



# Estructura tributaria de la Ciudad de Buenos Aires por comuna. Comuna 3

Mayo de 2014



Informe  
de resultados **677**

*“2014 - Año de las letras argentinas”*



## Resumen Ejecutivo

El presente informe tiene como finalidad efectuar un análisis descriptivo la estructura tributaria de la Comuna 3 de la Ciudad de Buenos Aires, a través de mapas que ilustren la referenciación geográfica de los fenómenos analizados.

Para la realización del trabajo se tomó como base la información contenida en los padrones de la Dirección General de Rentas. La misma fue sometida a un proceso de consolidación, análisis y depuración de inconsistencias, fruto del cual pudieron construirse mapas comunales con sus respectivas secciones y la representación gráfica de las principales variables analizadas.

La Comuna 3 tiene una superficie de 6,3 km<sup>2</sup> y cuenta con un total de 191.572 habitantes<sup>1</sup>. Está integrada por los barrios de Balvanera y San Cristóbal.

A continuación se exponen las características generales más relevantes surgidas del análisis.

- En relación al ABL<sup>2</sup> el análisis alcanzó a 125.499 partidas.
- Casi el 80% de las partidas se encuentran en Balvanera. En este barrio, el 54% de las partidas son de tipo *Comercial*; mientras que en San Cristóbal, dos tercios de las partidas son de tipo *Residencial*.
- En promedio por partida, la valuación de referencia del mercado es un 15,3% más elevada en el barrio de Balvanera que en San Cristóbal, mientras que la valuación para el cálculo del impuesto es casi un 2% más baja.
- La base imponible de las partidas, independientemente de su uso, representa en promedio el 25,8% del valor de mercado que toma de referencia el organismo recaudador. Para el caso de San Cristóbal, esta relación representa casi un 30%

- Con respecto al impuesto de Patentes sobre Vehículos en General el análisis alcanzó a 61.151 dominios.
- Balvanera concentra el 73,3% de los mismos. Más del 75% del total corresponde a *Automóviles* y junto con las *Pickup*, los *Camiones* y las *Motocicletas* representan el 97,8% de los vehículos de la comuna. El 88,7% de los *Colectivos* se encuentran radicados en el barrio de Balvanera.
- El 30,6% de los vehículos se encuentra alcanzado por alguna exención. Esta proporción sube al 34,2% en el caso de los *Automóviles*.
- En términos de base imponible, los vehículos exentos suponen el 12,2% de la base total. La base imponible promedio por dominio de los vehículos exentos es un 31,5% la de los vehículos activos.
- En el caso del Régimen Simplificado del Impuesto sobre los Ingresos Brutos el análisis alcanzó a 10.272 contribuyentes.
- Balvanera alberga el 78,2% de los contribuyentes de la comuna inscriptos en este régimen.
- Tres actividades económicas engloban al 73,7% de los contribuyentes y al 77,5% de la base imponible: *los Servicios comunitarios, sociales y personales, los Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler y el Comercio*.
- La categoría más baja del régimen abarca el 31,3% de los contribuyentes, proporción que sube al 35% en San Cristóbal.

1 Fuente: Censo Nacional 2010.

2 Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros.



# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Metodología</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Características de la comuna</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de Servicios</b>	<b>4</b>
4.1	Distribución de las partidas	4
4.2	Valuación	7
<b>5</b>	<b>Patentes sobre Vehículos en General</b>	<b>8</b>
5.1	Distribución de los dominios	8
5.2	Base imponible	11
<b>6</b>	<b>Régimen Simplificado del ISIB</b>	<b>12</b>
6.1	Distribución de los contribuyentes	12
6.2	Base imponible	16



# Estructura tributaria de la Ciudad de Buenos Aires por comuna. Comuna 3

## 1. Introducción

El presente informe tiene como finalidad efectuar un análisis descriptivo de la estructura tributaria de la Comuna 3 de la Ciudad de Buenos Aires, a través de mapas que ilustren la referenciación geográfica de los fenómenos analizados.

En la primera sección se detalla la información correspondiente al Impuesto Inmobiliario, Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, analizando dónde se encuentran concentradas las partidas, sus bases imponibles y sus valuaciones para el año 2012, así como su distribución geográfica según el tipo de zonificación.

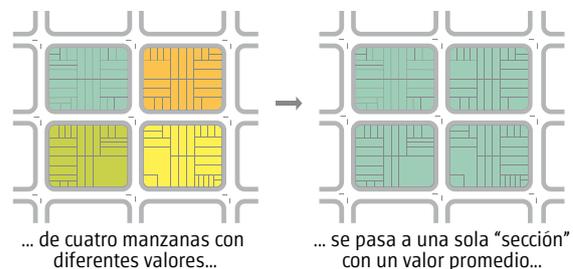
Luego se describe el Impuesto de Patentes sobre Vehículos en General, analizando cómo se distribuyen los dominios según el tipo de vehículo y el uso, así como sus respectivas bases imponibles para el año 2011.

Por último se analiza el Régimen Simplificado, correspondiente al Impuesto sobre los Ingresos Brutos, en el que se identifican las principales actividades económicas, el número de contribuyentes registrados y sus correspondientes categorizaciones en el 2011, para establecer su distribución geográfica.

## 2. Metodología

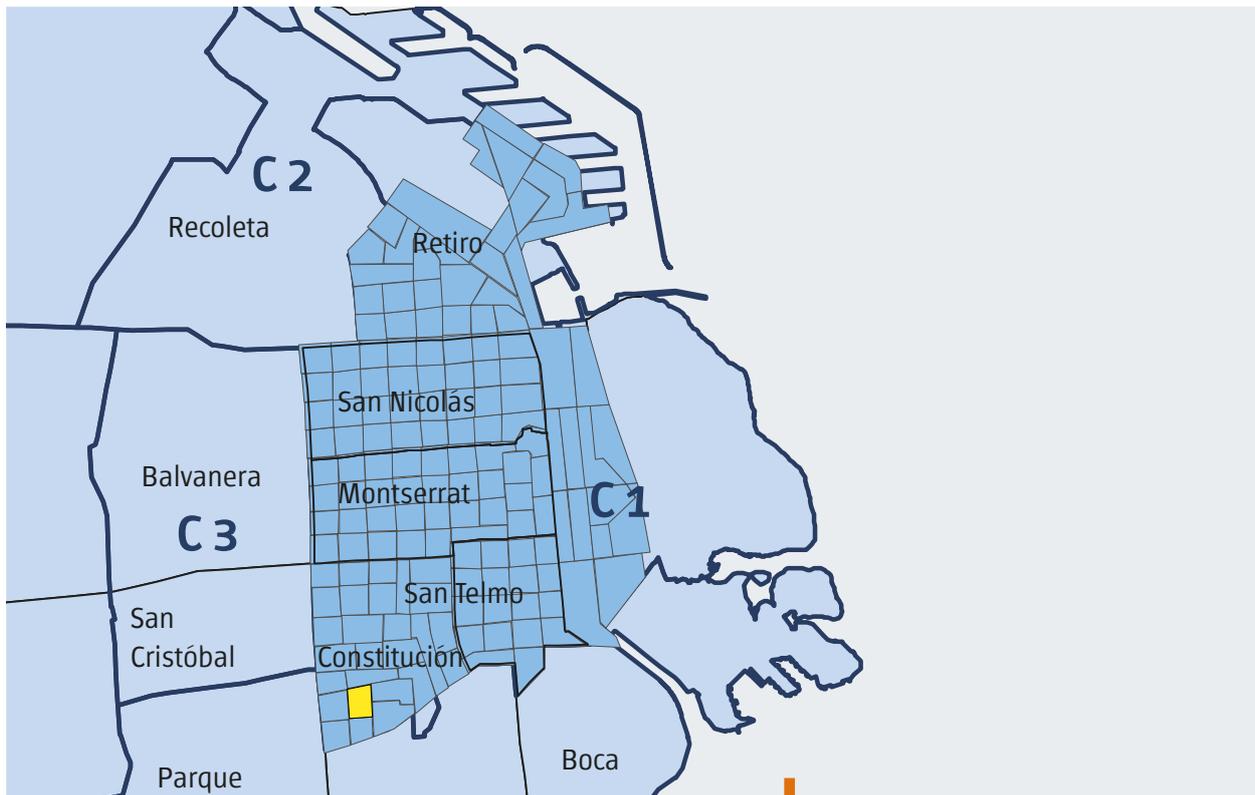
Para cumplir con el objetivo propuesto, se organizó el trabajo de acuerdo con las etapas que se detallan a continuación:

- **Elaboración de un callejero:** se generó una base de datos conteniendo las calles, avenidas, alturas y ubicaciones que forman parte de cada comuna, las cuales fueron codificadas sobre la base de los callejeros de la Dirección General de Rentas (DGR).
- **Creación de un catastro por secciones:** a partir del callejero definido, se crearon secciones de acuerdo a la comuna y al barrio. Se determinó que cada una de las secciones tenga en promedio una amplitud de cuatro (4) manzanas, para cumplimentar tanto con el secreto fiscal como con el estadístico en pos de no brindar información detallada de ningún contribuyente o usuario en particular. En el siguiente esquema se grafica esta etapa:

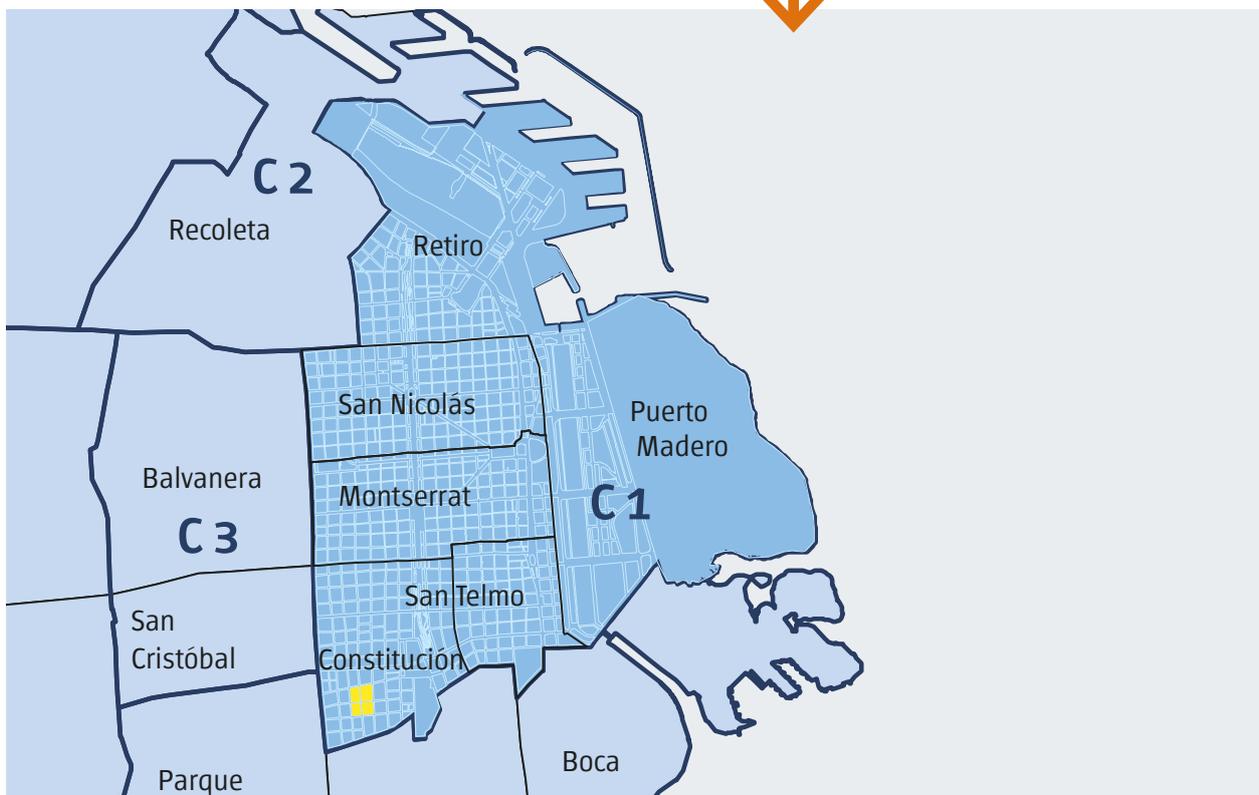


- **Obtención de información por tributo:** se obtuvo de la Subdirección General de Sistemas de la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) los padrones correspondientes por impuesto. Adicionalmente se pudo contar con los de las valuaciones de inmuebles y las de vehículos automotores.
- **Depuración de los padrones:** se analizaron los padrones verificando posibles inconsistencias (por ejemplo direcciones inexistentes o partidas sin valuaciones, entre otras). Se evaluó cada caso y se procedió a eliminar aquellos registros donde no se pudo corregir el error.
- **Integración de la información:** se procedió a elaborar bases de datos unificando la información del callejero de secciones y la contenida en los padrones de cada tributo. Para ello se utilizaron *software* de base de datos y de análisis estadístico.
- **Georeferenciación de datos:** se elaboraron mapas de la Ciudad de Buenos Aires, de sus comunas y de las respectivas secciones, mediante el uso de un *software* gráfico. En estos mapas se ilustra la "densidad" de las principales variables analizadas<sup>1</sup>. En la nueva cartografía elaborada de la Ciudad, cada manzana se representa con el valor de densidad de la sección a la que pertenece, independientemente del valor específico de densidad de la manzana, tal como se grafica a continuación:

<sup>1</sup> La densidad es el ratio entre la cantidad de observaciones (ej.: partidas, Valuación Fiscal Homogénea, dominios, base imponible) en la sección y el total de observaciones en la comuna. Para establecer los niveles de densidad (baja, media baja, media, media alta, alta) se aplicó el método "Natural Break Jenks", que busca reducir la varianza dentro de las clases y maximizarla entre ellas. Este método es de gran utilidad cuando se tienen observaciones discontinuas.



Del valor de "densidad" de cada sección,  
determinado en relación al total de la comuna...



Se pasa a un mapa de la comuna donde cada manzana  
se colorea de acuerdo con la "densidad" de su sección.

Así, en los mapas que se presentan más adelante, el color  
de cada manzana viene determinado por la densidad de  
la sección y no por los valores específicos de las partidas  
que integran la manzana.

### 3. Características de la comuna

La Comuna 3 tiene una superficie de 6,3 km<sup>2</sup> y, de acuerdo con el último Censo Nacional 2010, cuenta con un total de 191.572 habitantes. Está integrada por dos barrios, que fueron subdivididos en 87 secciones. El barrio

de Balvanera cuenta con 59 secciones y una superficie de 4,3 km<sup>2</sup>, mientras que el barrio de San Cristóbal cuenta con 28 secciones y 2,0 km<sup>2</sup>.



## 4. Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de Servicios

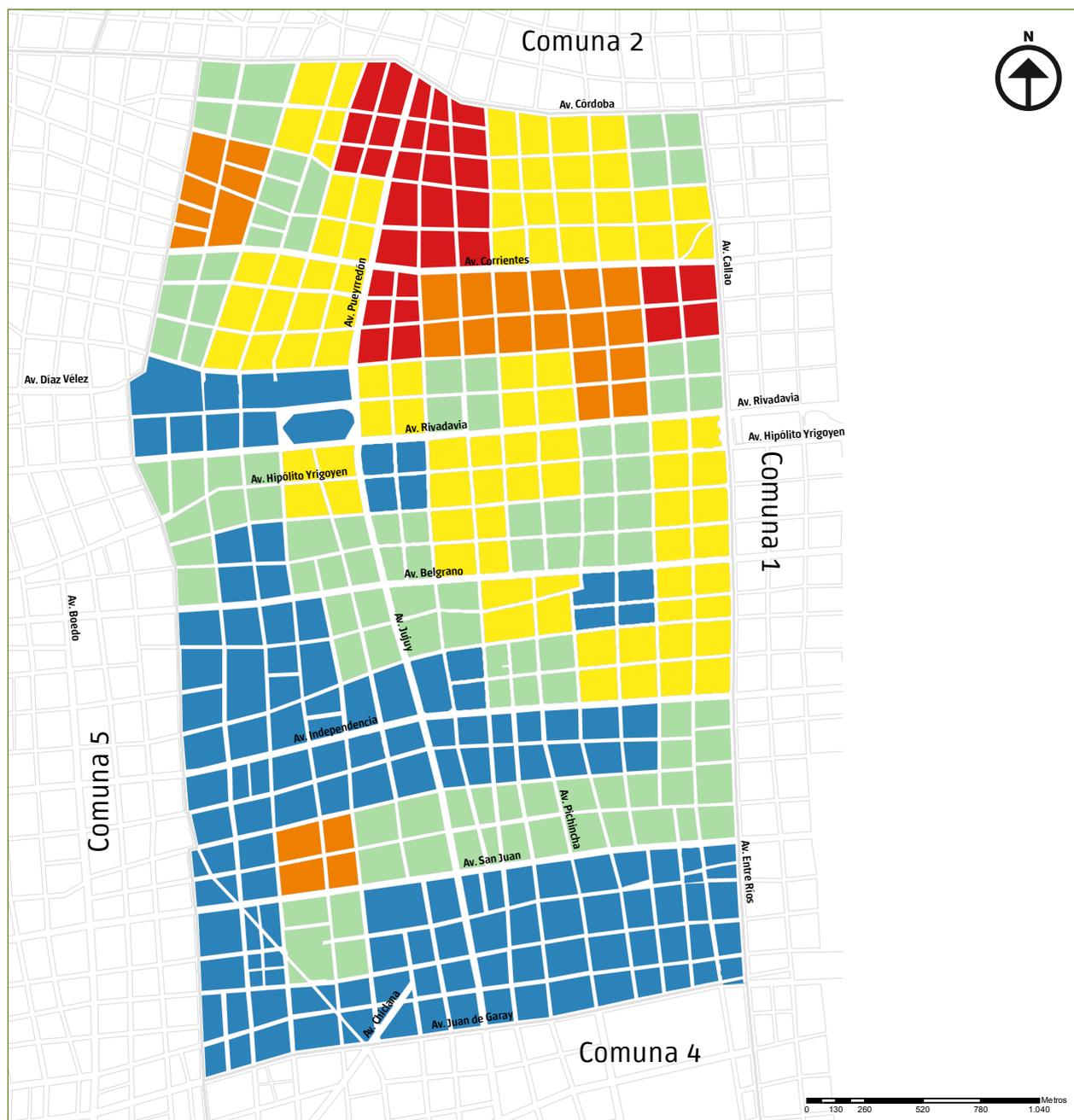
El Impuesto inmobiliario y la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros (comúnmente conocido como ABL) comprende tanto un impuesto a la propiedad como una tasa de servicios públicos sobre los inmuebles situados en la Ciudad de Buenos Aires.

### 4.1 Distribución de las partidas

En la Comuna 3 el análisis alcanzó a 125.499 partidas, el 99,97% del total de partidas registradas según datos del padrón de ABL a enero de 2012<sup>2</sup>. Se consideró la dirección física del inmueble para georeferenciar cada partida de acuerdo con la comuna, barrio y sección.

Se utilizó el Código de Planeamiento Urbano (CPU), como herramienta para diferenciar los distintos tipos de distritos,

**Mapa 4.1** Densidad de partidas por secciones. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



#### Escala de densidad

■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

<sup>2</sup> Debido a la aplicación de la metodología, del total de 125.533 partidas registradas fueron descartadas 34 por presentar inconsistencias.

para los que se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de uso y los tipos de uso del suelo.

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

- **Residencial (R):** zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.
- **Comercial (C):** agrupamiento's de usos administrativo, financiero, comercial y de servicios. Se considera que tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos sólo se admite el uso residencial con restricciones.
- **Equipamiento (E):** áreas dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características (tamaño, ruidos, etc.), no deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

**Cuadro 4.1** Partidas y distribución porcentual por barrio.  
Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Barrio	Total	Distribución Porcentual
<b>Total</b>	<b>125.499</b>	<b>100,0</b>
Balvanera	99.479	79,3
San Cristóbal	26.020	20,7

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

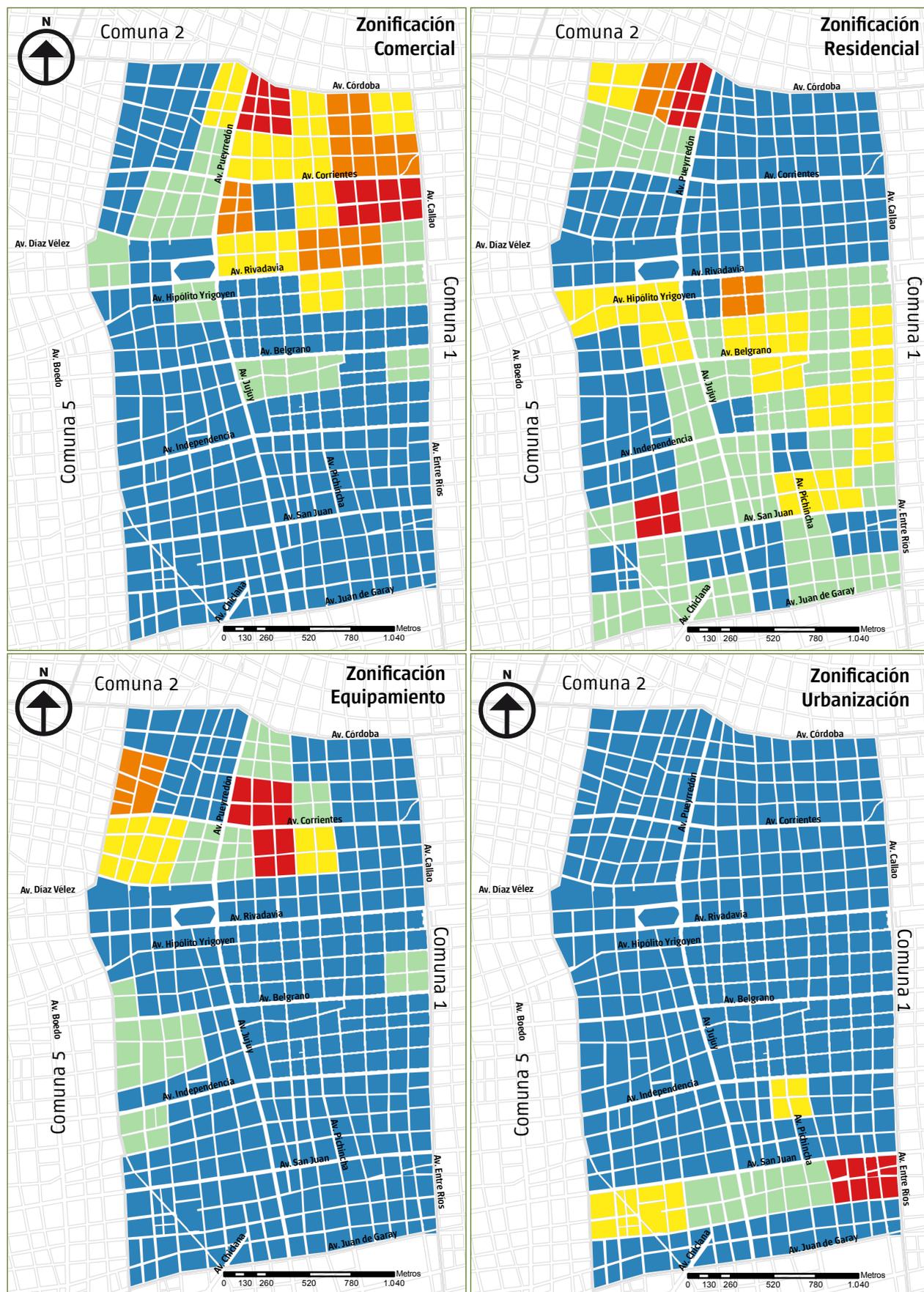
- **Industrial (I):** zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio cuya área de mercado es predominantemente la Capital Federal y que por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano.
- **Portuario (P):** área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo.
- **Urbanización (U):** distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. También corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.
- **Área de protección histórica (APH):** áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de la cultura de la Ciudad.
- **Otros (O):** áreas calificadas según diferentes conceptos, tales como "arquitectura especial", "área de reserva ecológica", "renovación urbana" o "área de desarrollo prioritario".

**Cuadro 4.2** Partidas por barrio según tipo de zonificación.  
Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zonificación	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>125.499</b>	<b>99.479</b>	<b>26.020</b>
Comercial	59.896	53.805	6.091
Residencial	45.845	28.668	17.177
Equipamiento	18.209	16.930	1.279
Urbanización	1.529	56	1.473
APH	20	20	-

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

Mapa 4.2 Densidad de partidas por tipo de zonificación. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



Escala de densidad  
 ■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

## 4.2 Valuación

La Dirección General de Rentas establece tres valuaciones con metodologías diferentes para los inmuebles de la Ciudad:

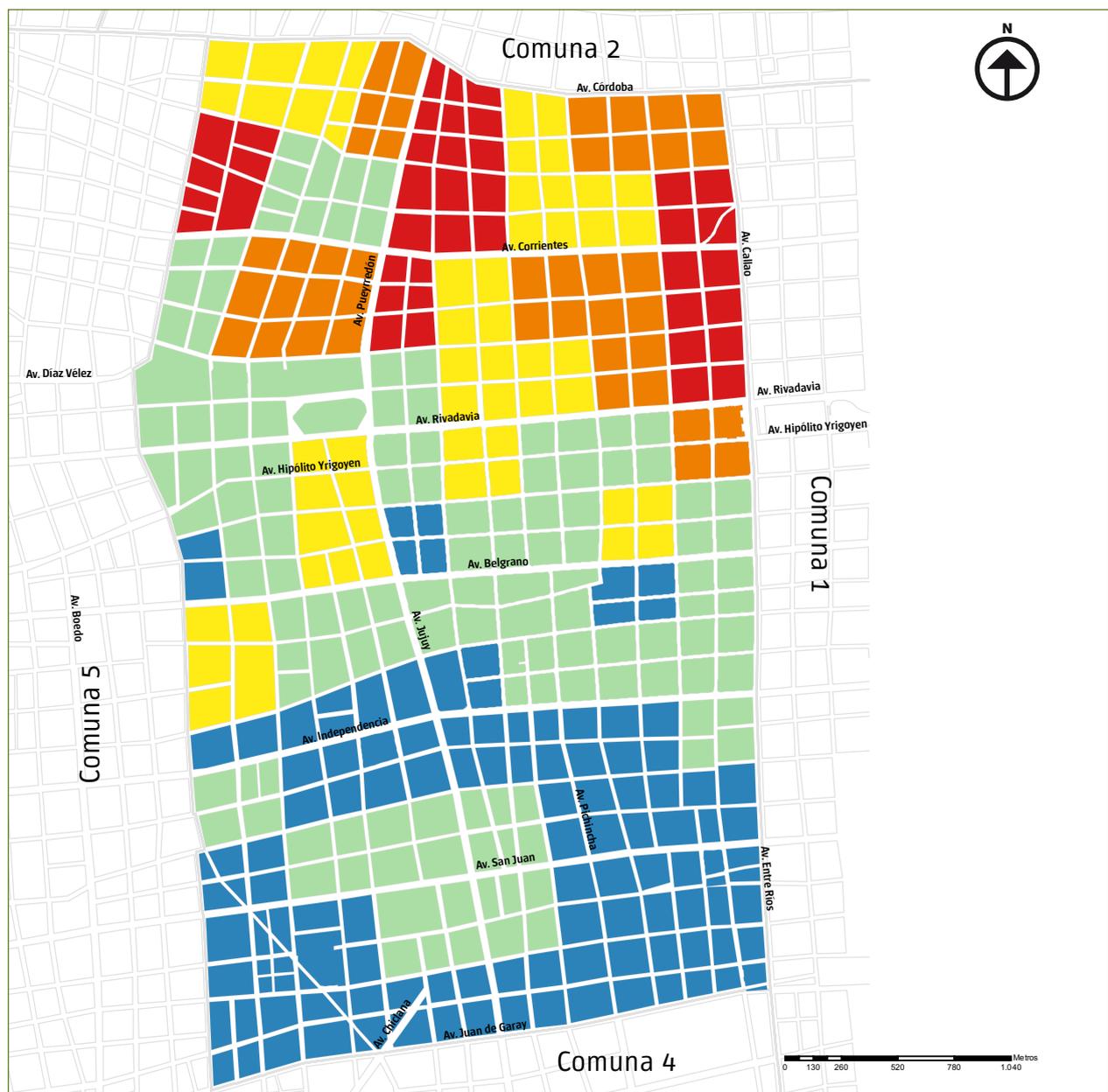
- **Valuación Fiscal (VF):** es el valor económico asignado a los inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires, determinado por la misma Dirección General de Rentas (AGIP). Esta valuación tiene en cuenta la valuación del terreno y de la construcción.
- **Valuación Fiscal Homogénea (VFH):** de acuerdo al Código Fiscal 2012, es la valuación que determina la Base Imponible (BI) del impuesto inmobiliario. Considera una proporción del valor económico por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de los bienes inmuebles en el mercado comercial. La VFH tiene en cuenta aspectos tales como la superficie del terreno, la superficie cubierta y semicubierta; el estado general,

la antigüedad, el destino y la categoría de las estructuras; las obras accesorias e instalaciones del bien; su ubicación geográfica y entorno, su cercanía con los centros comerciales, los espacios verdes y las vías de acceso, entre otros aspectos.

- **Valor Inmobiliario de Referencia (VIR):** es un valor técnico que considera el valor comercial o de mercado de referencia del inmueble en cuanto a la ubicación del barrio o zona, la valuación de los edificios por sus destinos constructivos, características y materiales y el potencial de edificabilidad dependiendo de la superficie del lote. El VIR es un valor aproximado del mercado, representando en promedio el 75% del valor real del inmueble.

La comparación de la VFH y el VIR, permite tener una estimación de la diferencia entre el valor que considera el ente gubernamental para calcular el impuesto inmobiliario (la Base Imponible) y el valor que toma el organismo como referencia del mercado.

**Mapa 4.3** Densidad de la valuación fiscal homogénea (VFH) por secciones. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



### Escala de densidad

■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 4.3** Valuación Fiscal Homogénea y Valor Inmobiliario de Referencia (millones de pesos) y promedio por partida (pesos) según barrio. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Barrio	Total partidas	Valor Total		Valor promedio		VFH / VIR
		VFH	VIR	VFH	VIR	
		(Millones de pesos)		(Pesos)		%
<b>Total</b>	<b>125.499</b>	<b>9.208,9</b>	<b>35.678,0</b>	<b>73.377,9</b>	<b>284.289,3</b>	<b>25,8</b>
Balvanera	99.479	7.270,8	29.082,1	73.088,7	292.343,7	25,0
San Cristóbal	26.020	1.938,1	6.596,0	74.483,8	253.496,1	29,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 4.4** Valuación Fiscal Homogénea (millones de pesos) por barrio según tipo de zonificación. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zonificación	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>9.208,9</b>	<b>7.270,8</b>	<b>1.938,1</b>
Comercial	4.448,4	3.897,3	551,0
Residencial	2.965,8	1.905,7	1.060,1
Equipamiento	1.484,0	1.312,7	171,4
Urbanización	306,7	151,2	155,6
APH	3,9	3,9	-

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 4.5** Valor Inmobiliario de Referencia (millones de pesos) por barrio según tipo de zonificación. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zonificación	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>35.678,0</b>	<b>29.082,1</b>	<b>6.596,0</b>
Comercial	17.410,6	15.589,0	1.821,6
Residencial	11.338,5	7.623,0	3.715,5
Equipamiento	5.820,5	5.249,9	570,6
Urbanización	1.092,9	604,6	488,3
APH	15,6	15,6	-

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

## 5. Patentes sobre Vehículos en General

La radicación de vehículos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires obliga al pago de un gravamen anual, de acuerdo con las características de valorización, el uso y demás circunstancias que se establecen en la Ley Tarifaria. Este gravamen se denomina Patentes sobre Vehículos en General (PVG).

Se debe señalar que, en el caso del PVG, existe una diferencia metodológica respecto al impuesto Inmobiliario: mientras que para el primero la georeferenciación fue realizada sobre la base de la dirección postal del titular del vehículo, en el caso del ABL se utilizó la dirección física del inmueble gravado.

**Cuadro 5.1** Dominios y distribución porcentual por barrio. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Total	Distribución porcentual
<b>Total</b>	<b>61.151</b>	<b>100,0</b>
Balvanera	44.816	73,3
San Cristóbal	16.335	26,7

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

### 5.1. Distribución de los dominios

El padrón de PVG utilizado para el análisis corresponde a la actualización de septiembre de 2011: sobre un total de 64.753 dominios (vehículos) que había en la Comuna 3, el trabajo alcanzó el 94,4% (61.151 dominios<sup>3</sup>).

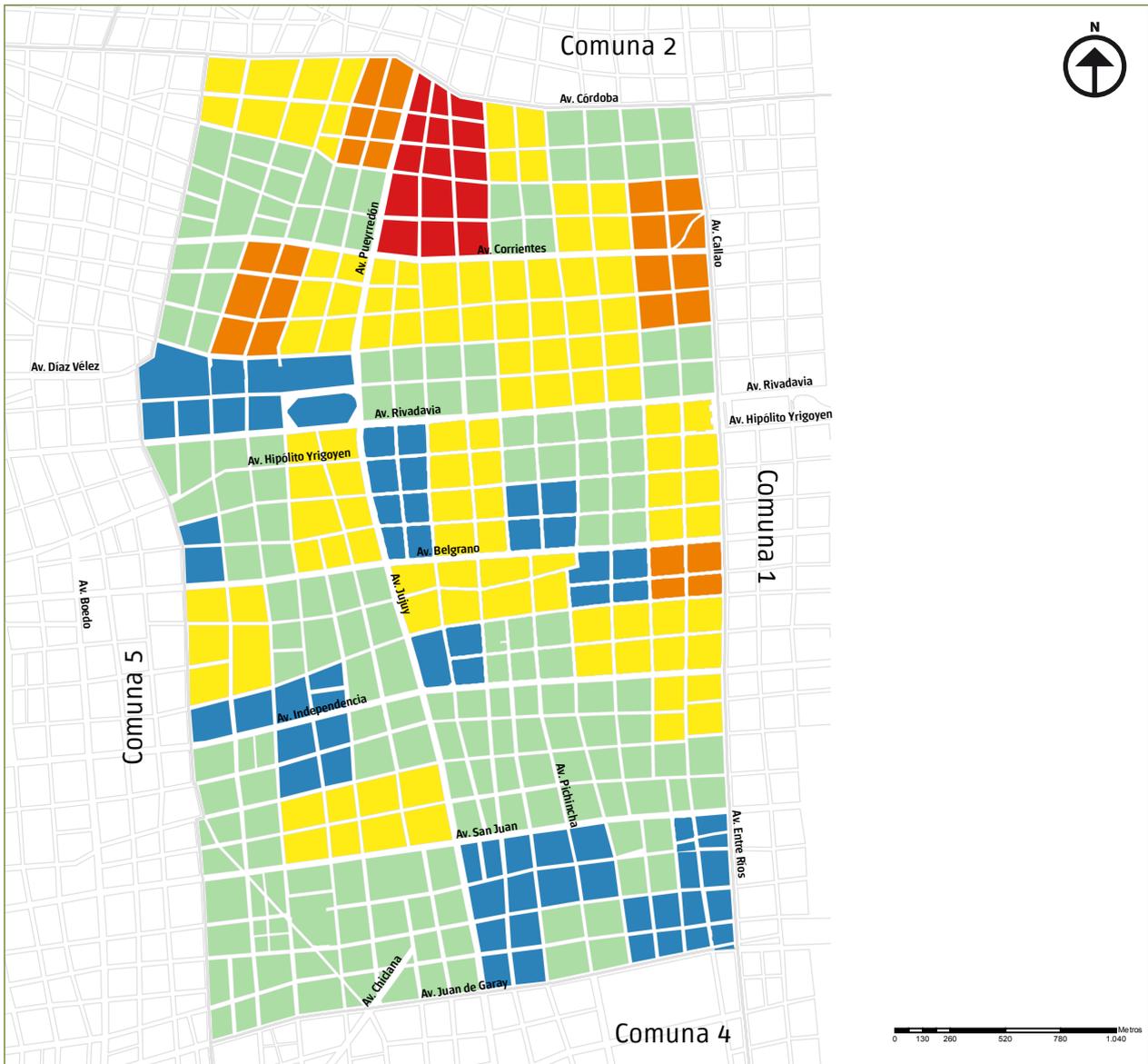
**Cuadro 5.2** Cantidad de dominios por barrio según tipo de vehículo. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vehículo	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>61.151</b>	<b>44.816</b>	<b>16.335</b>
Automóvil	46.208	33.464	12.744
Pickup - Camión	6.977	5.248	1.729
Motocicleta	6.610	4.962	1.648
Colectivo	629	558	71
Acoplado	382	306	76
Otros	345	278	67

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

3 La diferencia se debe a la depuración de datos mencionada en la metodología.

**Mapa 5.1** Densidad de dominios por secciones. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Escala de densidad**

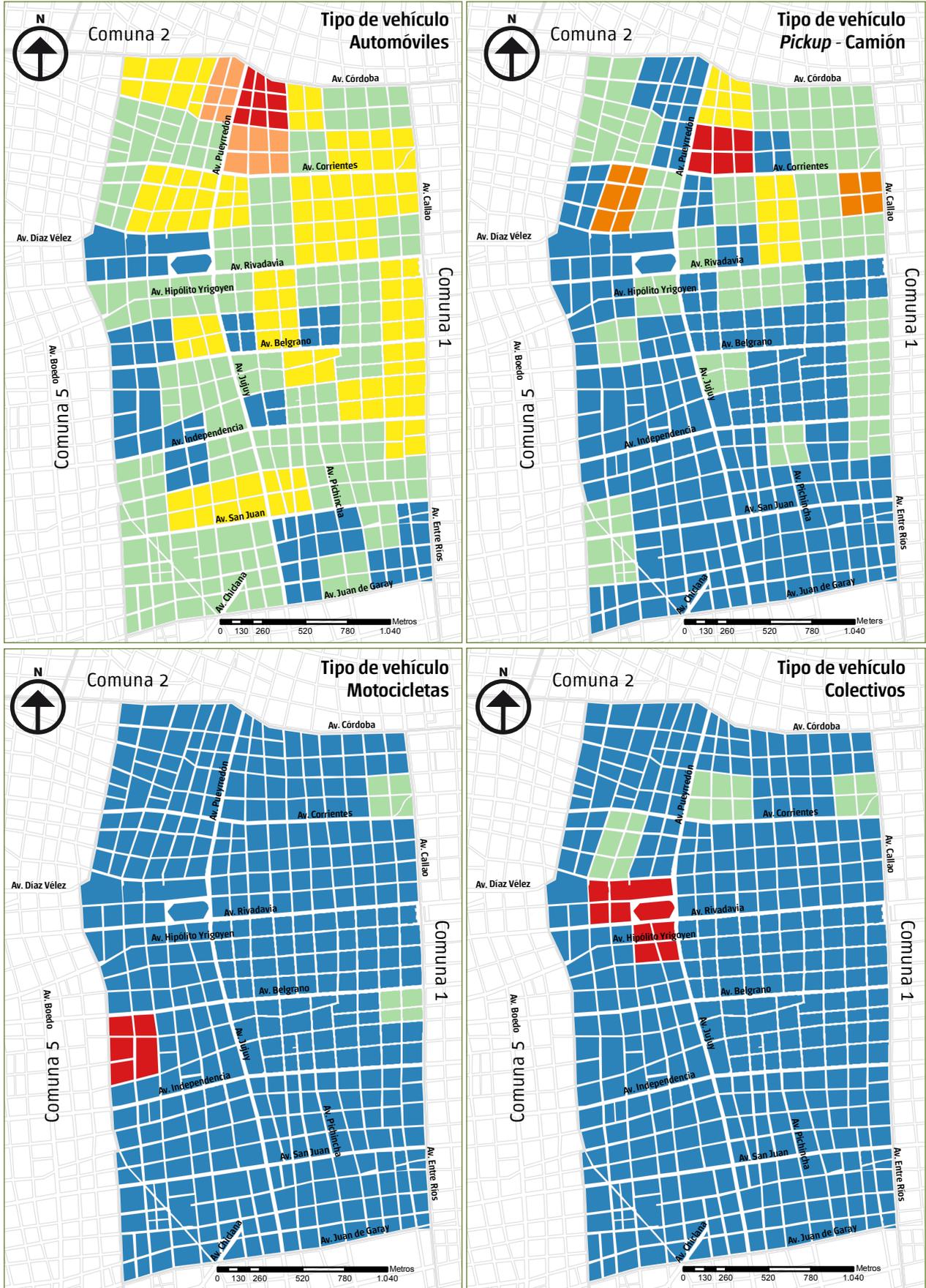
- Baja
- Media Baja
- Media
- Media Alta
- Alta

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

En función de las distintas situaciones posibles que se detallan en la normativa vigente (por ejemplo las exenciones y bonificaciones), los dominios se pueden agrupar en cuatro categorías:

- **Categoría "A":** dominios a los que les corresponde pagar el impuesto de forma regular y que no gozan de ninguna bonificación o exención.
- **Categoría "B":** dominios que se encuentran exentos por poseer una antigüedad mayor a doce años y una valuación inferior a \$ 19.000.
- **Categoría "C":** dominios que se encuentran exentos por lo establecido en la normativa (Código Fiscal, Ley Tarifaria, ordenanzas, etc.) pero que no están alcanzados por la exención considerada en la categoría "B".
- **Categoría "D":** dominios que están exentos tanto por los criterios de la categoría "B" como por los de la "C". Esto implica que aunque pierdan una de las dos exenciones, seguirán eximidos del impuesto.

**Mapa 5.2** Densidad de dominios por tipo de vehículo y por sección. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Escala de densidad**

- Baja
- Media Baja
- Media
- Media Alta
- Alta

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 5.3** Dominios por categoría según tipo de vehículo. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vehículo	Total	Categoría			
		A	B	C	D
<b>Total</b>	<b>61.151</b>	<b>42.459</b>	<b>16.892</b>	<b>1.523</b>	<b>277</b>
Automóvil	46.208	30.425	14.573	976	234
Pickup-Camión	6.977	5.611	926	399	41
Motocicleta	6.610	5.215	1.334	59	2
Colectivo	629	532	11	86	-
Acoplado	382	335	44	3	-
Otros	345	341	4	-	-

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

## 5.2. Base imponible

La base imponible del impuesto a las Patentes sobre Vehículos en General (PVG) se basa en la valuación de cada dominio en función de las tablas publicadas por la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), las cuales utilizan información proveniente de

distintas fuentes, tales como la Asociación de Concesionarios de Automotores de la República Argentina (ACARA) y empresas aseguradoras. Cabe señalar que la base se calcula sobre el total de los vehículos sin considerar las categorías antes mencionadas.

**Cuadro 5.4** Base imponible total (millones de pesos) y promedio (pesos) por situación fiscal de los dominios según barrio. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Base imponible			Base imponible promedio		
	Total	Activos	Exentos	Total	Activos	Exentos
	(Millones de pesos)			(Pesos)		
<b>Total</b>	<b>2.351,8</b>	<b>2.064,9</b>	<b>286,9</b>	<b>38.459,4</b>	<b>48.632,7</b>	<b>15.350,6</b>
Balvanera	1.776,8	1.557,7	219,1	39.645,9	49.874,8	16.128,0
San Cristóbal	575,1	507,2	67,9	35.204,1	45.177,5	13.283,2

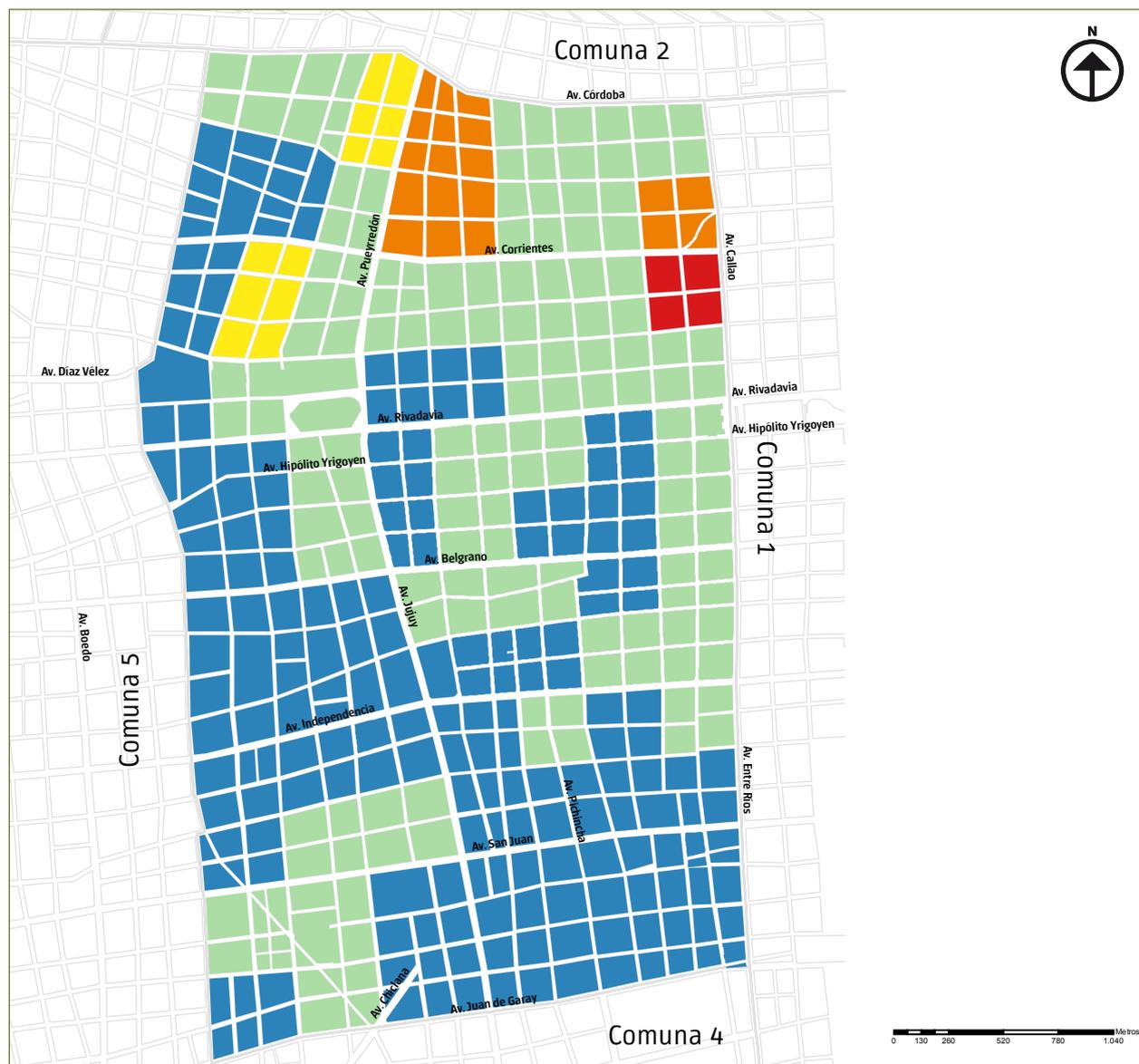
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 5.5** Base imponible total (millones de pesos) por barrio según tipo de vehículo. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vehículo	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>2.351,8</b>	<b>1.776,8</b>	<b>575,1</b>
Automóvil	1.708,4	1.265,1	443,3
Pickup - Camión	398,0	304,2	93,8
Otros	90,9	73,9	17,0
Colectivo	86,1	80,8	5,3
Motocicleta	39,6	29,3	10,3
Acoplado	28,9	23,6	5,3

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Mapa 5.3** Densidad de la base imponible por dominio y por sección. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Escala de densidad**

- Baja
- Media Baja
- Media
- Media Alta
- Alta

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

## 6. Régimen Simplificado del ISIB

El Régimen Simplificado (RS) es un régimen del Impuesto sobre los Ingresos Brutos destinado a aquellos contribuyentes con domicilio fiscal en la CABA cuyos ingresos brutos totales sean inferiores a \$ 144.000 anuales y que cumplan una serie de requisitos.

Este régimen se compone de ocho categorías (I a VIII) que establecen el monto anual y mensual del impuesto. Diferentes parámetros, tales como la superficie afectada, la energía consumida y los ingresos brutos totales, determinan la categorización de un contribuyente. De acuerdo con la actividad económica en que éste se encuentra inscripto, el importe a pagar varía en función de la alícuota

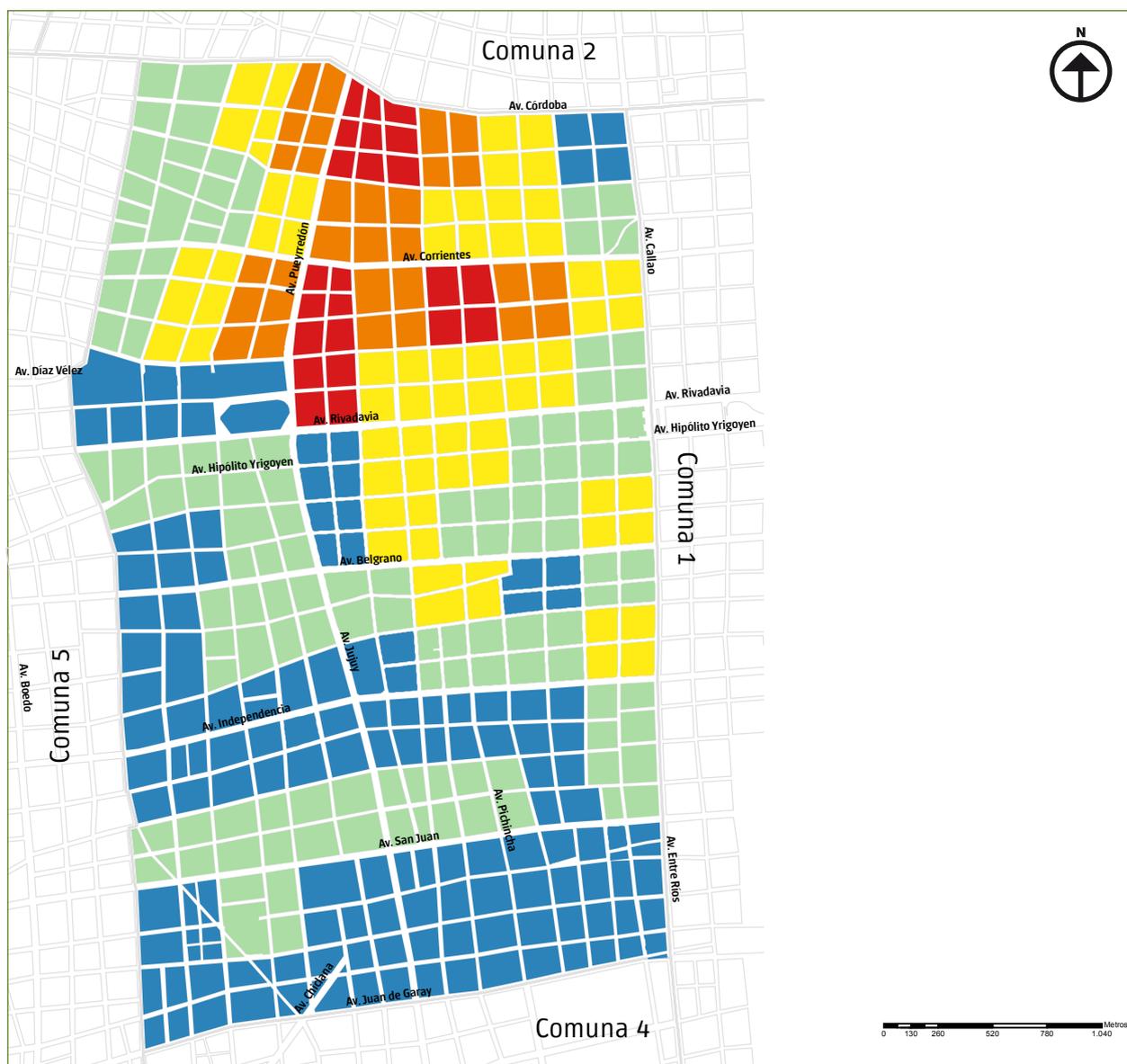
correspondiente a dicha actividad, tal como se describe en la Ley Tarifaria del año 2011.

### 6.1 Distribución de los contribuyentes

En la elaboración de los mapas y cuadros se consideró la dirección fiscal de cada contribuyente para determinar la comuna, barrio y sección de pertenencia. De acuerdo con el padrón de contribuyentes del RS<sup>4</sup> actualizado a Diciembre de 2011 a la Comuna 3 le correspondió un total de 10.272 contribuyentes.

4 Correspondiente al denominado “Padrón de Magnitudes Superadas”.

**Mapa 6.1** Densidad de contribuyentes del Régimen Simplificado del ISiB por secciones. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Escala de densidad**  
 ■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 6.1** Contribuyentes del Régimen Simplificado del ISiB y distribución porcentual por barrio. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Total	Distribución porcentual
<b>Total</b>	<b>10.272</b>	<b>100,0</b>
Balvanera	8.034	78,2
San Cristóbal	2.238	21,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

Con el objeto de analizar la distribución de contribuyentes en relación a su actividad económica, se clasificaron las actividades contenidas en el Nomenclador de Actividades Económicas para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (NAECBA) en las siguientes categorías:

- **Sector primario:** incluye las actividades de agricultura, ganadería, caza, pesca y explotación de minas y canteras.
- **Industria:** abarca las actividades de confección, elaboración, producción y fabricación de productos alimenticios, textiles y químicos, entre otros.
- **Construcción:** engloba las actividades que van desde la preparación de los terrenos para el levantamiento de las obras hasta las relacionadas con su terminación y el acondicionamiento para su utilización.
- **Comercio:** abarca todas las formas de comercialización de bienes. Se incluyen las actividades realizadas por intermediarios (comisionistas, corredores, agentes comerciales, etc.) que efectúan operaciones comerciales por cuenta ajena siempre y cuando su intervención esté relacionada con mercancías.
- **Servicios de hotelería y restaurantes:** comprende los servicios de alojamiento y sus actividades conexas, como así también los servicios de restaurantes, cantinas, bares, etc.
- **Servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones:** incluye las actividades de transporte de pasajeros y de carga, las combinaciones de servicios de transporte que son ofrecidas por agencias de viajes y por los transportistas, las actividades postales y de telecomunicaciones. Además se incluyen los servicios de mantenimiento y reparación menor que se realizan en forma habitual en las instalaciones de las prestatarias del servicio de transporte, almacenamiento y comunicaciones.
- **Intermediación financiera y otros servicios financieros:** abarca aquellas actividades que tienen por objetivo obtener fondos contrayendo pasivos por cuenta propia a los efectos de conceder créditos y/o adquirir activos financieros. La intermediación de recursos financieros realizada en forma esporádica u ocasional, no se incluye en esta categoría.
- **Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler:** engloba las actividades que van desde la promoción de proyectos inmobiliarios, gestión de inmuebles para la compra – venta y alquiler, hasta los servicios informáticos, de investigación y desarrollo, así como los servicios vinculados con la actividad empresarial.
- **Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria:** abarca aquellas actividades que permiten el desempeño de la Administración Pública y la gestión de pensiones, subsidios y demás prestaciones que permitan cubrir situaciones de enfermedad, incapacidad, etc.
- **Educación:** comprende la educación pública y privada de cualquier nivel o para cualquier profesión, ya sea oral o escrita, y por diversos medios como radio, televisión, redes informáticas, etc. Abarca tanto la educación impartida por las diferentes instituciones del sistema educativo, en todos sus niveles, como la enseñanza de adultos, la educación especial, los programas de alfabetización y la formación profesional en el mundo del trabajo, etc., sean de carácter formal o no formal.
- **Servicios comunitarios, sociales y personales:** incluye los servicios de saneamiento y tratamiento de residuos, los servicios de asociaciones, los de esparcimiento y los servicios culturales y deportivos.
- **Otros:** esta categoría comprende los servicios de organizaciones y órganos extraterritoriales, servicios sociales y de salud, servicios de electricidad, gas y agua, y los servicios domésticos en hogares privados.

**Cuadro 6.2** Cantidad de contribuyentes del Régimen Simplificado del ISIB por barrio según actividad económica. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Actividad Económica	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>10.272</b>	<b>8.034</b>	<b>2.238</b>
Servicios comunitarios, sociales y personales	2.925	2.291	634
Comercio	2.907	2.371	536
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	1.734	1.351	383
Educación	730	549	181
Servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones	487	356	131
Industria	426	331	95
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	379	257	122
Construcción	230	172	58
Otros	228	180	48
Servicios de hotelería y restaurantes	199	157	42
Intermediación financiera y otros servicios financieros	17	15	2
Sector primario	10	4	6

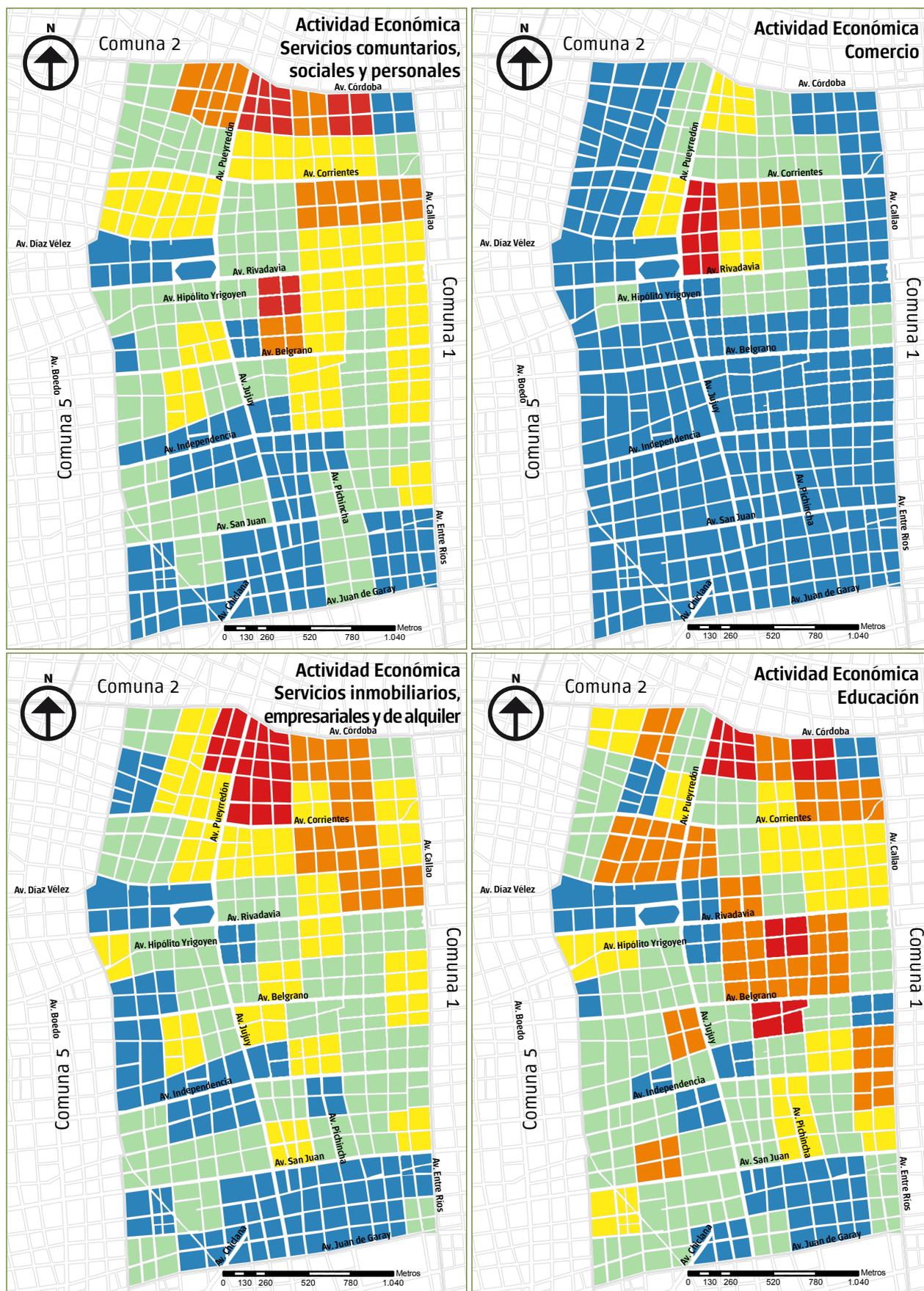
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 6.3** Contribuyentes del Régimen Simplificado del ISIB por barrio según categoría del impuesto. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Categoría	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>10.272</b>	<b>8.034</b>	<b>2.238</b>
I	3.212	2.428	784
II	2.082	1.612	470
III	2.681	2.101	580
IV	839	685	154
V	889	715	174
VI	295	254	41
VII	142	120	22
VIII	132	119	13

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Mapa 6.2** Densidad de contribuyentes del Régimen Simplificado del ISIB por tipo de actividad económica y por sección. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



**Escala de densidad**  
 ■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

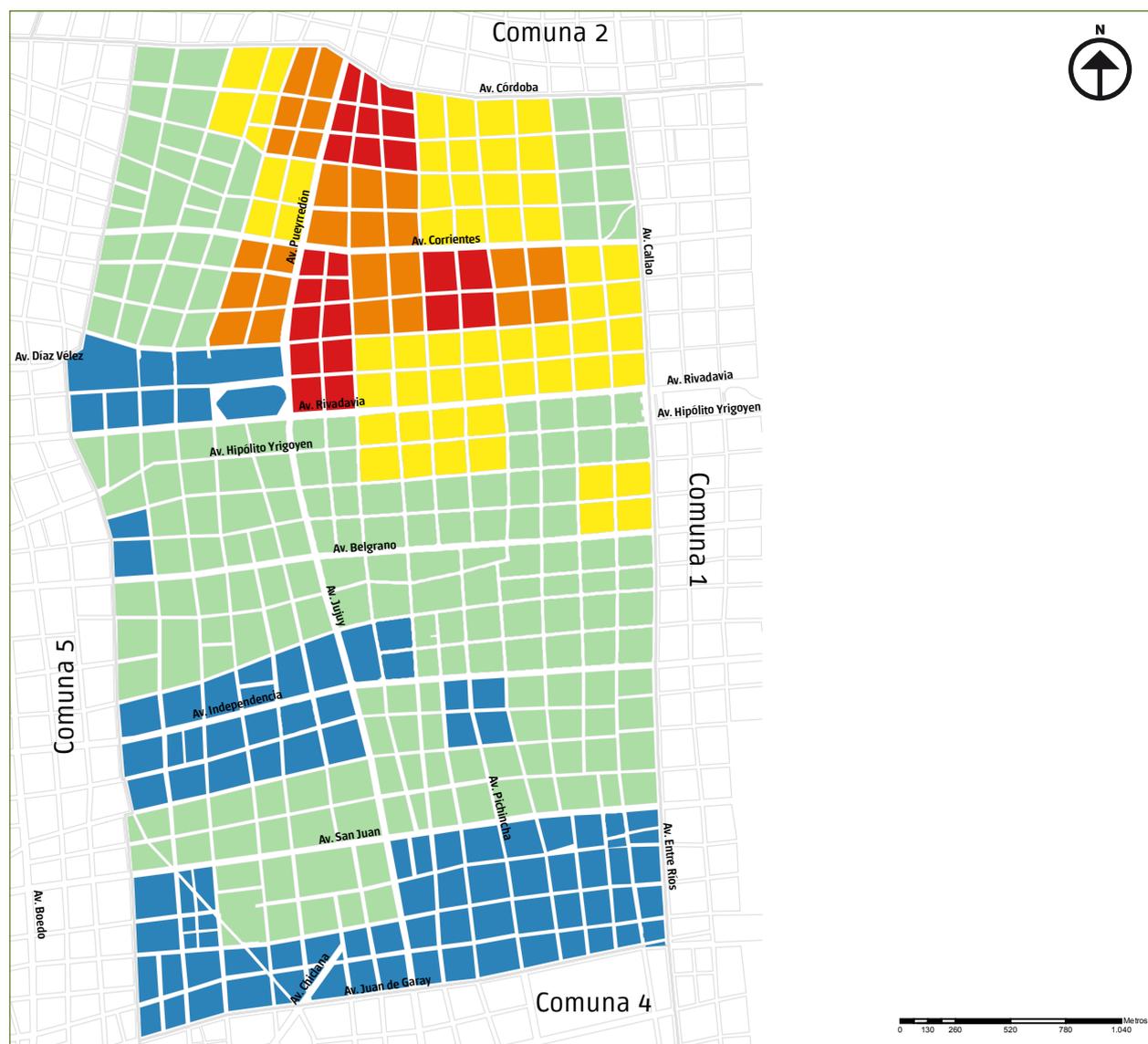
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

## 6.2 Base imponible

En el caso del Régimen Simplificado, los contribuyentes se encuadran en ocho categorías con relación a sus ingresos brutos y a los parámetros máximos de las magnitudes físicas<sup>5</sup>. Cada categoría considera un valor mínimo y máximo de ingresos. Para el análisis se consideró la base imponible como el valor máximo de ingresos de la categoría a la que pertenece el contribuyente.

Este Régimen considera por cada categoría dos importes a pagar, dependiendo de si la actividad económica declarada por el contribuyente está gravada con una alícuota del 3% o superior, o si le corresponde una alícuota inferior. Para el análisis se consideró el monto a pagar por cada contribuyente, en función de su categoría y actividad económica.

**Mapa 6.3** Densidad de la base imponible promedio por contribuyente del Régimen Simplificado del ISiB y por secciones. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



### Escala de densidad

■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

5 "Superficie afectada" y "energía eléctrica consumida".

**Cuadro 6.4** Base imponible (miles de pesos) del Régimen Simplificado del ISIB por barrio según actividad económica. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Actividad Económica	Total	Balvanera	San Cristóbal
<b>Total</b>	<b>353.676,0</b>	<b>283.740,0</b>	<b>69.936,0</b>
Comercio	121.704,0	102.576,0	19.128,0
Servicios comunitarios, sociales y personales	85.272,0	68.016,0	17.256,0
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	67.080,0	52.668,0	14.412,0
Educación	18.012,0	13.752,0	4.260,0
Servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones	16.392,0	12.024,0	4.368,0
Industria	14.676,0	11.520,0	3.156,0
Servicios de hotelería y restaurantes	8.496,0	6.888,0	1.608,0
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	7.968,0	5.508,0	2.460,0
Otros	7.044,0	5.472,0	1.572,0
Construcción	6.252,0	4.800,0	1.452,0
Intermediación financiera y otros servicios financieros	492,0	444,0	48,0
Sector primario	288,0	72,0	216,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

**Cuadro 6.5** Base imponible (miles de pesos) del Régimen Simplificado del ISIB por alícuota de actividad económica según barrio. Comuna 3. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Total	Inferior al 3%	Superior al 3%
<b>Total</b>	<b>353.676,0</b>	<b>48.816,0</b>	<b>304.860,0</b>
Balvanera	283.740,0	37.620,0	246.120,0
San Cristóbal	69.936,0	11.196,0	58.740,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)

