la Tasa por Mantenimiento de Peatonal, que abonan los inmuebles con frente a la peatonal pero no abonan Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública, y la Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal.

Objeto Imponible: todos los inmuebles, edificados o no, ocupados o no, en los que se preste total o parcialmente, diaria o periódicamente los servicios de barrido, riego, limpieza, recolección de residuos, reparación y mantenimiento de calles. Se excluyen los inmuebles que pagan Tasa de Mantenimiento Peatonal.

Forma de determinación: la tasa se determina por valor unitario ajustado según zona (hay un valor para valuación fiscal y otro para metro de frente). La fórmula aplicada es: **Tasa = { (VF x X) x 0,60 + (MF x Y) x 0,40}**. Para Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal se aplica anualmente el 0,70% sobre el 80% de la valuación fiscal.

Base imponible: para los inmuebles edificados está constituida por el 60% de la valuación básica provincial de los inmuebles anteriores a 1992, y 40% de metros lineales de los mismos. Para inmuebles baldíos, la base imponible se constituye con los metros lineales de frente. Inmuebles con doble frente: se toma la suma de los metros lineales de ambos. La base imponible para Tasa por Conservación, Mantenimiento y Reparación de la Red Vial Municipal está constituida por el ochenta por ciento (80%) de la valuación fiscal de los inmuebles efectuada de acuerdo a lo establecido por la Ley de Catastro Inmobiliario (Ley 5738) sus modificaciones y disposiciones reglamentarias, correspondientes al año 1992 y sus modificaciones hasta el año 2002 inclusive, y según los índices de actualización establecidos en la Ordenanza Impositiva.

Catastro: utilizan catastro propio del municipio. Toman valuaciones de la provincia de Buenos Aires.

Esquema de alícuota: no hay alícuota.

Incidencia de valores mínimos: el 100% de los inmuebles pagan mínimos según zona de ubicación, dado que el incremento de los mínimos superó los montos calculados según forma de determinación de la tasa (**Tasa = { (VF x X) x 0,60 + (MF x Y) x 0,40}** donde VF es la valuación fiscal, X es Monto, MF es metros de frente, Y es Monto)

Adicionales: no se aplican adicionales.

Exenciones y/o descuentos: se establecen exenciones para jubilado, pensionado, incapacitado físicamente, o mayores de 60 años, con vivienda única e ingresos familiares que no superen los \$1.241; ex combatientes de Malvinas; entidades deportivas; comisiones de fomento vecinales; entidades gremiales, partidos políticos; entidades de beneficencia, culturales o de bien público; establecimientos educativos; entidades descentralizadas y autárquicas del Estado Nacional; hospitales públicos; industrias instaladas o a instalarse en el Parque Industrial Pergamino, entre otros. Se contemplan descuentos o reducciones del 50% de la tasa para el inmueble destinado a casa habitación cuyo contribuyente sea empleado o funcionario municipal, jubilado o pensionado municipal.

Fecha del último revalúo: a la fecha no se ha efectuado revalúo. Desde hace algunos años existe un proyecto para realizar un revalúo integral, definir nuevas zonas (actualmente hay siete zonas) y valuaciones fiscales, trabajando inmueble por inmueble a fin de lograr una valuación más acorde al



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

valor de mercado. Se estima que se incluirá en el presupuesto 2011 la autorización para realizar el gasto que demande el revalúo.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: el 85% de la recaudación tributaria propia (considerando ejercicio actual + ejercicio vencido-recupero de deudas-, + intereses -por recupero de deudas-) lo aportan cinco tasas (Alumbrado, Servicios Sanitarios, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial, y Seguridad e Higiene). Para el año 2010 la Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública va a tener un repunte en la recaudación porque los mínimos por zona aumentaron en un 50% (es la tasa que tuvo mayor aumento).

Para el año 2001 la incidencia de la recaudación de cada tasa en el total de recursos tributarios propios (considerando sólo ejercicio actual) fue del 7,5% para LCVP, 16,2% para Alumbrado, y 8,4% para Seguridad de Higiene. Dichas participaciones para el año 2009 fueron del 13,5%, 16,40%, y 18,8% respectivamente.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Pilar (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tributo por Mantenimiento de la Vía Pública y Servicios Generales.

Objeto Imponible: todos los inmuebles beneficiados con los servicios municipales de limpieza, barrido, recolección de residuos, mantenimiento de la vía pública, y los servicios indirectos de mantenimiento de plazas, paseos y servicios de mantenimiento de refugios, salud, cultura, educación, y esparcimiento.

Forma de determinación: base por alícuota vs. monto fijo. Se hace un doble cálculo: por superficie y por valuación y se toma el mayor (exceptuando los barrios cerrados, parque industrial y los inmuebles más caros del partido en los que se determina por valuación fiscal y se aplica alícuota)

Base imponible: constituida por los metros cuadrados de superficie parcelaria y categoría de servicios, valuación municipal (terreno y edificio), destino, vías de acceso y zona. La valuación de terreno es la valuación municipal determinada de acuerdo a estudios de mercado de suelo, y aplicando los mismos criterios que utiliza la Provincia de Buenos Aires para establecer valores unitarios. Los coeficientes correctores serán asignados mediante Disposición del área de Catastro Municipal. Podrá tomarse como base indicativa la valuación fiscal de edificio en vigencia en la Provincia de Buenos Aires determinada según Ley 10.707 y / o los valores indicados en la tabla del Colegio de Técnicos (artículo 34° de la Ordenanza Tarifaria). Cálculo según Ordenanza Tarifaria: m² de superficie x año x categoría de Servicios (para inmuebles urbanos) y luego se corrigen mediante aplicación de coeficientes. El resultado se compara con base (valuación fiscal) x alícuota (0,51%) bimestral. SE TOMA EL MAYOR- Luego se aplica otro coeficiente según destino del inmueble y finalmente el importe se corrige en base a otro coeficiente según vías de acceso-

Catastro: El catastro municipal se corresponde con el de Provincia de Buenos Aires, en lo que hace a la geometría y al catastro dominial, no así el catastro económico, ya que se utiliza la valuación municipal. El Área de Catastro Municipal podrá actualizar zonalmente los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras cuando se compruebe cualquier situación que implique una alteración en el valor del inmueble, cuando se realicen obras de infraestructura como pavimentos, cloacas, agua corriente, etc. o cuando se cuente con la valuación asignada por la Comisión Asesora para el Revaluó General Inmobiliario de la Tierra Libre de Mejoras Ley 13297, aunque esta no posea vigencia, a la fecha de aplicación, en la Provincia de Buenos Aires.

Esquema de alícuota: alícuota única (0,51%). para parcelas urbanas (en parcelas rurales se aplica coeficiente por rango de superficie, a mayor superficie, menor coeficiente).

Incidencia de valores mínimos: aproximadamente el 60% de los inmuebles urbanos pagan mínimos.

Adicionales: no se abonan adicionales sino otras tasas como Fondo Educativo y Tasa del Parque Industrial que abonan todos los contribuyentes de la Tasa por Mantenimiento de la Vía Pública y Servicios Generales (y TSeH).

Exenciones y/o Descuentos: estarán exentos los jubilados y pensionados y mayores de 60 años indigentes, titulares de inmueble único destinado a vivienda con ingresos que no superen los \$ 1.500-; veteranos de guerra y ex combatientes de Malvinas; las entidades de bien público sin fines de lucro; la Iglesia Católica y demás cultos religiosos, exclusivamente por los inmuebles donde se practique el culto y los anexos al templo, las entidades con personería jurídica reconocida por la Provincia ó el Estado Nacional, cuando su objeto coincida con el objeto de las entidades de bien público reconocidas por el Municipio, los establecimientos de enseñanza privados incorporados a la DIPREGEP Dirección Provincial de Educación de Gestión Privada, en todos sus niveles cuyos aranceles no superen los pesos



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

doscientos (\$200.-) por cuota mensual por alumno con extra programáticas incluidas; los integrantes del Cuerpo de Bomberos Voluntarios del Partido del Pilar; los micro emprendimientos que se realizaren en base a subsidios del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación están exentos por el término de 1 (uno) año; las entidades representantes de emprendimientos urbanísticos sometidas al Decreto 9404/86 que posean parcelas destinadas a esparcimiento, recreación y espacios circulatorios.

Fecha del último revalúo: año 2006. La Comisión de Valores para Inmuebles Urbanos se reunió ese año, integrada entre otros por Municipalidad de Pilar, Colegio de Escribanos, Banco Provincia, Colegio de Martilleros, Dirección de Catastro Provincial, y procedió a la redefinición de las valuaciones, pero dichos valores han quedado muy desactualizados a la fecha. Estos valores se aplicaron sólo en algunas zonas (principales centros urbanos, zonas comerciales, zonas de rutas). En otras zonas, al corresponder el cálculo de la tasa por superficie del inmueble, no variaba el monto mínimo de misma. Respecto de los inmuebles rurales, se presenta una distorsión muy grande según las valuaciones de la provincia, ya que para el municipio gran cantidad de estas parcelas tienen zonificación urbana siendo su valor de referencia más elevado. Por tal motivo, en estos casos se aplican valuaciones propias del municipio porque si se utilizaran las de la provincia se emitiría una tasa que no guarda relación con la realidad (estos cambios se hacen por disposiciones de la Dirección de Catastro Municipal en un expediente "madre"). En lo que respecta a actualización de la Tasa, la misma se efectúa en forma constante ya que la Ordenanza es bastante flexible, y está atada a los cambios de valuación de suelo en distintas circunstancias (obras públicas, cambio de zonificación, ampliaciones, etc.) que permiten cambiar la valuación del suelo, por lo que ya se tienen incorporadas las herramientas para realizar las actualizaciones. Respecto del tema revalúo, estaba previsto realizar otra comisión de valores donde intervengan Provincia, martilleros, municipio, etc., todavía no se ha realizado. Para el municipio de Pilar no es vinculante, pero igualmente sería respaldatoria del trabajo realizado en el municipio. Un trabajo que sí se está haciendo actualmente y que reviste gran importancia para el estudio de valores del suelo, es volcar en el sistema de Información Geográfica (SIG), el monto de todas las operaciones inmobiliarias realizadas de las que toma conocimiento el municipio a través de las minutas de los escribanos públicos, en las cuales figuran el monto de la operación (a veces los valores son fiscales), fecha, etc. Esta información como así también las ofertas del mercado inmobiliario local y las transferencias por boletos de compraventa de las que se toma conocimiento, permiten "mapear" y efectuar análisis del comportamiento de los valores de suelo en todo el municipio. Cabe aclarar que fueron adquiridas por el Municipio imágenes satelitales que al estar georeferenciadas, permiten visualizar las obras nuevas detectadas que no se encontraban empadronadas. Dichas imágenes fueron adquiridas en el año corriente, y son utilizadas principalmente para estudios tributarios, estadísticos y de planeamiento.

Además este año fue creado por Decreto del Intendente el "Departamento de Tasaciones" que funciona en la Dirección de Catastro Municipal, y está destinado a tasar los bienes inmuebles que pueda comprar o vender el municipio para fines comunitarios, como así también los inmuebles en general a los efectos tributarios (la creación de este Departamento se realizó en el marco de lo dictaminado por el Tribunal de Cuentas de la Provincia que establece que los municipios deben contar con una área de esas características dentro del Organigrama).

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2007 la recaudación del Tributo por Mantenimiento de la Vía Pública y Servicios Generales representó un 35,03% sobre la recaudación tributaria propia, mientras que para 2009 representó un 34,52%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Río Grande (Tierra del Fuego)

Denominación del gravamen: Tasa Retributiva de Servicios Municipales, Tasa de Alumbrado Público. La Ordenanza Fiscal también contempla Tasa por Servicio de Obras Sanitarias y Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

Objeto imponible: todos los inmuebles por la prestación de los servicios de Barrido, Limpieza, Recolección de Residuos Domiciliarios y Conservación de la Vía Pública. La presente tasa deberá abonarse, estén o no ocupados los inmuebles, con edificación o sin ella, ubicados en la zona del Ejido Municipal en la que el servicio se preste total o parcialmente, diaria o periódicamente. Las obligaciones tributarias anuales se generan a partir de la prestación de los respectivos servicios.

Forma de determinación: base imponible por alícuota.

Base imponible: determinada por la valuación de los inmuebles dispuesta por la Legislación vigente para la Ciudad de Río Grande, ajustada por las modificaciones habidas en los inmuebles al 31 de Diciembre de cada año, válida para la determinación del tributo en el siguiente ejercicio fiscal. Se ajusta por coeficiente de corrección tributaria.

Catastro: tienen catastro propio.

Esquema de alícuota: se aplican distintas alícuotas para cada servicios para la Tasa Retributiva de Servicios Municipales. Para la Tasa de Alumbrado Público hay valores y coeficientes de distribución de costos para cada categoría de inmueble -para la categoría industrial y comercial se tomará como parámetro el consumo promedio según categoría – escala.

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones para las asociaciones de beneficencia o bien público con personería jurídica; las asociaciones deportivas o culturales con personería jurídica; los jubilados y pensionados que sean titulares de una única propiedad inmueble, destinada para vivienda permanente, cuyo grupo familiar conviviente no supere los ingresos de \$ 620 ; aquellos contribuyentes mayores de 65 años que carezcan de protección social y que mediante informe social se verifique el nivel de ingresos del titular y grupo familiar conviviente no supere los \$ 620 y sean titulares de una propiedad inmueble destinada a vivienda permanente; las instituciones educacionales y religiosas; las tierras fiscales no adjudicadas y/o aquellas cuyo dominio fue retrotraído, siempre que se encuentren libres de ocupantes; los locadores de inmuebles afectados específicamente a establecimientos educacionales.

Denominación del Gravamen: **Impuesto Inmobiliario.**

Objeto imponible: los inmuebles situados dentro del ejido urbano de la Ciudad de Río Grande. Las obligaciones por el impuesto se generan por la sola existencia de los inmuebles, con la prescindencia de su inscripción en los registros o padrones, o de la incorporación de las valuaciones al catastro para la determinación de la misma por el área respectiva.

Forma de determinación: el monto del tributo será establecido en la Ordenanza Impositiva con arreglo a la valuación fiscal de los inmuebles, las alícuotas establecidas para cada escala y el coeficiente de corrección tributaria.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Base imponible: constituida por la valuación inmobiliaria (para lo cual los inmuebles se dividen en urbanos, suburbanos y rurales). La valuación fiscal es la resultante de la dispuesta por la legislación vigente para la Ciudad de Río Grande, ajustada por las modificaciones habidas en los inmuebles al 31 de Diciembre de cada año, válida para la determinación del tributo en el siguiente ejercicio fiscal.

Determinación de Valores:

El valor de la *tierra libre de mejoras*, se procederá de la siguiente manera:

- a) Para las plantas urbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general. Dicho valor unitario básico, referido a un inmueble tipo ubicado en cada frente de manzana o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor.
- b) para las plantas suburbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor;
- c) para la planta rural, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según su receptividad ganadera y emplazamiento, de acuerdo a los valores medios de mercado, según los precios corrientes en la zona, al momento de disponerse la valuación general, los valores medios de productividad, que resultarán de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal de sus explotaciones significativas, de acuerdo a los rendimientos físicos del último quinquenio y precios corrientes de los insumos y productos de la zona, al momento de disponerse la valuación general. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor.

El valor de las *mejoras*, se obtendrá a partir de valores unitarios básicos, determinados según destinos, tipos y características, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas, al momento de disponerse la valuación general. Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la cantidad de unidades, determinará su valor.

El Poder Ejecutivo, establecerá los coeficientes de ajuste individual de los Valores Unitarios Básicos.

Catastro: utilizan catastro de la provincia.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos del impuesto el Estado Nacional, los Estados Provinciales, Municipios, organismos oficiales cuyo destino sea: Justicia, Educación, Seguridad y Salud. En el supuesto de que las entidades no sean los titulares de dominio, será responsable de tributar este impuesto el titular del mismo; las instituciones religiosas, los templos destinados al culto y sus dependencias, oficialmente reconocidas; las comisiones vecinales oficialmente reconocidas y las asociaciones con personería jurídica que tengan fines de asistencia social o educación pública o deportiva, siempre que los inmuebles sean de su propiedad o de usufructo gratuito; las personas mayores de 60 años que sean titulares de una única propiedad inmueble destinada para vivienda permanente, cuyo grupo familiar conviviente no alcance ingresos superiores a los establecidos para una categoría 10 de la planta municipal; las personas discapacitadas que acrediten Certificado de Discapacidad e Incapacidad don determinados ingresos; los inmuebles que sean utilizados exclusivamente para los siguientes fines de escuelas, bibliotecas públicas, colegios, universidades, institutos educacionales y/o de investigación, y prácticas deportivas, siempre que el propietario lo facilite a título gratuito; Las asociaciones mutualistas y sindicatos obreros; las Tierras Fiscales no adjudicadas y/o aquellas cuyo dominio fue retrotraído siempre que se encuentren libre de ocupantes.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Fecha del último revalúo: año 1990, y luego de ese año las valuaciones fueron actualizadas en base a coeficientes de corrección.”...La valuación simultánea de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio, de conformidad con las normas contenidas en los Artículos 6º, 7º, 8º y 13 de la presente Ley, constituye la valuación general”... La valuación general de los inmuebles, deberá efectuarse como mínimo una vez cada cinco (5) años por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales. El Poder Ejecutivo al disponer la valuación general, establecerá la fecha de vigencia de los valores resultantes. Respecto de Modificación y Actualización de valores, los mismos podrán ser modificados únicamente en los siguientes casos: modificación por mensura, división o unificación; incorporación o supresión de mejoras; error en las asignaciones de las características particulares esenciales de los inmuebles, en la aplicación de los Valores Unitarios Básicos o en las operaciones de cálculo. El Poder Ejecutivo por intermedio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales podrá establecer anualmente coeficiente de actualización de los valores de los inmuebles, los que surgirán de la relación entre los Valores Básicos que resulten de la aplicación de los artículos 6º y 7º de la presente Ley, según muestras representativas y los correspondientes a la última valuación general. La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales suministrará a las municipalidades un padrón de las determinaciones efectuadas en la valuación general, debiendo éstas comunicar a dicha Dirección las incorporaciones o supresiones de mejoras realizadas con posterioridad a dicha tarea.

Impuesto Inmobiliario Urbano.

Observación: La Constitución de la Provincia de Tierra del Fuego en su Artículo 179 dispone que “El tesoro municipal está compuesto por:.....2 - Lo recaudado en concepto de impuestos, tasas, derechos, patentes, contribuciones de mejoras, multas y tributos necesarios para el cumplimiento de los fines y actividades propias, que respeten los principios constitucionales de la tributación y la armonización con el régimen impositivo provincial y federal, prohibiéndose la doble imposición....”



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Roldán (Santa Fe)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles.

Objeto Imponible: todos los inmuebles por la prestación de los Servicios de asistencia pública, mantenimiento de alumbrado público, barrido, riego, recolección de residuos, arreglos de calles y caminos rurales y conservación de plazas, paseos, red vial municipal, desagües, alcantarillas, realización y conservación de las obras públicas necesarias para la prestación de servicios municipales y los restantes servicios prestados que no estén gravados especialmente.

Forma de determinación: precio unitario x m² (según categoría y sección a la que pertenezca el inmueble). Para la TGI por Prestaciones de Servicios en Caminos Rurales: litros de gasoil x hectárea.

Base imponible: superficie (m²). Para TGI por Prestaciones de Servicios en Caminos Rurales: hectárea.

Catastro: utilizan catastro de la provincia de Santa Fe.

Esquema de alícuota: no hay alícuotas.

Incidencia de valores mínimos: no hay mínimos.

Adicionales: se contemplan los siguientes adicionales: Fondo Municipal de Obras Públicas (monto fijo según categoría y sección); Tasa Asistencial: 40% sobre la tasa. Sobretasa por Baldío: monto fijo según categoría y m². Hay excepciones a la sobretasa por baldío. Además cada inmueble paga \$1.10 por emisión y distribución de recibos. Tasa de Cementerios: \$0,41 por inmueble; Tasa Solidaria: \$0,33, \$0,66 y \$1- por mes según categoría del inmueble; Tasa de Ss Emergencias Médicas y Traslados Roldán: \$2 por mes por contribuyente; Tasa de Defensa Civil: de \$ 0,41 a \$ 1,21 según zona. Adicional Obras Desagües: \$ 0,41 por inmueble por mes.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos los inmuebles de Jubilados y Pensionados, Centro de Jubilados y Pensionados, Templos, Clubes Deportivos, Escuelas, Bomberos, entre otros.

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo. Sí se dispusieron aumentos y actualizaciones de la Tasa.

Aumentos: por Ordenanza 588/2008 se dispuso un aumento en los siguientes ítems la Tasa por Servicios Públicos (o TGI): Tasa de Servicios Públicos; Fondo Obras Públicas; Gastos Administrativos; Cementerio ; Tasa Solidaria, Desagües; Mantenimiento Alumbrado Público y Vigilancia, que conforman la T.S.P en el orden del 80 % sobre el valor actual de la Ordenanza Tributaria vigente, y respetando las categorizaciones catastrales de los inmuebles .

Actualizaciones: por Ordenanza 644-2010 se establece un ajuste en forma trimestral en la Tasa de Servicios Públicos de acuerdo a la siguiente fórmula polinómica:



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

$$R = 0,70 \frac{su1}{su0} + 0,10 \frac{rdf1}{rdf0} + 0,10 \frac{c1}{c0} + 0,10 \frac{ic1}{ic0}$$

Referencias:

R= Reajuste acumulado

*Su1= **Sueldo total** categoría 15 correspondiente al mes de reajuste*

Su0= Sueldo total categoría 15 correspondiente al mes base

*Rdf1=**Residuos y disposición final** correspondiente al mes de reajuste*

Rdf0= Residuos y disposición final correspondiente al mes base

*C1= Combustibles precio promedio ponderado litro de **gasoil** estaciones de servicios de la ciudad al mes de reajuste*

C0=Combustibles precio promedio ponderado litro de gasoil estaciones de servicios de la ciudad al mes base

*Ic1=**Índice de la construcción** del INDEC al mes de reajuste*

Ic0=Índice de la construcción del INDEC al mes base.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Rosario (Santa Fe)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles.

Objeto Imponible: A los efectos de la liquidación de la Tasa General de Inmuebles, se considerará como objeto imponible a cada una de las parcelas, conjunto de parcelas o unidades funcionales ubicadas dentro de los límites del Municipio, sean éstas de carácter urbano o rural. Se entiende por parcela la superficie de terreno con todo lo edificado, plantado y adherido a ella, deslindada por un polígono de límites cerrado de extensión territorial continua, o unidad de propiedad horizontal, cuya existencia y elementos esenciales deben constar en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en forma definitiva en el organismo catastral provincial. Serán consideradas también como objeto imponible aquellas parcelas emergentes de documentos cartográficos debidamente visados en trámite de inscripción definitiva, por ante el área técnica respectiva dependiente del Departamento Ejecutivo, o en su defecto, que consten en el título dominial respectivo.

Forma de determinación: Base Imponible por alícuota, al valor resultante se lo compara con un mínimo por Radio Tributario y se considera al mayor. Existen rangos de valuación y alícuotas para cada uno de los radios tributarios y para fincas y baldíos.

Base imponible: estará determinada por el valor catastral en vigencia. Dicho valor catastral esta conformado, en todos los casos, por la suma del valor catastral del terreno y el valor catastral de las mejoras, aunque para su obtención o actualización se sigan metodologías independientes. El valor catastral de los terrenos se determinará en función de los siguientes elementos: a) Superficie de la parcela. b) Precio básico unitario de la tierra correspondiente a la ubicación geográfica. c) Coeficientes de ajuste por forma y dimensiones de la parcela. El valor catastral de las mejoras se determinará en función de los siguientes elementos: 1. Superficie edificada cubierta y/o semicubierta, categoría según destino y calidad constructiva y antigüedad según fecha de final de obra o desde la fecha que determine el Organismo Fiscal. 2. Construcciones descubiertas de carácter permanente valorizadas según presupuesto actualizado. La metodología y procedimiento para el cálculo de los valores catastrales serán establecidos de acuerdo a la normativa que al efecto se dicte. Los precios básicos por metro cuadrado de terreno y de superficie edificada serán determinados por la Ordenanza Impositiva, en base a los estudios técnicos que realice el área competente dependiente del Departamento Ejecutivo.

Catastro: Catastro propio. El valor catastral es determinado por la Dirección General de Topografía y Catastro de la Municipalidad, y aprobado por el Concejo Municipal (a través de la aprobación de los precios básicos del terreno y de las mejoras, respectivamente).

Esquema de alícuota: alícuotas continuas. Estructura de rangos de valuación y alícuotas por radio tributario y según el tipo de parcela.

Incidencia de valores mínimos: el 40% de las propiedades paga mínimos. En términos de valores de emisión de la TGI, el 17% de lo emitido mensualmente corresponde a cuentas que pagan mínimos.

Adicionales: se contemplan los siguientes adicionales: FMOP (Fondo Municipal de Obras Públicas) para fincas y baldíos; CAP (Cuota de Alumbrado Público) sólo para baldíos; Sobretasa para baldíos de los radios 1 y 5.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos de la Tasa General de Inmuebles y sus adicionales los inmuebles de propiedad del Estado Nacional, del Estado Provincial y de la Municipalidad de Rosario, con excepción de los que correspondan a empresas del Estado, entidades autárquicas o descentraliza-



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

das con fines comerciales, industriales, financieros o de servicios públicos; y de aquellos cedidos a terceros, con prescindencia del carácter jurídico bajo el cual se realizare tal cesión y de los sujetos que resultaren cesionarios de los bienes en cuestión; los ocupantes de las viviendas construidas según los planes FONAVI hasta la fecha traslativa de dominio y/o escrituración; los inmuebles de propiedad del Banco Municipal de Rosario, del Instituto Municipal de Previsión Social y del Servicio Público de la Vivienda; los inmuebles de propiedad de Estados Nacionales Extranjeros ocupados por oficinas o delegaciones de los mismos; los inmuebles de propiedad de cultos religiosos reconocidos cuando sean destinados exclusivamente a: templos y sus dependencias; actividades culturales; sociales; pedagógicas; deportivas; de beneficencia; necrópolis; y/o a la acción comunitaria en el municipio; los inmuebles de propiedad de entidades de bien público siempre que se destinen a sus fines específicos y se hallen empadronados como “finca” a los fines del gravamen; los inmuebles de propiedad de bibliotecas públicas y de bibliotecas populares; los inmuebles que ocupen los establecimientos educacionales privados incorporados a la enseñanza oficial, primarios, secundarios y universitarios que concedan una beca por cada veinte (20) alumnos o fracción que se inscriba; los inmuebles de propiedad de entidades vecinales; los inmuebles afectados por retiros obligatorios; los inmuebles que ocupen los partidos políticos; los inmuebles de propiedad de instituciones deportivas de carácter amateur, con personería jurídica otorgada, o en trámite durante un plazo máximo de seis meses, siempre que desarrollen una actividad deportiva federada, se encuentren en trámite de federarse y/o realicen actividades deportivas en forma habitual y permanente, y cuyos predios se destinen a sus fines estatutarios (el beneficio poseerá un tope periódico equivalente 5 veces la cuota mínima de “fincas” y sus adicionales del radio 1. Sólo procederá la eximición del 100% del gravamen y sus adicionales en los casos en que estas instituciones formalicen un convenio de prestación de sus instalaciones con la Municipalidad de Rosario en los términos de lo establecido en la Ordenanza N° 5.485/92 y su reglamentación; los inmuebles de propiedad de organizaciones sindicales, gremiales y de entidades que agrupen a representantes del comercio o la industria, con personería jurídica o gremial; los inmuebles de propiedad de entidades mutualistas con personería jurídica y se destinen a la atención de sus fines específicos; con excepción de las actividades de seguros, colocaciones financieras y préstamos de dinero (el beneficio es equivalente a 5 veces la cuota mínima; el inmueble- habitación permanente, única propiedad o en alquiler, de jubilados o pensionados de haberes mínimos y hasta un (75%) en más, de los que se establezcan para las diversas Cajas de Previsión Social, siempre que se hallen empadronados como finca a los fines del gravamen; los inmuebles de propiedad de agrupaciones o centros de colectividades residentes de países o regiones extranjeras; los inmuebles específicamente afectados al funcionamiento del Aeropuerto Internacional Rosario en tanto la explotación, desarrollo y administración estén a cargo de la Persona Pública Estatal creada por Ley 10906, no estando por ello alcanzados por el beneficio terceros que pudieran vincularse a ella por cualquier motivo; los inmuebles que ocupen las Salas de Teatro Independiente que cumplan en un todo con lo establecido por la Ordenanza N° 7609/03; los inmuebles de propiedad (o locación) de Centros de Jubilados y Pensionados; los baldíos cuyos propietarios ofrecieran su uso temporario al Municipio a los fines de su utilización como espacios verdes o plazoletas, o para el Programa de Huertas Comunitarias, y este los aceptara por disposición expresa; el inmueble-habitación, única propiedad, perteneciente a ex-combatientes de Malvinas.

Fecha del último revalúo: (y características del mismo): Mayo de 2008. Características: nuevo plano de precios básicos del suelo de la ciudad y valores actualizados de cada una de las categorías constructivas de las edificaciones.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la TGI representaba el 49% sobre la totalidad de los recursos tributarios propios del municipio, en año 2009 dicha participación bajó al 37%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Salta (Salta)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles.

Objeto imponible: todo inmueble, edificado o no, ubicado total o parcialmente dentro del ejido municipal y que se encuentre en zona beneficiada directa o indirectamente con los servicios de mantenimiento de la red de alumbrado público, barrido, limpieza, higienización, conservación y mantenimiento de la viabilidad de las calles, higienización y conservación de plazas y espacios verdes, inspección de baldíos, conservación de arbolado público, nomenclatura parcelaria y numérica, recolección de residuos, arreglo de calles y mantenimiento de las arterias por donde circula el servicio de transporte.

Forma de determinación: base imponible por alícuota (hay mínimos por zona)

Base imponible: constituida por la valuación fiscal en vigencia, establecida por el Organismo Administrativo que indique la Municipalidad. Hasta tanto se dicte la Ordenanza respectiva podrá tomarse la valuación fiscal establecida por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia, con vigencia a partir del 01 de enero del año 1992, con sus respectivas actualizaciones. La Ordenanza Tributaria Anual podrá actualizar las valuaciones según informe del Organismo Administrativo pertinente. Hasta tanto el mismo sea puesto en funcionamiento podrá la citada Ordenanza actualizar las valuaciones según lo haya hecho la Dirección General de Inmuebles de la Provincia; en ausencia de tal actualización la Ordenanza podrá practicarla en forma directa teniendo en cuenta las variaciones operadas en los niveles de precios, las subdivisiones de inmuebles, la adquisición o supresión de mejoras, la valorización o desvalorización provenientes de obras públicas y, en general, procedimientos técnicos debidamente fundamentados. Los nuevos valores emergentes regirán desde la fecha que establezca la Ordenanza respectiva.-

Catastro: catastro provincial. Las valuaciones y distinciones entre inmueble urbano y rural corresponde a la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.

Esquema de alícuota: alícuota única (0,50%).

Incidencia de valores mínimos: aproximadamente el 70% de los inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: se establece sobretasa para los terrenos considerados como baldíos en 200% para terrenos sin cercar, 150% para terrenos con alambrado perimetral completo, y 100% para terrenos con tapiado perimetral completo. Actualmente está suspendida la aplicación de una sobretasa de 10 unidades tributaria por cada descarga, para los inmuebles en los cuales se descargue mercadería proveniente de otras jurisdicciones a través de automotores de 1,50 toneladas o más, no radicados en el ejido municipal, y por los servicios adicionales que demanda la conservación y mantenimiento de la viabilidad de las calles y su arreglo.

Exenciones y/o Descuentos: Estarán exentos los inmuebles del Estado Provincial y Nacional y que su uso exclusivo esté destinado a: Establecimientos Educativos y Centros de Salud; los inmuebles sede de representaciones diplomáticas y/o Consulares de países extranjeros; las propiedades destinadas a la práctica del culto religioso, con asistencia de fieles pertenecientes y que sean instituciones reconocidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto; las propiedades de los partidos políticos reconocidos oficialmente; las sedes de propiedad de los Centros, Consejos y Federaciones Vecinales, constituidos conforme a la normativa vigente con personería jurídica y funcionamiento regular acreditado; de organizaciones sindicales, gremiales, mutuales y/o entidades que agrupen a trabajadores, los inmuebles de instituciones sin fines de lucro que presten servicios y acrediten el cumplimiento de los fines de su creación; los monumentos históricos por leyes nacionales y/o



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

provinciales, siempre que los mismos no se utilicen con fines de lucro o renta; los inmuebles de entidades con personería jurídica utilizados como bibliotecas públicas; los pertenecientes a entidades mutuales debidamente constituidas y en funcionamiento, que presten servicios médicos-farmacéuticos, de panteón; las propiedades de asociaciones y fundaciones cuyo objeto sea la investigación científica o técnica de materias o asuntos de interés general y público, reconocidas por las autoridades competentes; los inmuebles de los Veteranos de la Guerra de Malvinas o de su cónyuge; la unidad habitacional que sea única propiedad de un jubilado o pensionado, y/o de su cónyuge o ganancial, con haberes mínimos; la unidad habitacional que sea única propiedad de los integrantes de un núcleo familiar de desocupados y/o cadenciados y discapacitados, enfermos terminales; los inmuebles destinados para el funcionamiento o desarrollo de las actividades educacionales de los establecimientos privados, de cualquier nivel de enseñanza, reconocidos legal y oficialmente, siempre que otorguen becas. También se contemplan reducciones en el monto del tributo respecto de los inmuebles pertenecientes a las instituciones deportivas con personería jurídica; del 50% para jubilados y pensionados a los que no les corresponda exención; y descuentos por pago anticipado de la tasa.

Fecha del último revalúo: año 1992 (Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta).

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación de TGI representó un 18% sobre la recaudación tributaria propia de Municipio (Impuesto Inmobiliario 8%), mientras que para 2009 dicha participación bajó a 14% (Impuesto Inmobiliario: 9%)

Impuesto Inmobiliario: en la Provincia de Salta este impuesto está cedido a los municipios por disposición de la Constitución Provincial (artículos 175(*) y siguientes). Los municipios están facultados para cobrar el Impuesto Inmobiliario Urbano (determinar valuación fiscal, establecer alícuotas, etc). El Impuesto Inmobiliario Rural quedó como potestad de la Provincia de Salta, quien lo determina y recauda a través de la Dirección General de Rentas Provincial (DGR). La distinción entre Urbano y Rural la realiza la Dirección General de Inmuebles Provincial y luego comunica a los municipios la categoría de cada catastro (es decir, si es rural o urbano). A su vez la valuación fiscal de los catastros es actualizada por una ley provincial previa consulta con la Dirección General de Inmuebles.

A los efectos del cobro del Impuesto Inmobiliario la Municipalidad de Salta toma el valor fiscal de la propiedad y la zona donde se encuentra el inmueble (las zonas están definidas en el Código Fiscal de la Provincia, así como el mínimo por cada zona)

(*) *Constitución Provincial - Artículo 175 : “RECURSOS MUNICIPALES. Constituyen recursos propios de los Municipios: El impuesto a la propiedad inmobiliaria urbana....”*

Código Tributario Municipal : Art. 223° y siguientes: Por todas las parcelas urbanas ubicadas en el radio del Municipio de Salta, se abonará el impuesto inmobiliario conforme a la presente norma y de acuerdo con las alícuotas e importe mínimo que establezca la Ordenanza Tributaria Anual. Sobre dicho importe se aplicarán los recargos dispuestos en el Art. 225 del CTM. Respecto de la base imponible, la misma estará constituida por la valuación fiscal en vigencia, establecida por el Organismo Administrativo que indique la Municipalidad. Hasta tanto se dicte la Ordenanza respectiva se tomará la valuación fiscal establecida por la Dirección General de Inmuebles de la Provincia. Constituyen la valuación las operaciones tendientes a fijar el justiprecio de la tierra y de las mejoras de carácter permanente existentes en la parcela. La valuación fiscal de una parcela resultará de la sumatoria del valor de la tierra y de las mejoras, valores que se determinarán separadamente. Para determinar el valor de la tierra y de las mejoras, la individualización de las características particulares de las parcelas, la modificación de las valuaciones, la actualización de los valores fiscales, denuncia de mejoras y demás aspectos inherentes a la valuación fiscal, se aplicarán supletoriamente en lo que sea pertinente y hasta tanto se dicte la Ordenanza respectiva, las disposiciones del Capítulo IV del Título Primero de la Parte Especial del Código Fiscal de la Provincia de Salta.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de San Isidro (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Alumbrado, Limpieza, Conservación y Reconstrucción de la Vía Pública. La Ordenanza Fiscal también contempla la Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

Objeto Imponible: todos los inmuebles por los servicios de Alumbrado, Limpieza (comprende la recolección domiciliaria de residuos y la higienización y/o barrido de calles), Conservación de la Vía Pública y reconstrucción de la Red Vial municipal. La tasa deberá abonarse estén o no ocupados los inmuebles, edificados o no, ubicados en las zonas del Partido, en las que el servicio se preste total o parcialmente, diaria o periódicamente, entreguen o no los ocupantes de las fincas los residuos domiciliarios a los encargados de su recolección.

Forma de determinación: base imponible por alícuota.

Base imponible: está constituida por la valuación fiscal (que se determina por la siguiente fórmula: $VF = [(ST \times UIST \times CMS \times CPH) + (SC \times UISC \times CA)]$), donde ST es la superficie del lote expresada en m²; IUST es el índice de la unidad de superficie de la tierra; CMS es el coeficiente de mayor superficie (aplicable a los inmuebles de categorías 2 y 5, excepto PH); CPH es el coeficiente de propiedad horizontal aplicable a los inmuebles comprendidos en el Régimen Ley 13512- cuando la superficie construída sea menor a la del lote este coeficiente será igual a 1); SC es superficie construída expresada en m² (incluye superficie cubierta, semicubierta y piscinas); UISC es índice de unidad de superficie construída; y CA es el coeficiente de antigüedad.

Catastro: utilizan catastro propio.

Esquema de alícuota: continuo. Distintas alícuotas según categorías de inmuebles (Baldíos, Vivienda, Comercio, Industria, Cultos, Terrazas, etc.)

Incidencia de valores mínimos: el 15 % de los inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: No se contemplan adicionales.

Exenciones y/o Descuentos: se establecen exenciones a jubilados, discapacitados, personas de escasos recursos, ex combatientes de Malvinas, y para los inmuebles destinados a cultos, establecimientos educacionales, inmuebles correspondientes a instituciones de Bomberos Voluntarios y Cruz Roja.

Fecha del último revalúo: septiembre del 2008. Se procedió a efectuar el revalúo de la tierra y lo construído en función a las mejoras de infraestructura, edilicias y modificaciones del Código de Ordenamiento Urbano.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: la recaudación de la Tasa Alumbrado, Limpieza, Conservación y Reconstrucción de la Vía Pública representa para el año 2009, aproximadamente el 60% sobre el total de recursos tributarios propios.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de San Nicolás (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa por Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública (ABL); Recolección y Disposición Final de los Residuos. La Ordenanza Fiscal también contempla Tasa por Servicios Sanitarios (SS), Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal (RV), y Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

Objeto imponible: todos los inmueble por la prestación de los servicios de alumbrado común o especial, a vapor de mercurio y/o lámparas mezcladoras y/o lámparas de sodio, recolección de residuos domiciliarios, tratamiento y disposición final de residuos, barrido, riego, mantenimiento y conservación de redes de desagües pluviales y conservación y ornato de las calles, plazas o paseos. El tributo deberá abonarse estén o no ocupados los inmuebles, con edificación o sin ella, ubicados en zonas del Partido en las que el servicio se preste total o parcialmente, diaria o periódicamente, entreguen o no los ocupantes de las fincas los residuos domiciliarios a los encargados de su recolección, estén los inmuebles, o no, comprendidos en cuencas dotadas de servicios pluviales.

Forma de determinación: la tasa ABL se determina valor unitario por metro lineal de frente; tasa Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial valor unitario por hectárea y tasa Servicios Sanitarios valor unitario por superficie. Para Alumbrado y Recolección y Destino Final de los Residuos, se establecen los valores según zonas para los metros lineales.

Base imponible: ABL por metro lineal de frente (SS por superficie y RV por hectárea).

Catastro: utiliza Catastro Municipal, de conformidad con las Leyes Provinciales N° 5.738, 10.707 y sus modificaciones; empero, en caso de no haberse efectuado la valuación municipal, o no haberla exteriorizado el contribuyente ante la Municipalidad, se tendrá por valuación del inmueble la que determine la Dirección Provincial de Catastro, y/o la que resulte del relevamiento practicado para el cumplimiento del Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico de la Provincia de Buenos Aires, Decreto N° 2110/71; sin perjuicio de lo antes dispuesto, la Municipalidad podrá estimar la valuación real de los inmuebles que considere no se ajustan a lo determinado en las Leyes citadas.

Esquema de alícuota: no hay alícuotas.

Incidencia de valores mínimos: no se contemplan mínimos para las tasas.

Adicionales: se contemplan adicionales sobre el monto a tributar por Tasa de Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública por terrenos Baldíos en concepto de Derecho de Inspección de los mismos, los que varían entre 100% y 300% según la zona de ubicación del baldío. de los inmuebles baldíos, según se encuentren en las zonas indicadas en el artículo 82° de la Ordenanza Fiscal: del 100% al 300%. También se cobra un adicional a inmuebles destinados a comercios.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos los jubilados y/o pensionados titulares de único inmueble destinado a vivienda, con ingresos del grupo familiar que no superen el 150% de una jubilación mínima, que no sean propietarios de bienes registrables (si fallece se otorga exención al cónyuge supérstite); las entidades religiosas por los inmuebles de su propiedad, que estén ocupados por templos y dependencias, las asociaciones sindicales con personería gremial y sus entes jurídicos autárquicos, descentralizados o vinculados y cuyos objetivos fueren los de ampliar o suplir los servicios y actividades gremiales, por los inmuebles de su propiedad y que estén dedicados estrictamente a sus tareas específicas; las comisiones vecinales; las representaciones diplomáticas y consulares acreditadas; las bibliotecas populares; los beneficiarios de las ordenanzas n° 5.253 y n° 6175; las personas indigentes; las entidades de bien público con fines exclusivos de carácter asistencial y/o de



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

carácter cultural; los vecinos del partido de San Nicolás cuyos domicilios hayan sido afectados con el ingreso de las aguas por inundaciones producto de fenómenos pluviales; los inmuebles pertenecientes al dominio de la provincia de Buenos Aires destinados a servicios educativos, de salud, de justicia y de seguridad. Descuentos: 60% para las instituciones comprendidas en la ley n° 24.521 de educación superior; 50% escuelas e institutos educativos; los inmuebles que, siendo catastralmente rurales, se encuentren alcanzados por los servicios comprendidos en la presente tasa; las colectividades extranjeras inscriptas en la Dirección de Personas Jurídicas de la provincia, o asociaciones mutuales inscriptas en el Instituto Nacional de Economía Social; 80% para las parcelas rurales ubicadas en el ámbito de las delegaciones municipales, que cuenten con los servicios de alumbrado público, y/o recolección y disposición final de residuos y/o mantenimiento de calles, que superen los cuatrocientos ochenta (480) metros lineales.

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo. Para el próximo año no está previsto hacer revalúo, pero se está recabando información al respecto a fin de poder analizar la situación.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: la recaudación de la tasa Alumbrado, Barrido y Limpieza representó en el año 2009 el 30,02% sobre el total de recursos tributarios propios (para Servicios Sanitarios 2009 = 13,02% y Red Vial = 1,55%).



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Santa Fe (Santa Fe)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmueble

Objeto Imponible: cada uno de los inmuebles situados en el ejido municipal, sean urbanos o rurales, debiendo entenderse por inmueble a la superficie del terreno o piso – con todo lo edificado, plantado o adherido a él – comprendida dentro de la poligonal cerrada de menor longitud, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico derivado de un acto de relevamiento territorial, debidamente registrado en la Dirección General de Catastro de la Provincia, o en el título dominial, de no existir aquél.

Forma de determinación: base imponible por alícuota.

Base imponible: determinada por la valuación fiscal del terreno + valuación de mejoras. En el caso que el padrón esté fehacientemente relacionado con una partida provincial, se utilizan las valuaciones provinciales; caso contrario, las valuaciones son calculadas por la Dirección de Catastro Municipal. Para la valuación del terreno se tienen en cuenta ubicación (existen 10 zonas) y dimensión y forma; para la valuación de la edificación, se consideran categoría de edificación y antigüedad de los inmuebles.

Catastro: la municipalidad cuenta con su propia información catastral, se utiliza la información provincial solamente a los fines de la valuación.

Esquema de alícuotas: alícuota única.

Incidencia de valores mínimos: el 30,20% del total de inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, de servicios y/o afines que gocen de una excepción al Reglamento de Zonificación se les aplicará una sobretasa del 50 % sobre la liquidación correspondiente a la Tasa General de Inmuebles y por todo el período en que se mantenga dicha franquicia; sobretasa para terrenos baldíos; adicional para las casas desocupadas pertenecientes a propietarios de más de 2 (dos) unidades inmobiliarias disponibles.

Exenciones y/o Descuentos: la normativa contempla exenciones, y además descuentos para cocheras y bauleras individuales correspondientes a inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, los montos mínimos se reducirán al 25 % y 15 % respectivamente; para locales comerciales u oficinas, sujetos al régimen de propiedad horizontal, ubicados en la Zona 10, y que no se encuentren ubicados en planta baja, los montos mínimos se reducirán al 50%; para terrenos internos los valores resultantes de aplicar los descuentos mencionados anteriormente, serán disminuidos en un 40 %. También existen disminuciones para los valores de edificación según la antigüedad de la misma. Dedución por vivienda propia: Los inmuebles que, siendo única propiedad de un contribuyente dentro del municipio y su vivienda propia, se encuentren ubicados en zonas uno, dos, tres o cuatro, y que por las características de su edificación se hallen comprendidos en las categorías siete, ocho, nueve o diez, gozarán de una deducción equivalente 30 % del gravamen total.

Fecha del último revalúo: 2009. La Ordenanza 11498/08 establece una actualización de la Tasa General de Inmuebles, cuyos valores no se ajustaban desde hacía 16 años, a pesar de los cambios económicos vividos en el país. Al mismo tiempo, la Ordenanza define una rezonificación de la ciudad de acuerdo a los servicios y la infraestructura existentes en cada barrio. El anterior sistema se había vuelto inequitativo, con barrios que pagaban lo mismo que otras zonas con mayores servicios. Además, era ineficiente, porque implicaba una recaudación muy baja, que no alcanzaba para solventar



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

los gastos básicos de limpieza y recolección de residuos, y hacía imposible la ampliación de servicios para el ciudadano. La actualización comprende tres aspectos:

1-Revalúo de los inmuebles, de acuerdo al avalúo provincial (a partir de julio), en cumplimiento de la Ley Provincial N° 8173 de Código Fiscal, el avalúo de las propiedades se calcula de acuerdo a los datos existentes en la provincia y en función del valor de cada vivienda o propiedad. La valuación total del inmueble será la suma de la valuación del terreno más la valuación de la edificación, de conformidad con la valuación fiscal que la Provincia asigna al inmueble para la percepción del Impuesto Inmobiliario); 2- **disminución de alícuota** (del 2,73 ‰ al 1,98 ‰), y 3- rezonificación de la ciudad (se actualiza el mapa de zonificación tributaria (zonas determinadas en función de los servicios y la infraestructura existentes en cada barrio, teniendo en cuenta que estas obras mejoran la calidad de vida de la zona, incrementando también el valor de los inmuebles. La zonificación anterior databa de 1992, cuando lo aconsejable es ajustar esta información cada 5 años) modificando las zonas tributarias con vistas a conseguir un fuerte equilibrio en la configuración de las nuevas áreas, procurando que barrios de características homogéneas sean valorizados de manera similar y teniendo en cuenta que toda obra de infraestructura y servicios mejora la calidad y el nivel de vida de un barrio, incrementando el valor de sus inmuebles. Por tal motivo, se contemplaron diferentes aspectos como ser: obras públicas realizadas, servicios prestados, infraestructura y equipamiento con que cuenta cada zona; cota de los terrenos, nuevas urbanizaciones y valor del mercado inmobiliario. Además, se analizó la situación particular de las zonas que se han convertido en verdaderos microcentros, como la Avenida Aristóbulo del Valle y otras avenidas como General Paz, Facundo Zuviría y Blas Parera; donde se han realizado diferentes mejoras como repavimentación, iluminación, ensanches. También se contempló una rezonificación de la zona de Colastiné, la cual, si bien posee escasos servicios, ha tenido un exponencial crecimiento urbano con una gran demanda de terrenos para residencias estables y de fin de semana, debido a las obras de defensa que implican una inversión especial para su mantenimiento y conservación. Además, se establece que los importes a abonar cada mes no serán en ningún caso inferior a las cuotas mínimas estipuladas para cada zona.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Santa Rosa (La Pampa)

Denominación del gravamen: Tasa por Alumbrado, Recolección de Residuos, Riego, Barrido y Conservación de la Vía Pública. La Ordenanza Fiscal también contempla la Tasa por Inspección a Propiedades No Edificadas y Tasa por Servicios Sanitarios.

Objeto Imponible: todos los inmuebles, edificados o baldíos, habitables o no, comprendidos en el radio de prestación de servicios. A los efectos del cobro de la tasa por Alumbrado Público se considerarán comprendidos en el radio de prestación de servicios a las propiedades ubicadas dentro de los cincuenta (50) metros de las manzanas adyacentes al foco.

Forma de determinación: precio unitario por metro lineal.

Base imponible: las tasas por alumbrado, riego, barrido y conservación de la vía pública, se percibirán de acuerdo a los metros lineales de frente de los inmuebles. El servicio de limpieza se facturará por inmueble afectado por el servicio. Abonarán en 2010 por inmueble= Recolección de Residuos= \$ 19,136 x mes. Por metros lineales frente = Riego (\$ 1,4665); Barrido (\$ 3,3) y Conservación de la Vía Pública (calles asfaltadas -\$1,6328- calles de tierra -\$0,64- y calles de tierra diferencial -\$0,1090-) -Por cada unidad: Alumbrado: de \$ 2,84 hasta \$14,30 s/ zona, y por mes-

Catastro: la Nomenclatura Catastral es del Registro Provincial, el Municipio identifica cada inmueble con un número de referencia.

Esquema de alícuota: no hay alícuotas.

Incidencia de valores mínimos: el valor mínimo se fija por cada inmueble o unidad funcional en un cinco (5) metros lineales de frente (mínimo de base imponible).

Adicionales: no se contemplan adicionales.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos de la tasa todos aquellos inmuebles con frente no mayor 2 metros y superficie no mayor de 100m², cuyo origen sea proveniente de un mal emplazamiento de los hechos existentes y debidamente justificado por plano de mensura. También se contemplan exenciones para indigentes, jubilados y pensionados con haberes menores de determinado monto, y propietarios de vivienda única; las personas con discapacidad y bajos ingresos. Reducciones: hasta un 50% para contribuyentes de escasos recursos. También se contemplan reducciones para jubilados y pensionados que no sean beneficiados con exención; para instituciones deportivas, culturales o benéficas sin fines de lucro (50%). Los propietarios de inmuebles con más de un frente abonarán las tasas liquidadas por metro lineal de frente, con un descuento del 30%. De este mismo gozarán las propiedades gubernamentales o particulares destinadas al funcionamiento de establecimientos educacionales, sedes sociales o campos de deportes que ocupen como mínimo una manzana. En los inmuebles edificados con más de un frente y que tengan entre 21,5 y 50m. lineales de frente, las tasas que se liquiden por metro lineal de frente, se liquidarán sobre 15 metros. Igual cálculo se aplicará en los casos de inmuebles edificados con más de un frente, superiores a 21,50 metros lineales, y que no admitan subdivisión.

Fecha del último revalúo: como no facturan por valuación fiscal no contemplan revalúo.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación en concepto de Tasa por Alumbrado, Recolección de Residuos, Riego, Barrido y Conservación de la Vía Pública y Tasa por Inspección a Propiedades No Edificadas representó un 38,12% sobre el total de recursos tributarios propios recaudados. Para 2009, dicha participación fue de 46,34%.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Denominación del gravamen: Tasa por Inspección a Propiedades No Edificadas.

Objeto Imponible: todos los inmuebles no edificado (baldíos) situado en el radio de prestación de los servicios.

Forma de determinación: precio unitario por metro lineal.

Base imponible: metros lineales de frente de los inmuebles baldíos.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Sunchales (Santa Fe)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles Urbanos; Tasa General de Inmuebles Suburbanos y Tasa General de Inmuebles Rurales.

También se contempla la Tasa Retributiva Área Municipal de Promoción Industrial (que se abonará por todos aquellos predios que se hubieren adquirido mediante boleto de compra venta celebrado con el Municipio, un predio ubicado en el Área Municipal de Promoción Industrial. Se abona en forma mensual, determinándose el monto mediante la aplicación de la siguiente fórmula: por metro lineal frente \$ 1,268 + por metro² de superficie \$0,063).

Objeto Imponible: todos los inmuebles situados en el área urbana, suburbana y rural respectivamente, del distrito Sunchales, conforme inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Forma de determinación: Base imponible (en metros lineales y m²) x monto fijo según categoría para urbanos; Base imponible (m² o hectárea según categoría) x monto fijo para Suburbanos; y para los inmuebles Rurales= monto fijo x hectárea. Hay mínimos.

Base imponible: inmuebles urbanos metros lineales de frente y superficie del terreno (m²); Suburbanos= m² superficie para Categorías A y B, y hectárea para Categoría C; Rurales: hectárea.

Catastro: utilizan catastro de la provincia de Santa Fe.

Esquema de alícuota: no hay alícuotas

Incidencia de valores mínimos: aproximadamente el 20% de los inmuebles urbanos abonan mínimos.

Adicionales: se contemplan los siguientes adicionales: Sobretasa por Baldío que va del 150% al 500% según Categoría del inmueble. Fondo Atención Médica a la Comunidad: se adiciona un monto fijo a la tasa según categoría. Tasa Retributiva por Servicios Cloacales y de Control:(inmuebles ubicados en la zona que cuenten con servicios de desagües cloacales habilitados) = \$ 0,0093.-x m² de superficie y \$ 0,0280.- x m² construcción- Mínimo \$ 10,46.-+2,60% sobre dicho importe en concepto de Tasa Retributiva de los Servicios Regulatorios y de Control ENRESS- Aporte a Prodesmu-Promudi y Aporte Voluntario Asociación Cooperadora Comisaría N ° 3-Inmuebles Rurales: 11% sobre la Tasa para SAMCO; 5% sobre la tasa para Asociación Cooperadora Seguridad Rural Los Pumas.

Exenciones y/o descuentos: se establecen exenciones para inmuebles destinados a templos, partidos políticos, asociaciones mutuales y sindicales, centros de jubilados, para ex combatientes de Malvinas. Exención parcial: para jubilados y pensionados.

Fecha del último revalúo: no se efectuó revalúo. Se realizaron aumentos de la Tasa en los últimos años, en el orden del 50% para los inmuebles Urbanos y 80% Suburbanos y Rurales. -

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2001 la recaudación en concepto de TGI total representó un 35,8% sobre los recursos tributarios propios. Para el año 2009 dicha participación bajó a 29,4%.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Tandil (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tasa Retributiva de Servicios Públicos.

Objeto Imponible: todas las parcelas por la prestación de los servicios de recolección de residuos domiciliarios, destino final de la basura, barrido de calles pavimentadas, riego de calles de tierra, conservación de desagües pluviales, poda de árboles y conservación, señalización y ornato de calles, plazas y paseos. La presente tasa deberán abonarse estén o no ocupados los inmuebles, con edificación o sin ella.

Forma de determinación: El valor de la tasa estará determinado por una fórmula polinómica incrementada por un coeficiente según la valuación fiscal de cada parcela. La fórmula polinómica conjugará dos métodos de tributación: por un lado el aplicable hasta el 31 de Diciembre de 2006 que tiene como base imponible el metro lineal de frente o los metros cuadrados de la parcela que corresponda y por el otro un método que tiene como base la alícuota aplicada sobre la valuación fiscal provincial de los inmuebles ajustada por distintos índices. La fórmula para determinar el valor final de la tasa resultará de adicionar los valores que resulten de: aplicar un porcentaje del 30 % (Treinta por ciento) sobre el valor determinado por el método de metro lineal o metro cuadrado y de aplicar un porcentaje del 70 % (Setenta por ciento) sobre el valor determinado por el método de alícuotas sobre valuación fiscal ajustado por índices.

Siendo: $VF = 0,30 * A + 0,70 * B$

Donde:

A: base imponible el metro lineal de frente o los metros cuadrados de la parcela

B: base la alícuota aplicada sobre la valuación fiscal provincial de los inmuebles ajustada por distintos índices

VF: valor final

Al valor final determinado se le aplicarán los coeficientes que establezca la Ordenanza Impositiva, según rango de valuación del inmueble edificado, y sección si se trata de baldío urbano.

Base imponible: por metro lineal de frente ó superficie de la parcela (m²), y valuación fiscal (fijada por la provincia de Buenos Aires para la liquidación del impuesto inmobiliario). En la determinación por metro lineal de frente (si es un inmueble ubicado en zona urbana), ó metro cuadrado (si es un inmueble ubicado en zona suburbana), según delimitación de zonas establecidas en la Ordenanza Impositiva, se consideran la cantidad de metros y los servicios prestados de alumbrado y conservación de calles (calle abierta, cerrada, pavimentada, tierra ó cordón cuneta). En la determinación por valuación fiscal, se aplica una alícuota justada por índices en función de los servicios prestados y estado de los inmuebles.

Catastro: Catastro Municipal de conformidad con la Ley Provincial 10.707 y sus modificatorias. Valuaciones provinciales utilizadas para la liquidación del impuesto inmobiliario.

Esquema de alícuota: se aplican diferentes alícuotas según los servicios prestados (hay 9 zonas y 10 categorías).

Incidencia de valores mínimos: el 13,49 % de inmuebles que abonan mínimos.

Adicionales: se establecen Recargo por Baldío (30% sobre el valor que les corresponde según los servicios); Recargo por falta de conservación estética (hasta el 100% a terrenos enmalezados que no posean paredes frentistas); Recargos por falta de cerco y/o vereda(hasta 100%). Tasa para la Salud: se fija un valor anual por zona (y por hectárea para Tasa Red Vial); Plan de Pavimentación Especial.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Exenciones y/o Descuentos: se contemplan exenciones totales o parciales a personas físicas carenciadas y a instituciones sin fines de lucro (Ordenanza 9.321). Además, en el cálculo de la tasa se contemplan descuento del 50% en las subparcelas independientes de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a garajes; del 50% en la determinación por metro, en inmuebles con frentes sobre calles no abiertas, y se encuentran exentas las Unidades Funcionales ubicadas en plantas altas que no posean Certificado Parcial de Obra y las Unidades Complementarias que no pueden ser objeto de dominio exclusivo. También se contemplan bonificación del 10% a los contribuyentes que abonen en tiempo y forma cada cuota correspondiente al período fiscal corriente y no posean deuda atrasada.

Fecha del último revalúo: fue revalúo provincial. El Municipio adopta las valuaciones fiscales que determina la Provincia de Buenos Aires. La última valuación general del valor tierra que aplicó la provincia se aplicó a partir del 01/01/2007. Pero existen permanentes actualizaciones que realiza el Departamento de Valuaciones Urbanas de la Dirección de Catastro Provincial en los valores por mejoras, que surgen de los planos de subdivisiones ó informes de estados parcelarios (Cédulas Catastrales).

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2009 la recaudación en concepto de Tasa Retributiva de Servicios Públicos representó el 22% sobre el total de recursos tributarios propios.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Venado Tuerto (Santa Fe)

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles.

Objeto Imponible: todos y cada uno de los inmuebles del área urbana y suburbana, por la prestación de los servicios de asistencia pública, alumbrado, barrido, riego, recolección de residuos, arreglo de calles, conservación de plazas, paseos, realización y conservación de las obras públicas y todos los servicios complementarios que se presten en el ámbito del distrito de Venado Tuerto, servicios municipales necesarios para el funcionamiento de la ciudad.

Forma de determinación: es la suma del MIT+ MIE. En el MIT, se tendrá en cuenta los metros de frente, la superficie del lote de acuerdo a plano de mensura, el sector de la ciudad al que pertenece y las infraestructuras que dispone. El MIT (Monto Imponible de Terreno) es el resultado de la sumatoria del frente y la superficie del lote (en m y m²), afectados previamente por los respectivos coeficientes expresados en la Tabla de Sectores. Al total obtenido de ésta forma, se lo multiplicará por el coeficiente de infraestructuras y servicios disponibles en el predio para completar el concepto valuatorio, obteniéndose la cantidad de UTM correspondientes a ese lote. El valor final del monto imponible de terreno, se obtendrá al multiplicar la cantidad de UTM por su valor en pesos. A los efectos de la determinación de los sectores y los coeficientes que se le asignan a los mismos, se consideran aquellos parámetros relacionados al valor de un inmueble y que son propios de los métodos de tasación: Niveles de urbanización, posibilidades reglamentarias, de infraestructuras y de rendimiento inmobiliario, características estéticas, ambientales y su relación con el área central de la ciudad. Cuando el crecimiento y la evolución de la ciudad, requieran de la actualización de los límites de los sectores, las modificaciones serán propuestas bajo esos parámetros, por el Poder Ejecutivo, ad referendum del Concejo Municipal.

En el MIE, interviene exclusivamente valuación de lo edificado determinada por la Administración Provincial de Impuestos (A.P.I). El MIE (Monto imponible de Edificación) es el resultado de calcular el dos por mil (2%) de la Valuación de Edificación, establecida por la Administración Provincial de Impuestos que se sumará al monto imponible de terreno. Esta valuación se actualizará para todas las parcelas en forma anual, de acuerdo a la información facilitada por la Administración Provincial de Impuestos.

Unidad Tributaria Municipal: se establece que el método para la determinación de la TGI es valuatorio, utilizando los conceptos propios de la tasación de un inmueble. Los aspectos físicos del lote como el frente y la superficie; la zona, las infraestructuras disponibles en su frente y los servicios que se le prestan. Orientado a obtener un número absoluto (UTM) que contenga la relación lógica entre las variables físicas del inmueble y el sector de la ciudad. Por lo tanto: Defínase como "Unidad Tributaria Municipal", al valor unitario que resulta del método de cálculo de la Tasa General de Inmuebles, que recibirá el valor inicial de \$ 1, fijado al primer día del mes en que se promulgue la presente Ordenanza.

Base imponible: valuación fiscal para edificio y metros lineales y m² para terreno.

Catastro: utilizan catastro de la provincia para valuaciones.

Esquema de alícuota: alícuota única.

Adicionales: se contemplan sobretasa por terreno baldío; Adicional por Alumbrado Público a los terrenos baldíos; Cargo Administrativo:\$ 0,70 por la confección de cada recibo.

Exenciones y/o Descuentos: están exentos los inmuebles de la Nación, de la Provincia de Santa Fe, Comunas y Municipios, con excepción de las que corresponden a Empresas del Estado, entidades autárquicas o descentralizadas con fines comerciales, industriales, financieras o de servicios públicos;



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

los destinados a templos religiosos reconocidos oficialmente y sus complementarios; hospitales, asilos, establecimientos educativos, guarderías, comedores escolares, bibliotecas, universidades, institutos de investigaciones científicas y salas de primeros auxilios, siempre que los servicios que presten sean absolutamente gratuitos y públicos y que dichos inmuebles pertenezcan en propiedad a las instituciones ocupantes o hayan sido cedidos definitivamente en propiedad a ellas a los fines expresados. Tratándose de colegios o escuelas, para gozar de la exención mencionada deberá impartirse enseñanza gratuita total; los inmuebles pertenecientes a instituciones benéficas o filantrópicas, asociaciones de fomento y vecinales, entidades sociales y culturales, asociaciones deportivas con personería jurídica, partidos políticos oficialmente reconocidos y asociaciones mutuales o sindicales; los inmuebles de ex combatiente de Malvinas, de los miembros del Cuerpo Activo de la Sociedad Bomberos Voluntarios de Venado Tuerto; los lotes ubicados en el AREA RECREATIVA NORTE: También se contemplan descuentos para del 50% para jubilados y/o pensionados, y desocupados a causa de invalidez. Descuento de 170% para empleados y obreros municipales, como así también los agentes del sector pasivo; y de hasta el 7% por pago anticipado de la Tasa.

Actualización de la tasa: se establece el siguiente Método de Ajuste: cuando el valor de la UTM no sufra variaciones que superen el 5% de su valor base, se mantendrá el mismo, en caso contrario se enviará propuesta de actualización al Concejo Municipal, de acuerdo a un coeficiente de ajuste y control de la UTM, que se compone de la siguiente forma: En un 60% del ajuste de remuneraciones efectuadas en el período inmediato anterior, para categoría 15 del personal de servicios. En un 5% por la variación mensual operada en el período inmediato anterior, del precio oficial de gas-oil, referido a tasa de red vial. El 35% restante, por la variación del índice de precios mayoristas - nivel general del INDEC, operado en el período considerado. De no tratarse el mismo en dos (2) Sesiones Ordinarias consecutivas quedará aprobada por el método señalado, se actualizará el valor monetario de la UTM.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Vicente López (Buenos Aires)

Denominación del gravamen: Tributo por Alumbrado, Limpieza, Conservación de la Vía Pública y Servicios Varios.

También contempla la normativa la Tasa por Servicios Especiales de Limpieza e Higiene.

Objeto Imponible: todos los inmuebles edificados y no edificados, ubicados en zonas del Partido en las que el servicio se preste total o parcialmente, diaria o periódicamente, entreguen o no los ocupantes de las fincas los residuos domiciliarios a los encargados de su recolección, estén o no comprendidos en cuencas dotadas de servicios pluviales.

Forma de determinación: base imponible por alícuota. Hay mínimos.

Base imponible: se determina por la valuación fiscal de la Provincia de Buenos Aires según Ley 5738 y Ley 10707 y modificatorias. En defecto, la que resulte del relevamiento practicado para el Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico de la Provincia de Buenos Aires, Decreto N° 2110/71, o la que la Municipalidad determine de oficio. La Valuación fiscal de la finca no deberá superar la suma de \$150.000.

Catastro: utilizan nomenclatura catastral de la provincia de Buenos Aires.

Esquema de alícuota: continuo (hay un monto fijo según categoría y zona + alícuota sobre el excedente de \$.)

Incidencia de valores mínimos: el 14,05% de los inmuebles abonan mínimos.

Adicionales: no se contemplan adicionales.

Exenciones y/o Descuentos: Se contemplan exenciones para las empresas privatizadas continuadoras de Ferrocarriles Argentinos; el Estado Nacional o Provincial respecto de los inmuebles de su dominio destinados a servicios educativos, de salud, de justicia y de seguridad; las Entidades Sindicales con personería gremial; las Sociedades de Fomento inscriptas en el Registro Municipal; los Bomberos Voluntarios de Vicente López; las Entidades Religiosas inscriptas en el Registro de Cultos, incluyendo templos y sitios destinados a actividades propias de la fe como así también a los anexos o sectores dependientes en los que funcionen en forma gratuita escuelas, hospitales, hogares o asilos, pertenecientes a los mismos; para inmuebles de personas indigentes; para los titulares de un único bien inmueble, Categoría I y cuya valuación fiscal no supere la suma de \$100.000; para ex combatientes de Malvinas; jubilados y pensionados que sean titulares de un único bien inmueble Categoría I, destinado a su vivienda permanente, que no superen determinados ingresos. Descuentos: del 50% para todos aquellos jubilados y/o pensionados a los que no corresponda exención total, y del 10% por pago en término de la Tasa-

Fecha del último revalúo: año 2008. Se adecuaron las valuaciones de acuerdo a las valuaciones de la provincia.

Incidencia del gravamen en la recaudación tributaria propia: para el año 2009 la recaudación en concepto de Tributo por Alumbrado, Limpieza, Conservación de la Vía Pública y Servicios Varios representó el 48% de los recursos tributarios propios.



Municipalidad de Rosario



*Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales*

Municipalidad de Victoria (Entre Ríos)

Denominación del gravamen: Tasa por Servicios Municipales, que comprende la Tasa General Inmobiliaria y Tasa por Servicios Sanitarios (se liquidan en una misma boleta). También contempla la normativa la Tasa por Alumbrado Público..

Objeto Imponible: Inmuebles edificados o no, ocupados o no, siempre que estén ubicados en las zonas o sectores donde se prestan el o los servicios de barrido, riego, conservación vía pública, recolección residuos, desagües, mantenimiento de espacios verdes.

Forma de determinación: base imponible por alícuota. Hay mínimos.

Base imponible: está constituida por la valuación fiscal que establezca la Municipalidad para los inmuebles situados en el ejido, procurando que la misma resulte representativa del 80% del valor venal o de mercado, el que fuere mayor, del inmueble que genera la tasa.

Catastro: utilizan catastro propio del municipio, y valuaciones de la provincia.

Esquema de alícuota: hay distintas alícuotas según zonas.

Adicionales: se contemplan los siguientes adicionales: por baldío que reciba alguno de los servicios (200% sobre la tasa). Los inmuebles que por su deterioro o abandono e inadecuadas condiciones de higiene constituyan un riesgo para la seguridad y la salubridad de la población o que puedan convertirse en factores de inseguridad y amenaza para las personas que circulan por la vía pública se consideran baldíos, y la sobretasa puede llegar hasta el 1.000% (aplicable mediante resolución fundada). Fondo Social y Solidario para la construcción de nueva Obra: 12% de la TGI, y si es beneficiario directo de la obra, este derecho se incrementa un 20%.

Exenciones y/o Descuentos: se otorgan exenciones a inmuebles oficiales, inmuebles destinados a templos religiosos, museos, entidades educacionales, partidos políticos, gremios, asociaciones deportivas, bomberos, jubilados con haberes mínimos y único inmueble.

Fecha del último revalúo: no se hizo revalúo, ni tienen previsto hacerlo por ahora.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Municipalidad de Villa Constitución (Santa Fe).

Denominación del gravamen: Tasa General de Inmuebles y Tasa Sanitaria.

Objeto Imponible: cada uno de los inmuebles situados en el éjido municipal, sean urbanos o rurales, por la prestación de los servicios de asistencia pública, alumbrado, barrido, riego, recolección de residuos, arreglo de calles y caminos rurales y conservación de plazas, paseos, red vial municipal, desagües, alcantarillas, realización y conservación de las obras públicas necesarias para la prestación de servicios municipales y los restantes servicios prestados que no estén gravado especialmente.

Forma de determinación: precio unitario según categoría x metros lineales de frente.

Base imponible: metros lineales de frente (está suspendida la aplicación del artículo 72°, del Código Fiscal Municipal, Ley n° 8173).

Catastro: utilizan catastro de la provincia de Santa Fe.

Esquema de alícuota: no existen alícuotas.

Incidencia de valores mínimos: no hay mínimos de la Tasa, sí hay mínimos y máximo de metros lineales de frente (... "con un mínimo de 5 mts. y un máximo de quince (15) metros lineales para aquellos lotes cuyo frente es de hasta cincuenta y cinco (55) metros lineales, exceptuándose a la categoría VI, zona suburbana con servicios, para la cual se fija un mínimo de 5 (cinco) metros y un máximo de 300 (trescientos) metros lineales...")

Adicionales: se establece sobretasa por baldío, que varía desde 100% hasta 500% según categoría del inmueble. Contribución Hospitalaria: \$2,00 (se destina el 50% de lo recaudado al "Servicio de Cuidados Intermedios de Recién Nacidos"); Fondo Municipal de Obras Públicas: 10% sobre la TGI+adicional por baldío; Contribución Especial Obras Infraestructura Pluviales: 5% sobre la TGI + sobretasa por baldío.

Exenciones y/o Descuentos: están exentas las propiedades de la Nación y de la Provincia de Santa Fe, con excepción de las que corresponden a Empresas del Estado, entidades autárquicas o descentralizadas con fines comerciales, industriales, financieras o de servicios públicos; los establecimientos de Asistencia Social Gratuita, por los inmuebles que se destinen a esos fines como hogares, asilos, orfanatos, centros asistenciales y dispensarios; los inmuebles de propiedad de las entidades vecinales; los inmuebles de las Asociaciones Gremiales; las entidades mutualistas con personería jurídica; los establecimientos educacionales particulares incorporados al sistema oficial de enseñanza, por los inmuebles que se destinen a ese fin; los inmuebles destinados a Centros de Jubilados; los inmuebles de propiedad de entidades benéficas o filantrópicas, que se destinen exclusivamente al uso de las actividades propias de las instituciones; las instituciones deportivas, por los inmuebles afectados al uso de sus asociados, siempre que el servicio sanitario no se utilice para el llenado de natatorios; los contribuyentes carenciados que cuenten con informes fundado emitido por Asistente Social Municipal; las instituciones de distinta índole que adquieran el derecho de exención de Tasas Municipales, por Leyes Provinciales o Nacionales; los ex combatientes de Malvinas; los lotes baldíos utilizados en el "Programa de utilización Comunitaria y Social de terrenos baldíos". Se contemplan descuentos: 5% del valor de la Tasa el pago semestral adelantado en los meses de enero y julio, y 10% por el pago anual adelantado en el mes de enero de cada año; 6% mensual, para aquellos contribuyentes que no posean deuda por el citado concepto y 4% mensual, para aquellos contribuyentes que tengan la totalidad de su deuda regularizada por convenio de pago y los mismos se encuentren al día.



Municipalidad de Rosario



Centro de Administraciones
Tributarias Subnacionales

Fecha del último revalúo: no se ha efectuado revalúo.

Actualización de la Tasa: se dispone la recomposición trimestral de tasas por servicios en base a la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned}
R = & \mathbf{0,670} \frac{Su\ 1}{Su\ 0} + \mathbf{0,053} \frac{Rr\ 1}{Rr\ 0} + \mathbf{0,050} \frac{Df\ 1}{Df\ 0} + \mathbf{0,057} \frac{Cc\ 1}{Cc\ 0} + \mathbf{0,025} \frac{Ce\ 1}{Ce\ 0} + \\
& + \mathbf{0,020} \frac{Hi\ 1}{Hi\ 0} + \mathbf{0,020} \frac{Ca\ 1}{Ca\ 0} + \mathbf{0,023} \frac{Co\ 1}{Co\ 0} + \mathbf{0,018} \frac{Re\ 1}{Re\ 0} + \mathbf{0,004} \frac{Cu\ 1}{Cu\ 0} + \\
& + \mathbf{0,060} \frac{Gv\ 1}{Gv\ 0}
\end{aligned}$$

En donde:

R : Reajuste acumulado

Su 1: Sueldo total categoría 15 correspondiente al mes de reajuste

Su 0: Sueldo total categoría 15 correspondiente al mes base

Rr 1: Gasto mensual recolección de residuos mes de reajuste

Rr 0: Gasto mensual recolección de residuos mes base

Df 1: Gasto mensual por disposición final residuos mes de reajuste

Df 0: Gasto mensual por disposición final residuos mes base

Cc 1: Costo hora camiones contratados mes de reajuste

Cc 0: Costo hora camiones contratados mes de reajuste

Ce 1: precio bolsa de cemento loma negra 50 kgr. Mes de reajuste

Ce 0: precio bolsa de cemento loma negra 50 kgr. Mes base

Hi 1: Precio Kg. barra de hierro 10mm mes de reajuste

Hi 0: Precio Kg. barra de hierro 10mm mes base

Ca 1: Precio caño de hormigón de 800 mm de diámetro mes de reajuste

Ca 0: Precio caño de hormigón de 800 mm de diámetro mes base

Co 1: Precio promedio ponderado litro de gas oil a transportes en la ciudad de Villa Constitución informado a la secretaría de energía (Res 1104/04) por las EESS de la ciudad al mes de reajuste

Co 0: Precio promedio ponderado litro de gas oil a transportes en la ciudad de Villa Constitución informado a la secretaría de energía (Res 1104/04) por las EESS de la ciudad al mes base

Re 1: Precio lámpara Philips de 250 wats según última compra o informe proveedores habituales al mes de reajuste

Re 0: Precio lámpara Philips de 250 wats según última compra o informe proveedores habituales al mes base

Cu 1: Precio cubierta 900 x 20 según última compra o informado por proveedores habituales al mes de reajuste

Cu 0: Precio cubierta 900 x 20 según última compra o informado por proveedores habituales al mes base

Gv 1: Índice costo de la construcción elaborado por el INDEC al mes de reajuste

Gv 0: Índice costo de la construcción elaborado por el INDEC al mes base