



Estructura tributaria de la Ciudad de Buenos Aires por comuna. Comuna 10

Junio de 2014



Informe
de resultados **699**

“2014 - Año de las letras argentinas”

Resumen Ejecutivo

El presente informe tiene como finalidad efectuar un análisis descriptivo de la estructura tributaria de la Comuna 10 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 10 tiene una superficie de 12,6 km² y cuenta con un total de 164.815 habitantes¹. Está integrada por los barrios de Floresta, Vélez Sarsfield, Villa Luro, Monte Castro, Versalles y Villa Real.

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

- ➔ En relación al ABL² el análisis alcanzó a 79.050 partidas.
- Floresta y Vélez Sarsfield concentran el 43,9% de las mismas, mientras que Versalles y Villa Real apenas alcanzan el 15,7% en conjunto.
- Más del 73% del total es de tipo *Residencial* y, junto con las de uso *Comercial*, representan el 90,2% de las partidas de la comuna. Floresta concentra el 60,7% de las partidas destinadas a *Urbanización*.
- El valor promedio de mercado en el barrio de Versalles es el más elevado de la comuna; mientras que en el otro extremo están los barrios de Floresta y Villa Luro.

➔ Con respecto al impuesto de Patentes sobre Vehículos en General el análisis alcanzó a 77.770 dominios.

- Más del 80% de los dominios corresponde a los vehículos de tipo *Automóviles*, que junto con las *Pickup* y las *Motocicletas* representan el 98,7%.
- El 29,4% de los vehículos se encuentra alcanzado por alguna exención. Esta proporción desciende al 6,4% en el caso de los *Colectivos*. En términos de base imponible los vehículos exentos suponen el 11,9% de la base imponible de los vehículos activos.
- Versalles es el barrio de mayor base imponible promedio por vehículo. En el otro extremo se ubica Vélez Sarsfield.
- ➔ En el caso del Régimen Simplificado del Impuesto sobre los Ingresos Brutos el análisis alcanzó a 8.233 contribuyentes.
- Floresta y Monte Castro concentran más del 45% de los mismos.
- Tres actividades económicas engloban al 71,7% de los contribuyentes y al 74,7% de la base imponible: el *Comercio*, los *Servicios comunitarios, sociales y personales* y los *Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler*.
- La categoría más baja del régimen (menores ingresos) abarca al 31,7% de los contribuyentes, proporción que sube al 35,1% en Vélez Sarsfield. La base imponible de la categoría más baja representa el 11,4% del total de la comuna.

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

1	Introducción	1
2	Metodología	1
3	Características de la comuna	3
4	Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de Servicios	4
4.1	Distribución de las partidas	4
4.2	Valuación	8
5	Patentes sobre Vehículos en General	10
5.1	Distribución de los dominios	10
5.2	Base imponible	14
6	Régimen Simplificado del ISIB	15
6.1	Distribución de los contribuyentes	15
6.2	Base imponible	20

Estructura tributaria de la Ciudad de Buenos Aires por comuna. Comuna 10

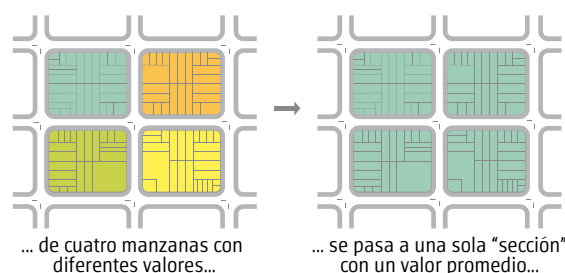
1. Introducción

El presente informe tiene como finalidad efectuar un análisis descriptivo de la estructura tributaria de la Comuna 10 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.



- **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 analizadas¹. 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:

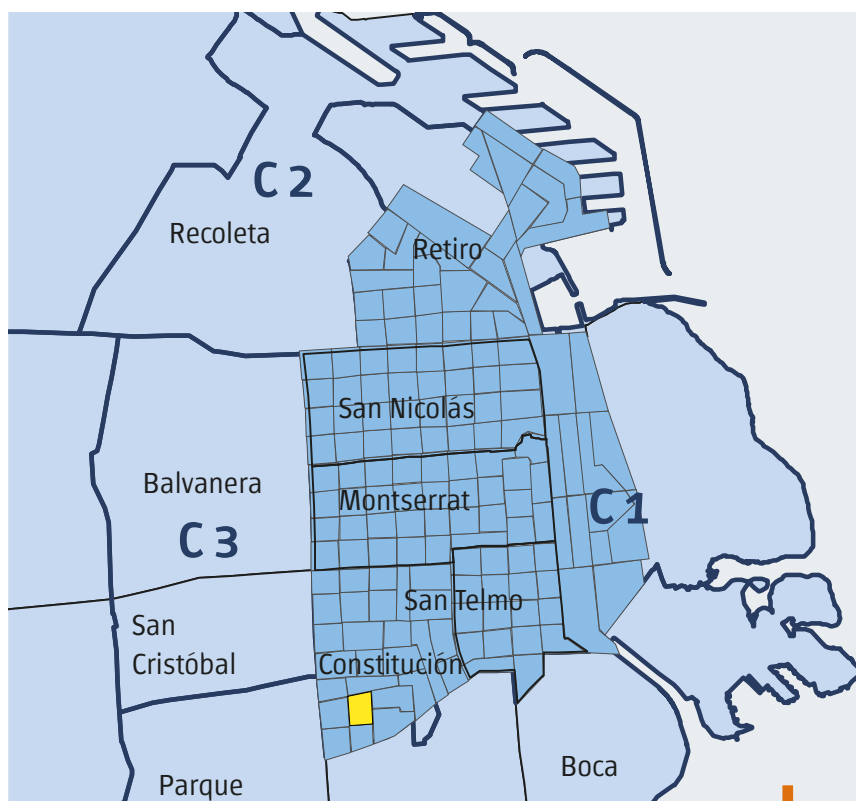
2. Metodología

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

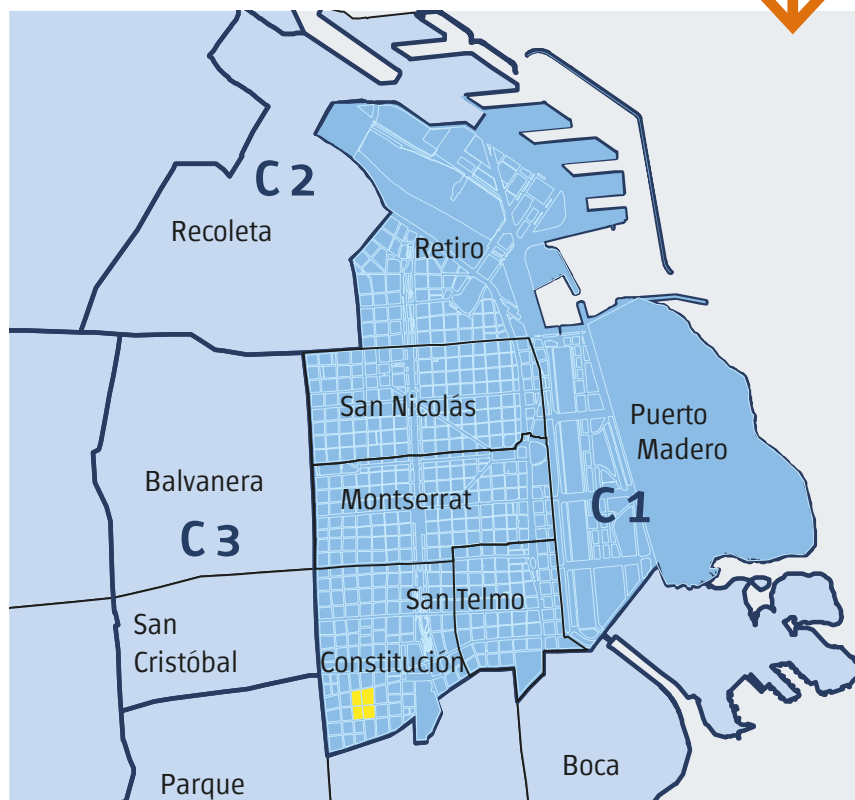
- **Elaboración de un callejero:** se generó una base de datos conteniendo las calles, avenidas, alturas y ubicaciones que forman parte de cada comuna, las cuales fueron codificadas sobre la base de los callejeros de la Dirección General de Rentas (DGR).
- **Creación de un catastro por secciones:** a 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:

¹ 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.

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.



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.

3. Características de la comuna

La Comuna 10 tiene una superficie de 12,6 km² y, de acuerdo con el último Censo Nacional 2010, cuenta con un total de 164.815 habitantes. Está integrada por seis barrios, que fueron subdivididos en 176 secciones. El barrio de Floresta cuenta con 36 secciones y una

superficie de 2,3 km², Vélez Sarsfield tiene 32 secciones y 2,4 km², Villa Luro 39 secciones y 2,5 km², Monte Castro 32 secciones y 2,6 km², Versalles 20 secciones y 1,4 km², y Villa Real 17 secciones y 1,3 km².



4. Impuesto Inmobiliario y Tasa Retributiva de Servicios

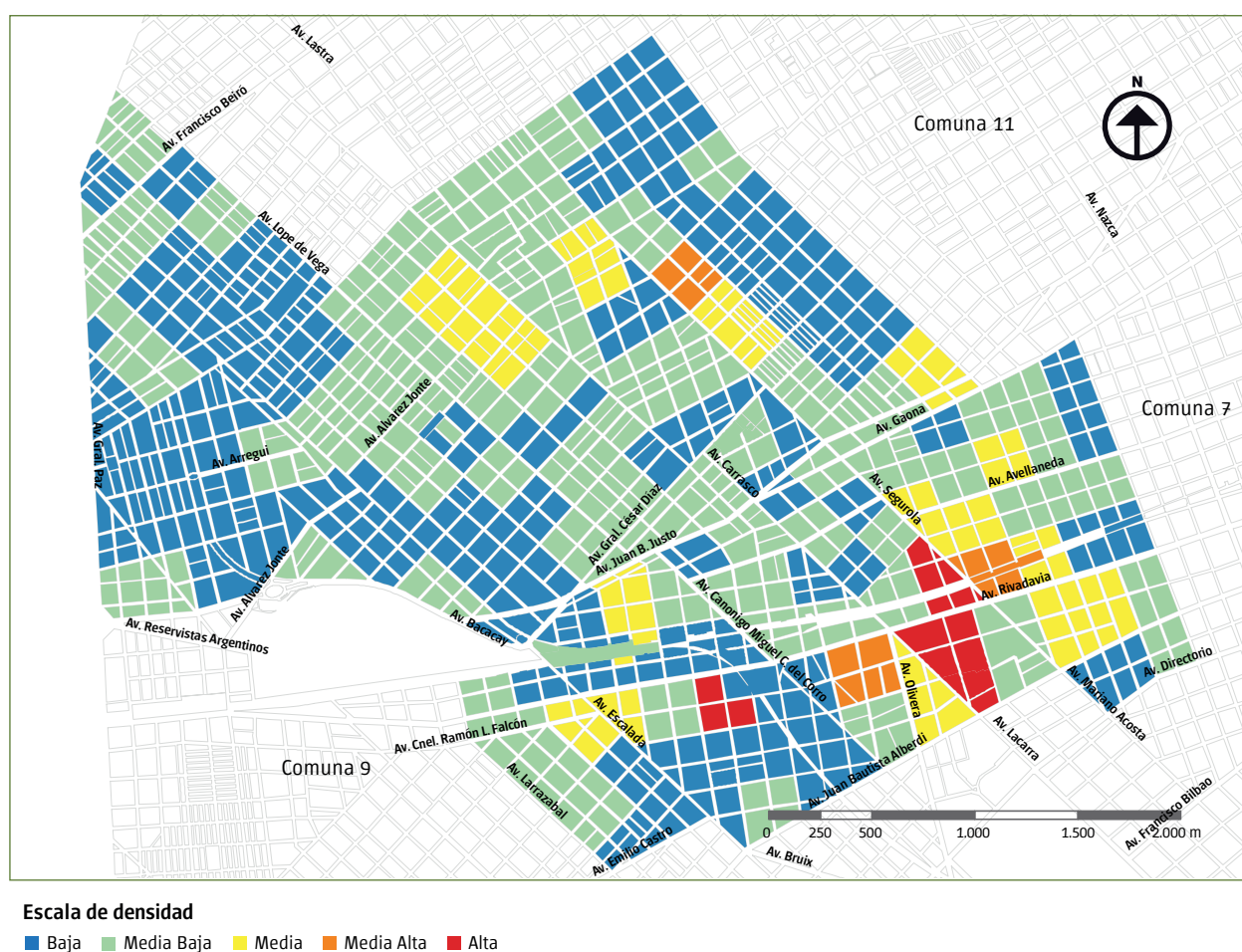
El Impuesto inmobiliario y la Tasa Retributiva de los Servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros (comúnmente conocido como ABL) comprende tanto un impuesto a la propiedad como una tasa de servicios públicos sobre los inmuebles situados en la Ciudad de Buenos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

4.1 Distribución de las partidas

En la Comuna 10 el análisis alcanzó a 79.050 partidas, el 99,82% del total de partidas registradas según datos del padrón de ABL a enero de 2012². Se consideró la dirección física del inmueble para georeferenciar cada partida de acuerdo con la comuna, barrio y sección.

² Debido a la aplicación de la metodología, del total de 79.191 partidas registradas fueron descartadas 141 por presentar inconsistencias.

Mapa 4.1 Densidad de partidas por secciones. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



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

Cuadro 4.1 Partidas y distribución porcentual por barrio. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Barrio	Total	Distribución Porcentual
Total	79.050	100,0
Floresta	18.149	23,0
Vélez Sarsfield	16.581	21,0
Villa Luro	16.158	20,4
Monte Castro	15.719	19,9
Versalles	6.474	8,2
Villa Real	5.969	7,6

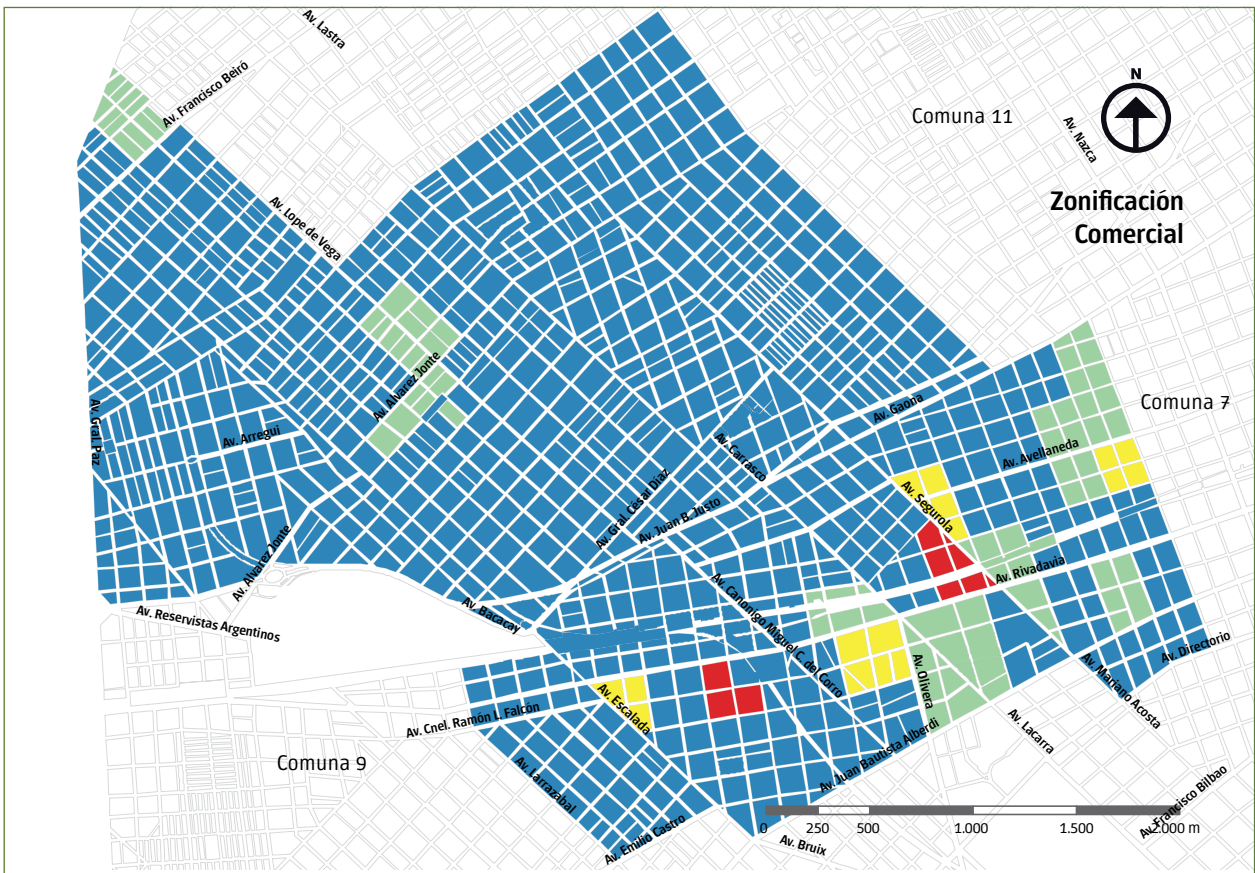
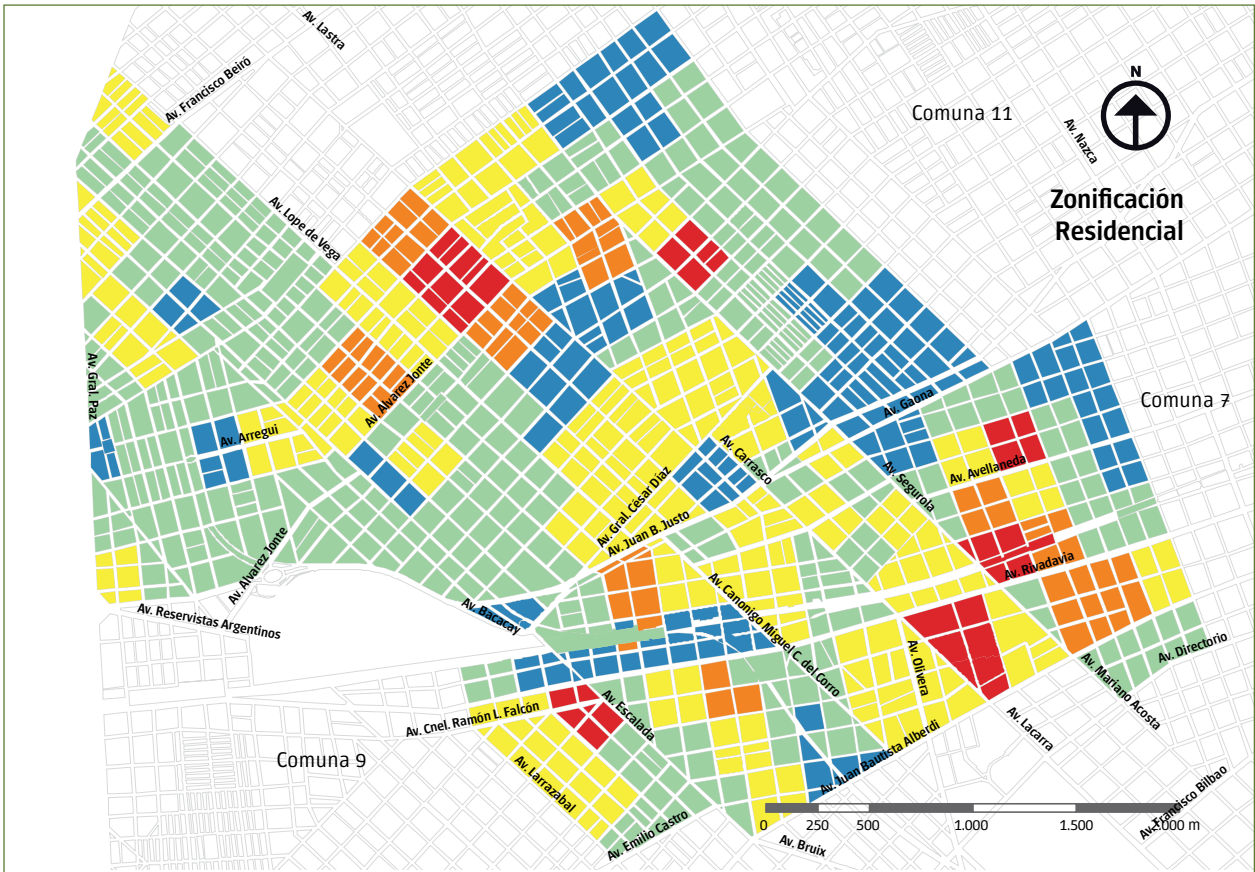
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

Se utilizó el Código de Planeamiento Urbano (CPU), como herramienta para diferenciar los distintos tipos de distritos, 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):** agrupamientos 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.
- **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".

Mapa 4.2 Densidad de partidas por tipo de zonificación. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

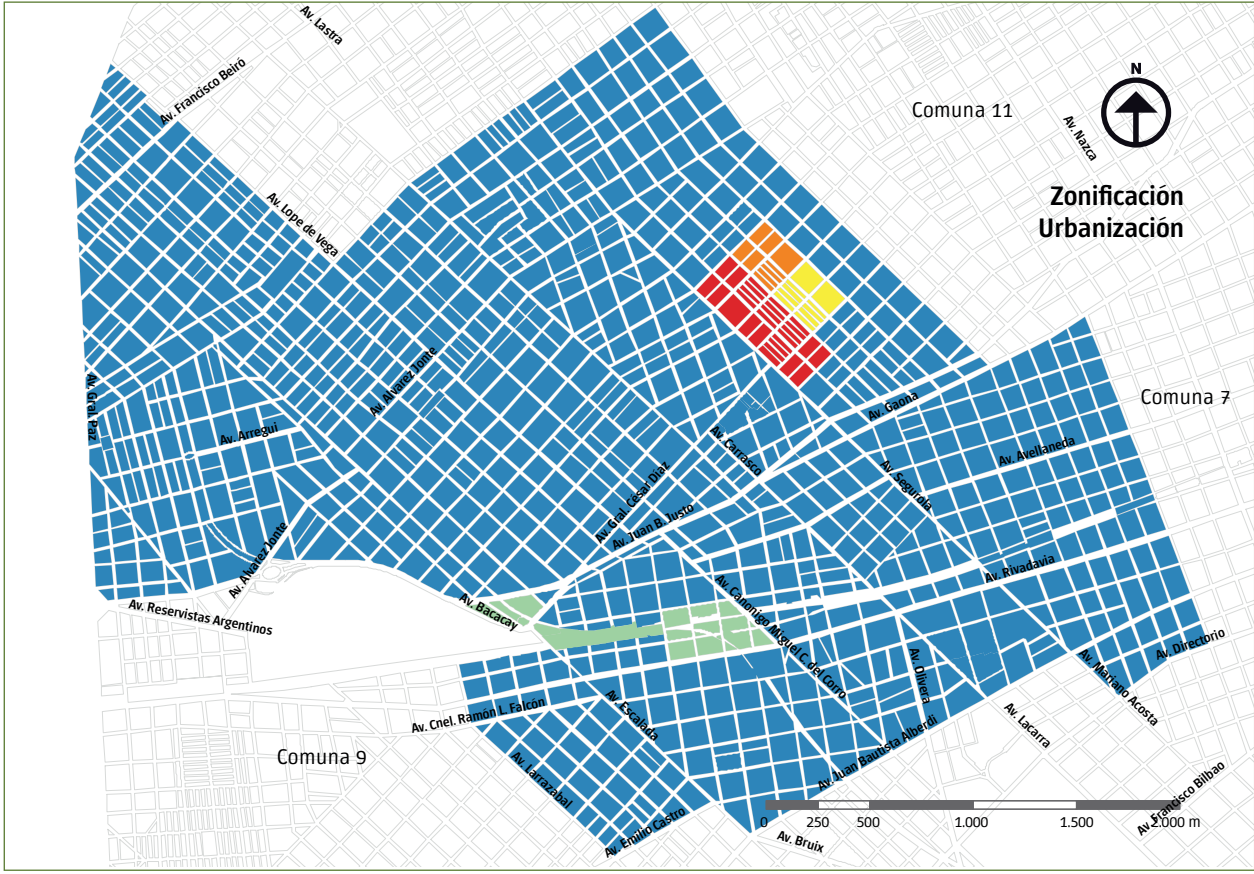
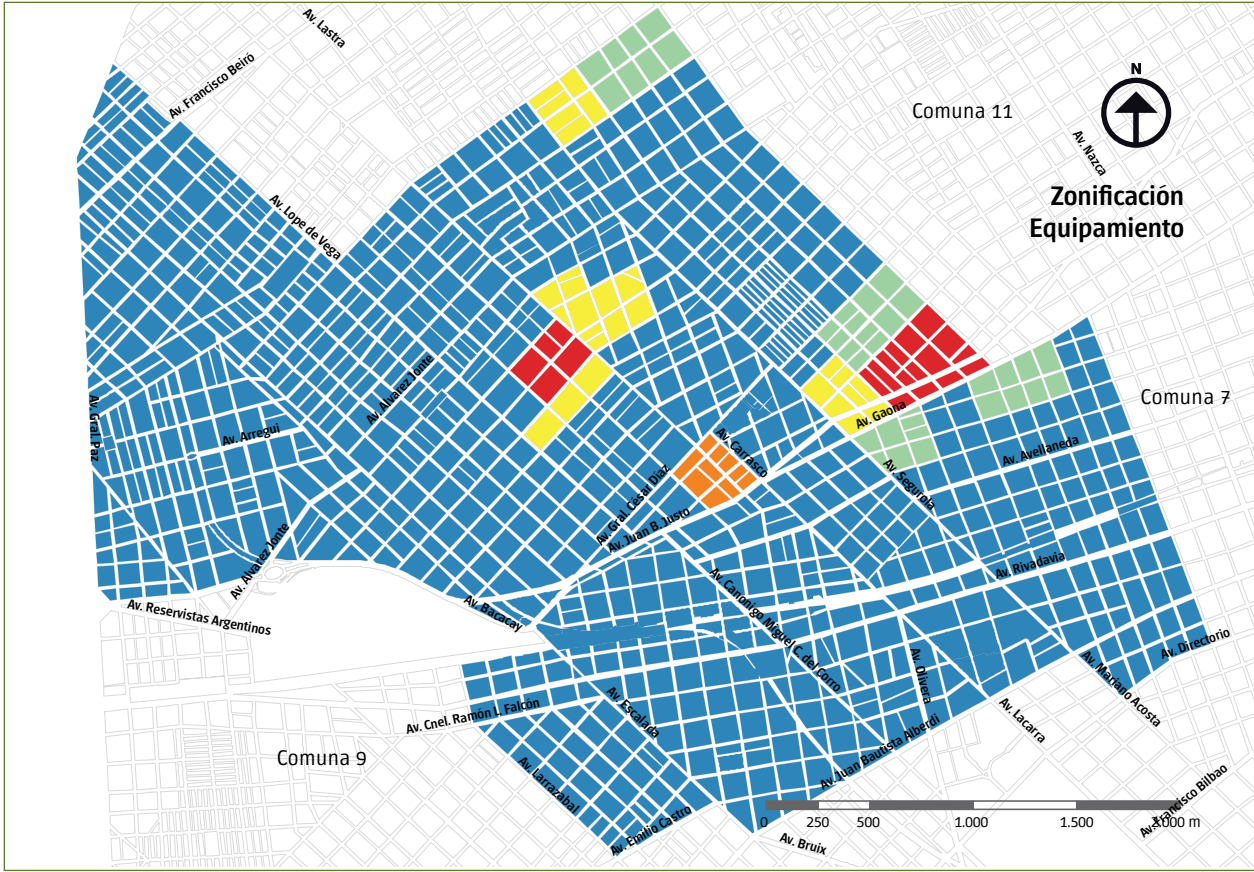


Escala de densidad

Baja Media Baja Media Media Alta Alta

Continúa

Mapa 4.2 Conclusión



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 4.2 Partidas por barrio según tipo de zonificación. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zonificación	Total	Floresta	Vélez Sarsfield	Villa Luro	Monte Castro	Versalles	Villa Real
Total	79.050	18.149	16.581	16.158	15.719	6.474	5.969
Residencial	58.286	10.465	12.249	12.923	11.784	5.707	5.158
Comercial	13.032	4.059	3.220	2.791	1.581	572	809
Equipamiento	6.476	2.867	1.097	33	2.351	128	-
Urbanización	1.248	758	15	407	-	67	1
Otros	8	-	-	4	3	-	1

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 (m²) 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.

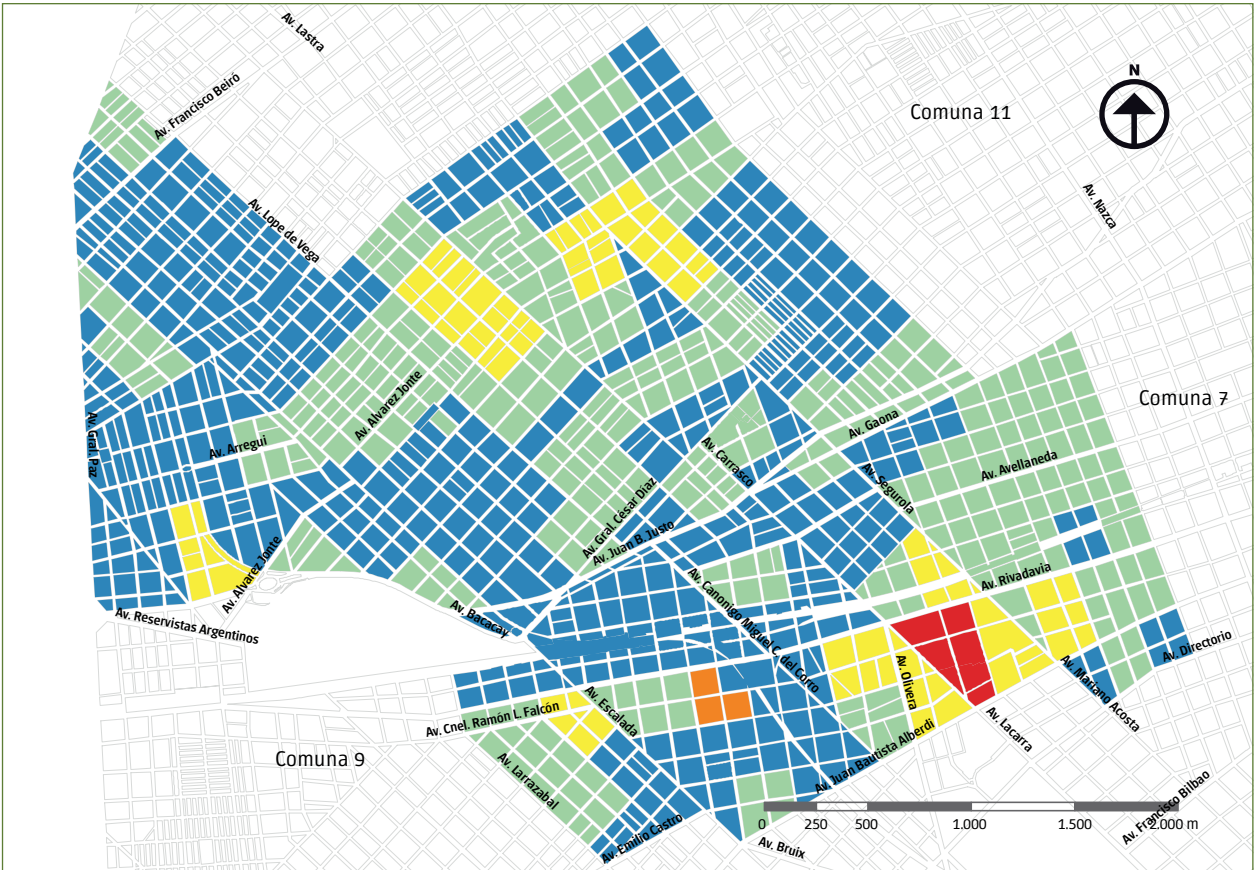
La comparación de la VFH y el VIR, permite tener una estimación de la diferencia entre el valor que considera el ente gubernamental para calcular el impuesto inmobiliario (la Base Imponible) y el valor que toma el organismo como referencia del mercado.

Cuadro 4.3 Valuación Fiscal Homogénea y Valor Inmobiliario de Referencia (millones de pesos) y promedio por partida (pesos) según barrio. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Barrio	Total Partidas	Valor Total		Valor Promedio		VFH / VIR
		VFH	VIR	VFH	VIR	
		(Millones de Pesos)		(Pesos)		%
Total	79.050	5.491,0	21.969,3	69.462,4	277.916,3	25,0
Floresta	18.149	1.190,8	4.763,8	65.610,4	262.484,3	25,0
Vélez Sarsfield	16.581	1.112,9	4.451,7	67.120,1	268.482,1	25,0
Villa Luro	16.158	1.061,0	4.248,8	65.666,3	262.951,2	25,0
Monte Castro	15.719	1.193,3	4.773,2	75.917,6	303.660,5	25,0
Versalles	6.474	513,9	2.055,6	79.379,7	317.517,7	25,0
Villa Real	5.969	419,0	1.676,1	70.201,9	280.807,4	25,0

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

Mapa 4.3 Densidad de la valuación fiscal homogénea (VFH) por secciones. Comuna 10. 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 4.4 Valuación Fiscal Homogénea (millones de pesos) por barrio según tipo de zonificación. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zonificación	Total	Monte Castro	Floresta	Vélez Sarsfield	Villa Luro	Versalles	Villa Real
Total	5.491,0	1.193,3	1.190,8	1.112,9	1.061,0	513,9	419,0
Residencial	3.953,3	854,7	627,9	833,2	856,3	413,8	367,4
Comercial	929,0	118,0	343,6	204,6	149,7	67,3	45,8
Equipamiento	510,1	220,5	184,6	74,6	1,7	28,7	-
Urbanización	98,0	-	34,7	0,5	53,0	4,2	5,5
Otros	0,7	0,2	-	-	0,2	-	0,3

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 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zonificación	Total	Monte Castro	Floresta	Vélez Sarsfield	Villa Luro	Versalles	Villa Real
Total	21.969,3	4.773,2	4.763,8	4.451,7	4.248,8	2.055,6	1.676,1
Residencial	15.818,0	3.418,4	2.512,2	3.332,6	3.429,9	1.655,2	1.469,5
Comercial	3.716,4	472,0	1.374,6	818,4	598,9	269,1	183,4
Equipamiento	2.040,5	882,2	738,4	298,5	6,7	114,6	-
Urbanización	391,8	-	138,6	2,2	212,2	16,7	22,2
Otros	2,7	0,6	-	-	1,0	-	1,0

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.

5.1 Distribución de los dominios

El padrón de PVG se encuentra actualizado al mes de septiembre de 2011. Sobre un total de 82.850 dominios (vehículos) que había en la Comuna 10, el trabajo alcanzó el 93,87% (77.770 dominios³).

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

Cuadro 5.1 Dominios y distribución porcentual por barrio. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Total	Distribución porcentual
Total	77.770	100,0
Monte Castro	16.063	20,7
Villa Luro	15.857	20,4
Floresta	15.249	19,6
Vélez Sarsfield	15.202	19,5
Versalles	8.068	10,4
Villa Real	7.331	9,4

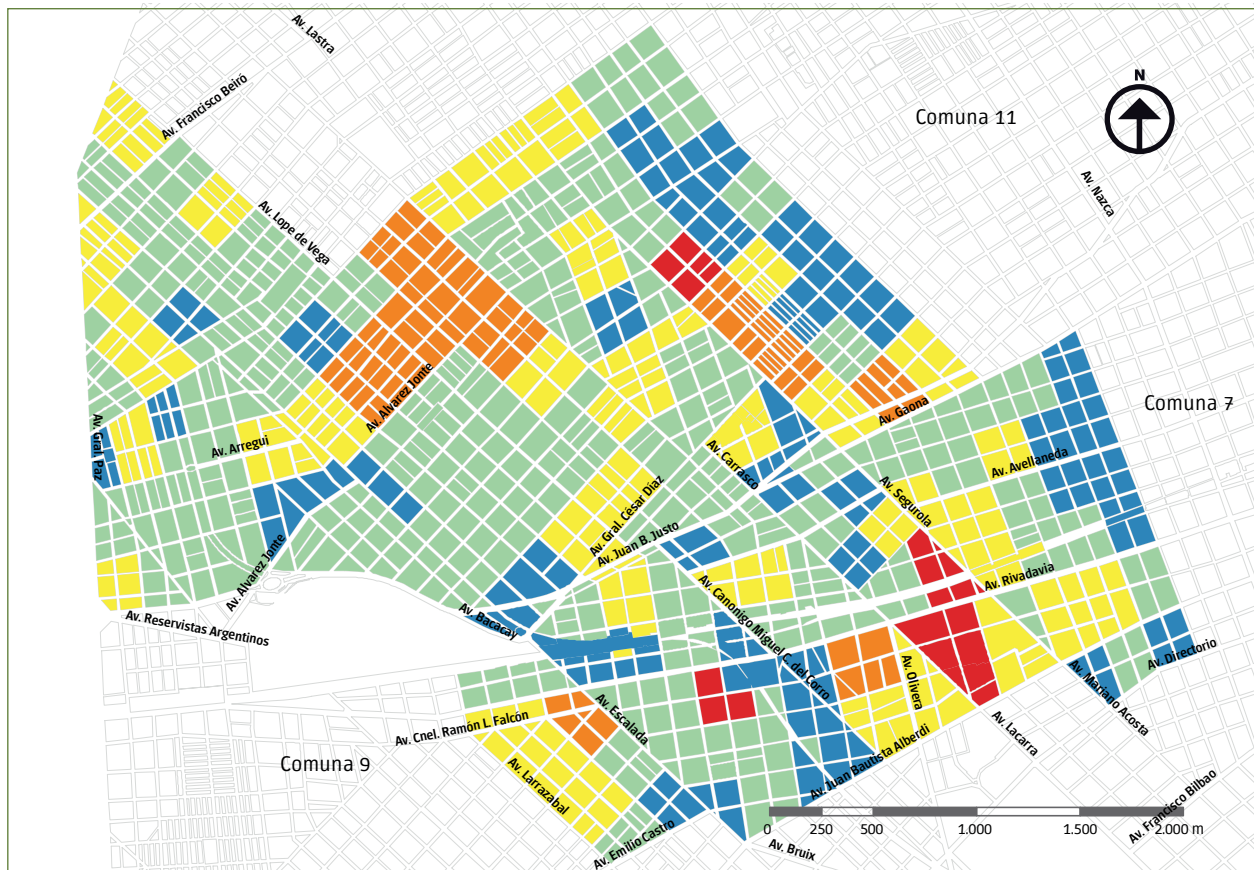
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

Cuadro 5.2 Cantidad de dominios por barrio según tipo de vehículo. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vehículo	Total	Monte Castro	Villa Luro	Floresta	Vélez Sarsfield	Versalles	Villa Real
Total	77.770	16.063	15.857	15.249	15.202	8.068	7.331
Automóvil	63.460	13.137	12.908	12.521	12.361	6.579	5.954
Pickup - Camión	7.826	1.676	1.570	1.462	1.465	882	771
Motocicleta	5.481	1.086	1.158	1.103	1.156	505	473
Colectivo	598	88	140	83	147	39	101
Acoplado	252	43	45	49	51	41	23
Otros	153	33	36	31	22	22	9

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

Mapa 5.1 Densidad de dominios por secciones. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Escala de densidad

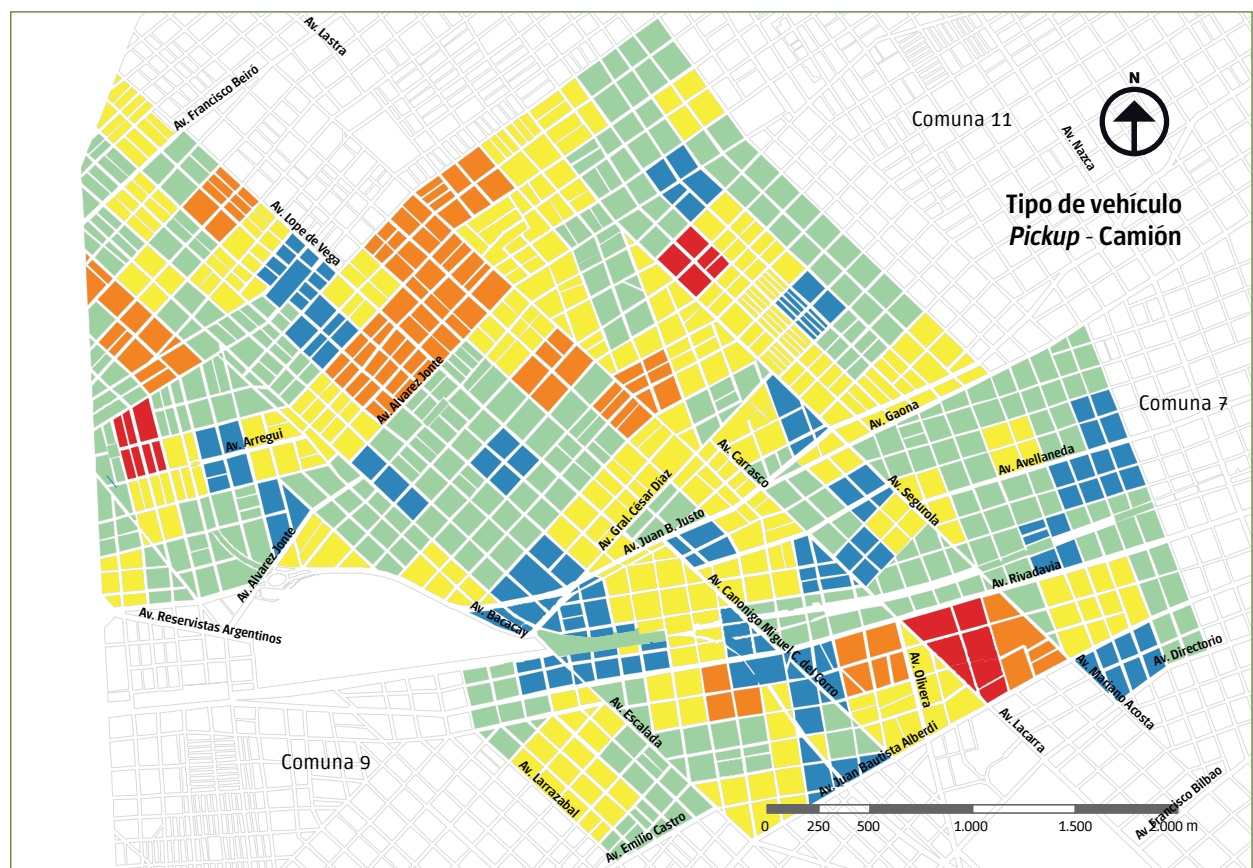
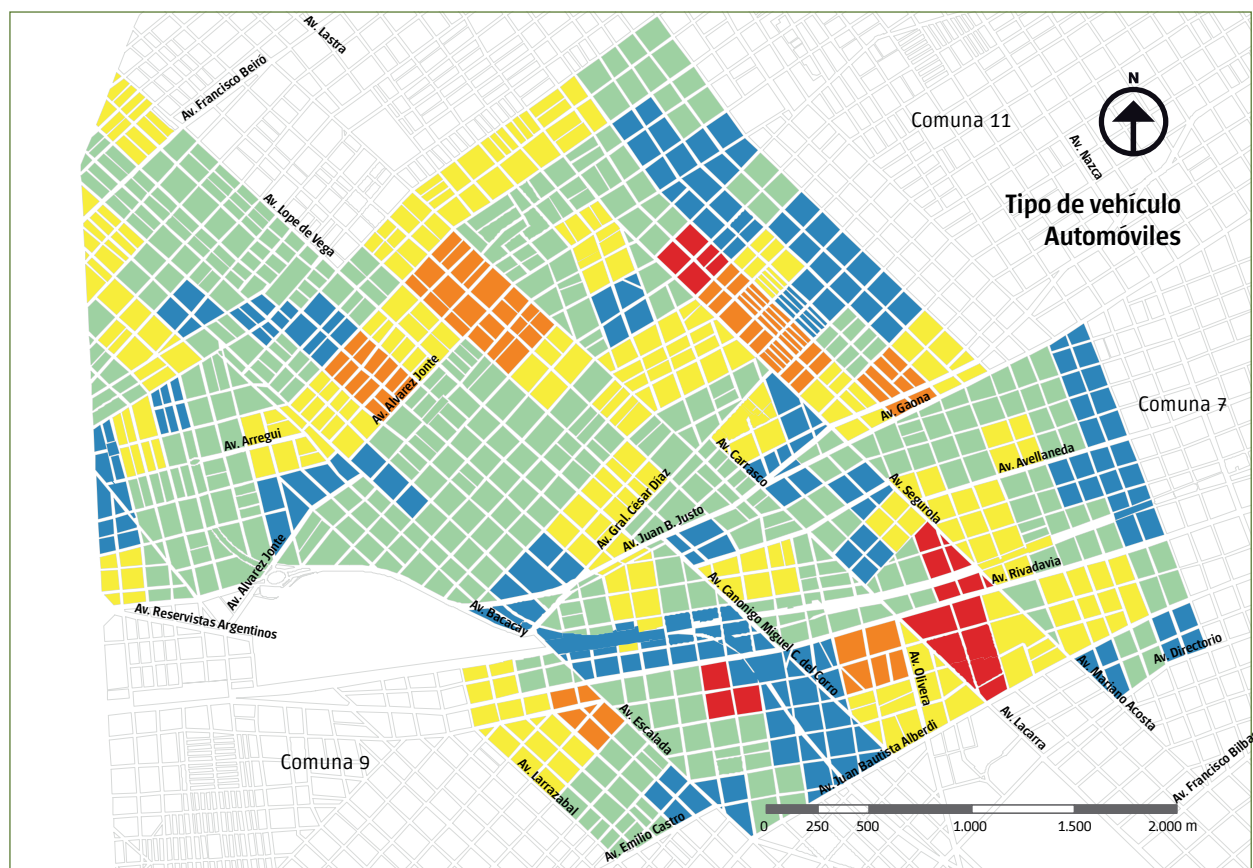
■ Baja ■ Media Baja ■ Media ■ Media Alta ■ Alta

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 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

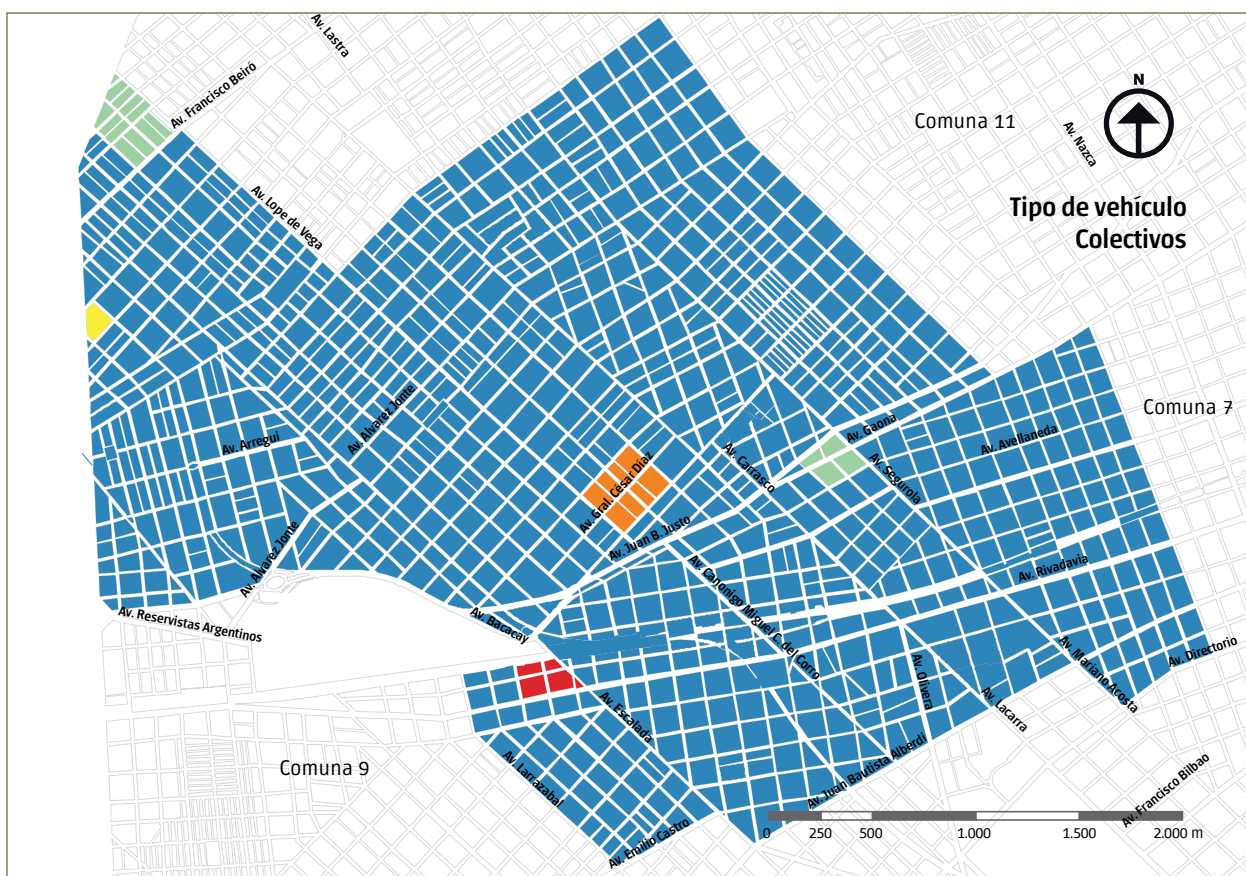
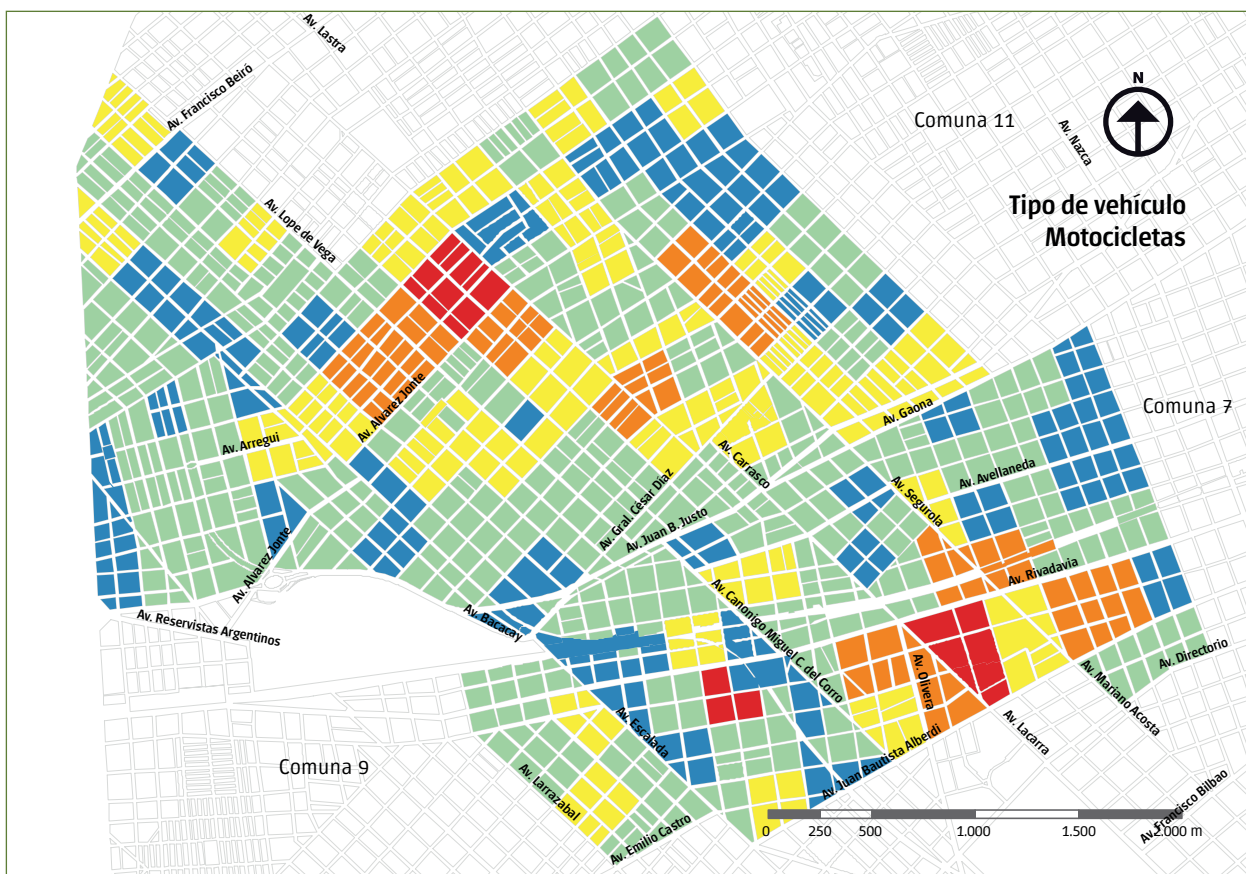


Escala de densidad

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

Continúa

Mapa 5.2 Conclusión



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 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vehículo	Total	Categoría			
		A	B	C	D
Total	77.770	54.903	22.055	720	92
Automóvil	63.460	43.303	19.434	641	82
Pickup - Camión	7.826	6.516	1.247	57	6
Motocicleta	5.481	4.183	1.296	-	2
Colectivo	598	560	15	22	1
Acoplado	252	209	43	-	-
Otros	153	132	20	-	1

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 dominio y por situación fiscal según barrio. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Base imponible			Base imponible promedio		
	Total	Activos	Exentos	Total	Activos	Exentos
	(Millones de pesos)			(Pesos)		
Total	2.799,7	2.502,2	297,5	36.000,3	45.575,6	13.010,5
Villa Luro	576,5	517,6	58,9	36.356,9	45.982,1	12.802,4
Monte Castro	568,3	507,8	60,5	35.378,9	45.061,4	12.612,2
Floresta	544,3	485,7	58,6	35.695,6	45.400,2	12.876,1
Vélez Sarsfield	529,6	465,0	64,6	34.837,6	43.930,9	13.996,6
Versalles	316,3	288,9	27,5	39.206,0	48.531,3	12.975,3
Villa Real	264,7	237,2	27,5	36.107,5	46.141,6	12.552,6

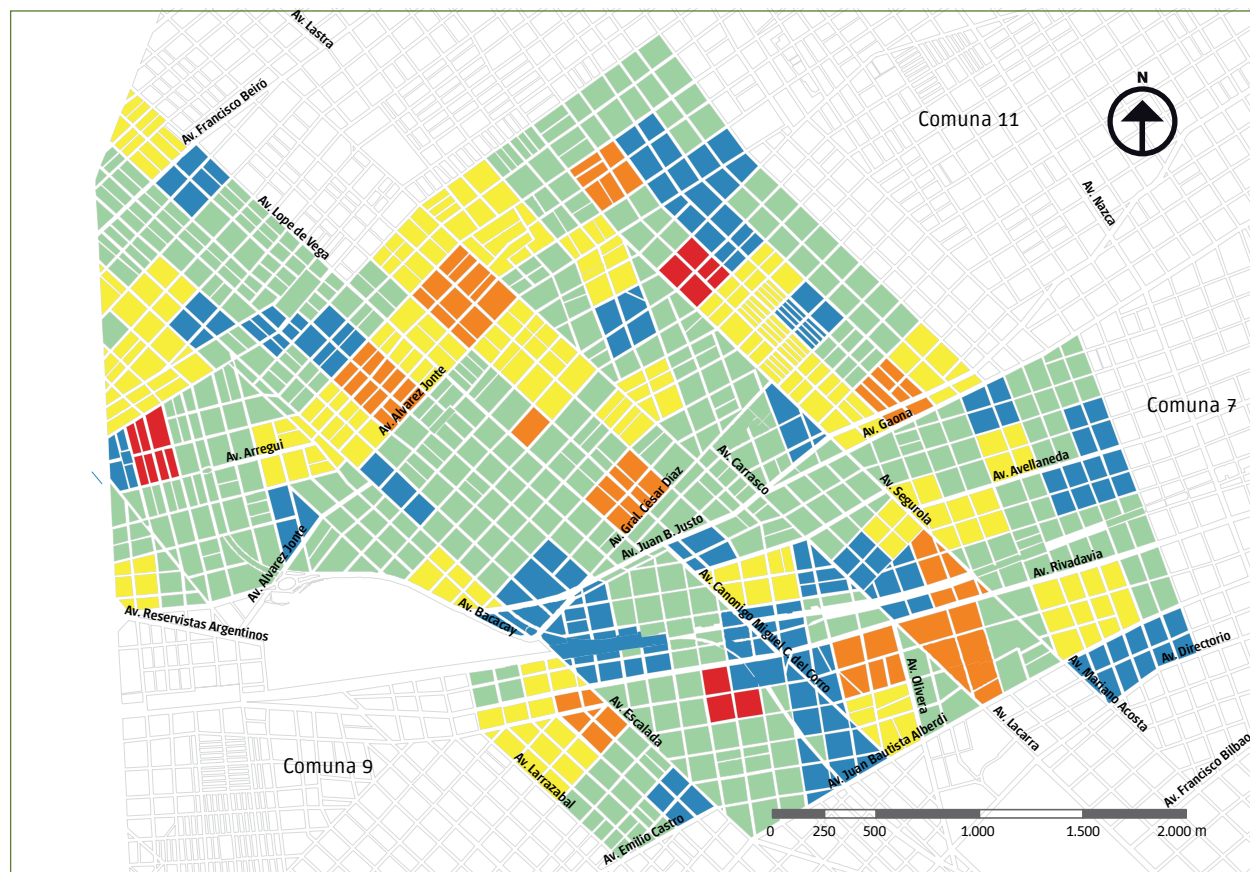
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

Cuadro 5.5 Base imponible total (millones de pesos) por barrio según tipo de vehículo. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vehículo	Total	Villa Luro	Monte Castro	Floresta	Vélez Sarsfield	Versalles	Villa Real
Total	2.799,7	576,5	568,3	544,3	529,6	316,3	264,7
Automóvil	2.271,9	467,9	463,1	450,0	429,6	253,0	208,3
Pickup - Camión	388,0	76,3	84,8	73,9	64,6	48,7	39,8
Colectivo	62,8	14,5	6,1	6,0	21,0	4,2	10,9
Motocicleta	37,2	8,0	6,9	7,2	7,8	3,9	3,4
Otros	27,0	7,3	5,3	4,4	3,9	4,7	1,4
Acoplado	12,7	2,5	2,0	2,8	2,7	1,8	0,9

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 10. 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.

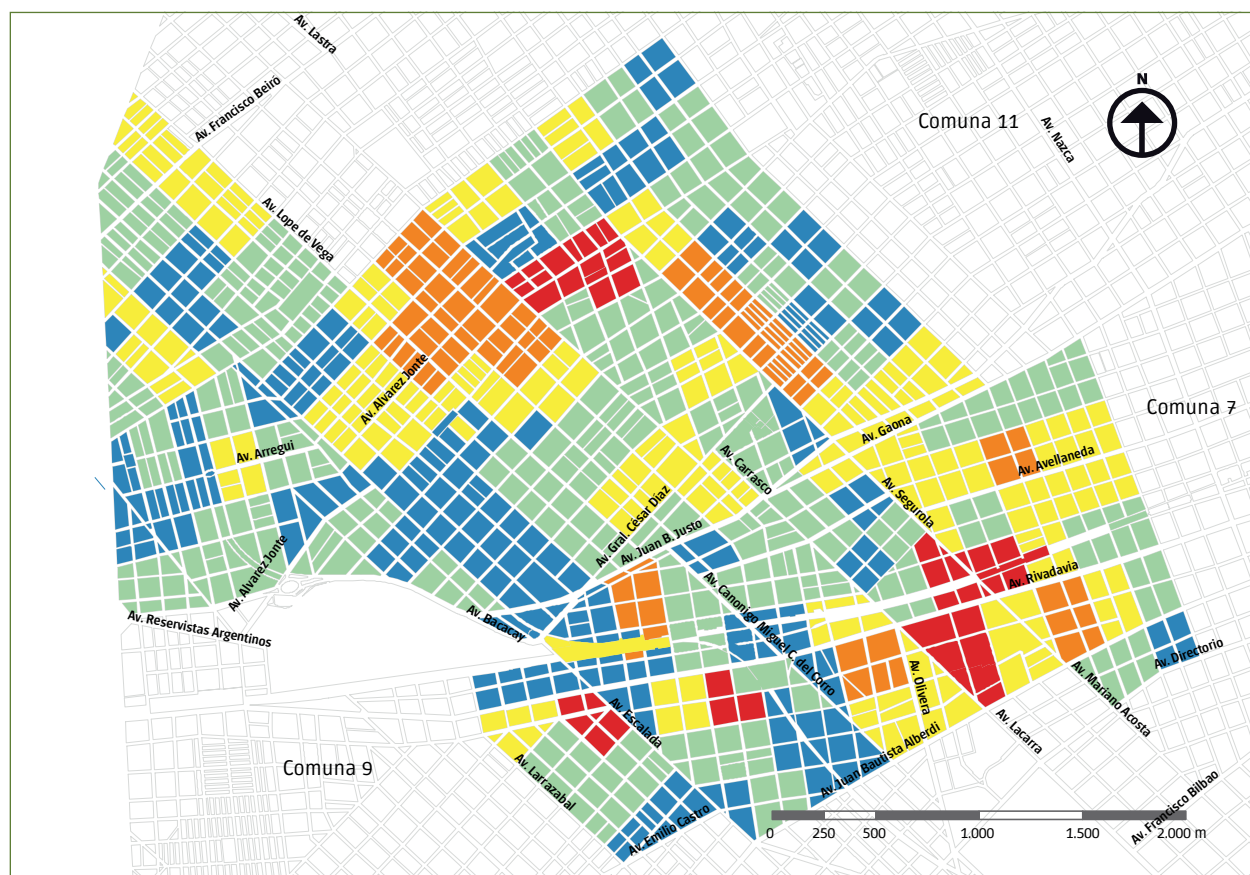
Este régimen se compone de ocho categorías (I a VIII) que establecen el monto anual y mensual del impuesto. Diferentes parámetros, tales como la superficie afectada, la energía consumida y los ingresos brutos totales, determinan la categorización de un contribuyente. De acuerdo con la actividad económica 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^4 actualizado a Diciembre de 2011 a la Comuna 10 le correspondió un total de 8.233 contribuyentes.

⁴ Correspondiente al denominado "Padrón de Magnitudes Superadas".

Mapa 6.1 Densidad de contribuyentes del Régimen Simplificado del ISIB por secciones. Comuna 10. 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 y distribución porcentual por barrio. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Total	Distribución Porcentual
Total	8.233	100,0
Floresta	1.999	24,3
Monte Castro	1.753	21,3
Vélez Sarsfield	1.672	20,3
Villa Luro	1.462	17,8
Villa Real	723	8,8
Versalles	624	7,6

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 por barrio según actividad económica. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Actividad Económica	Total	Floresta	Monte Castro	Vélez Sarsfield	Villa Luro	Villa Real	Versalles
Total	8.233	1.999	1.753	1.672	1.462	723	624
Comercio	2.540	667	552	477	427	228	189
Servicios comunitarios, sociales y personales	2.139	479	468	462	393	183	154
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	1.220	304	252	240	203	111	110
Educación	577	129	117	129	102	62	38
Industria	533	171	84	102	104	34	38
Servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones	514	90	116	115	96	53	44
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	242	55	60	46	46	15	20
Construcción	192	38	41	49	41	13	10
Servicios de hotelería y restaurantes	142	36	25	23	29	15	14
Otros	113	23	33	25	18	7	7
Intermediación financiera y otros servicios financieros	13	1	5	4	1	2	-
Sector primario	8	6	-	-	2	-	-

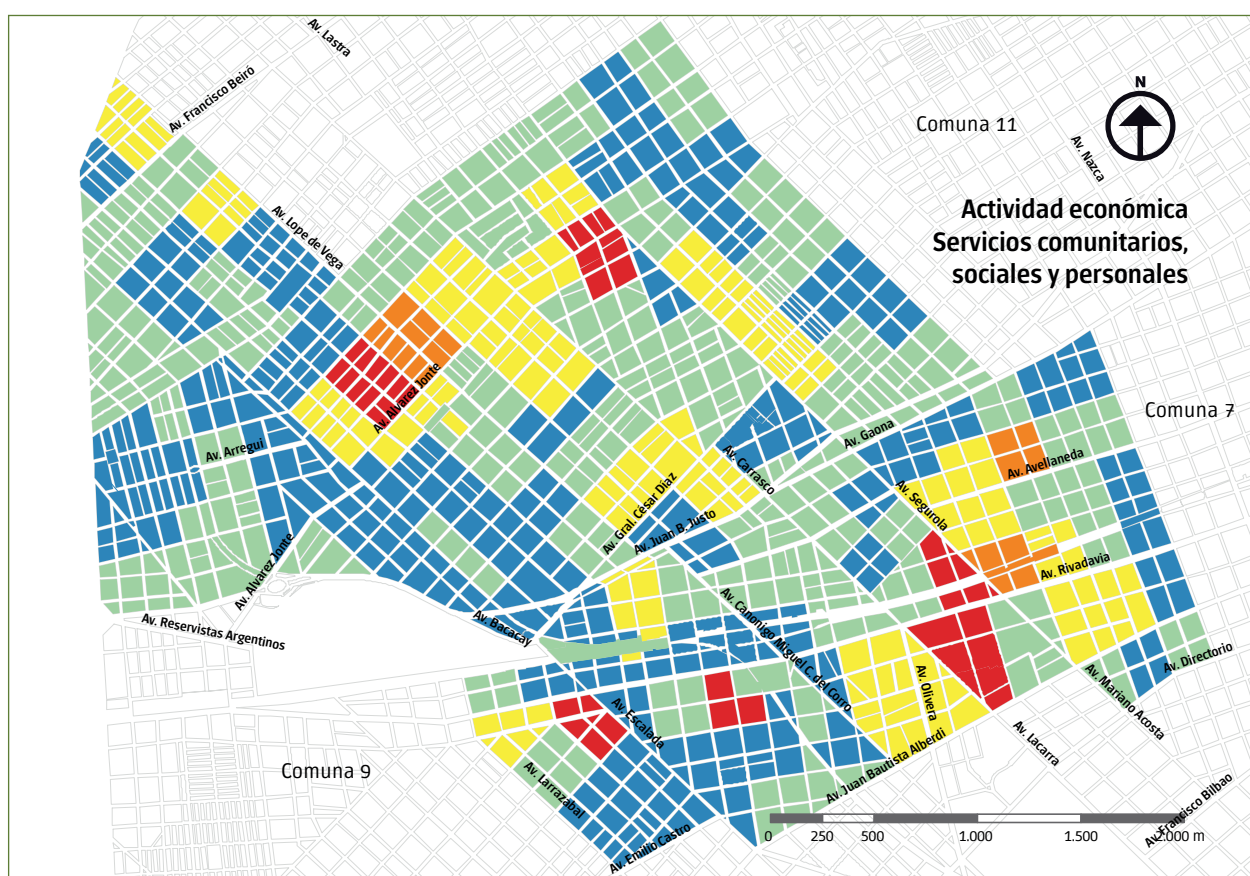
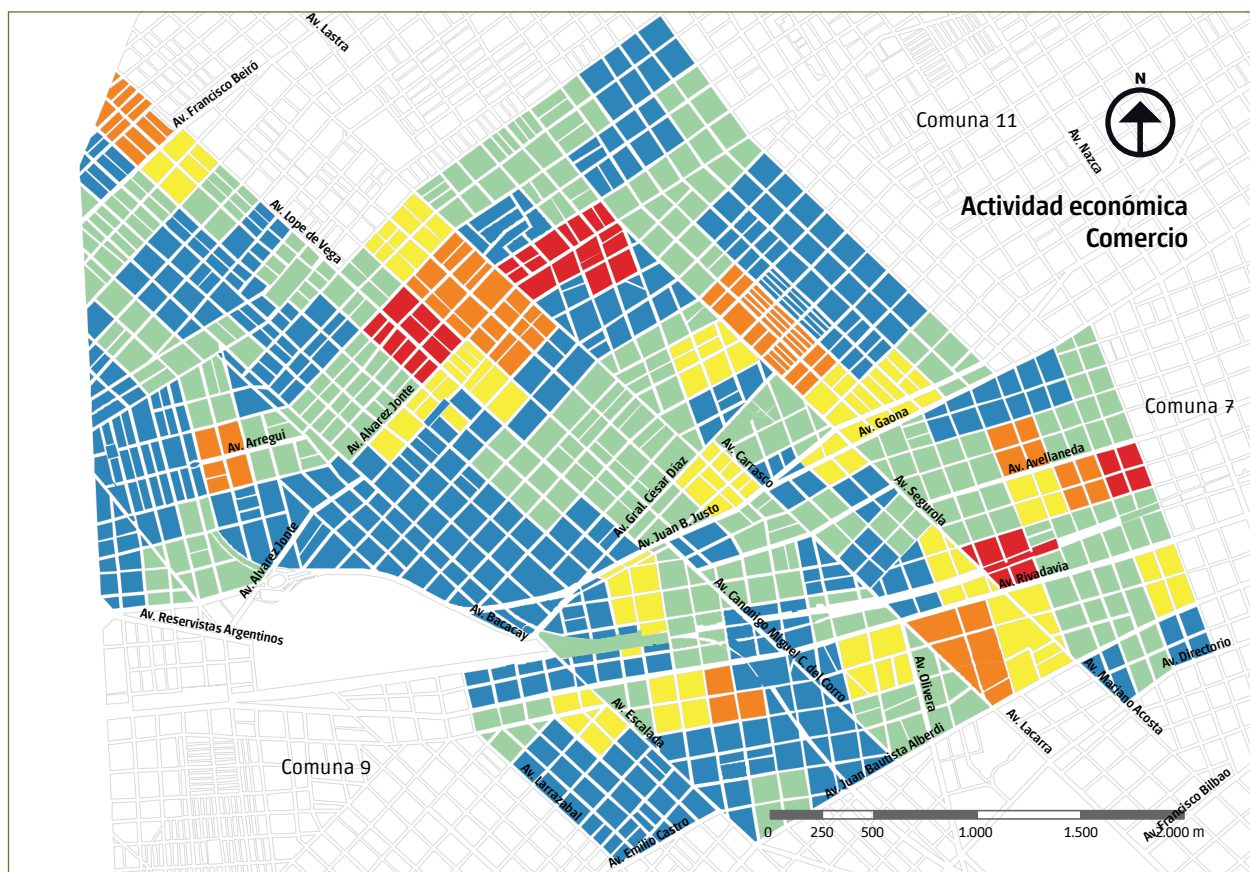
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos sobre la base de los padrones de la Dirección General de Rentas (AGIP).

Cuadro 6.3 Contribuyentes por barrio según categoría del impuesto. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Categoría	Total	Floresta	Monte Castro	Vélez Sarsfield	Villa Luro	Villa Real	Versalles
Total	8.233	1.999	1.753	1.672	1.462	723	624
I	2.607	591	533	587	492	223	181
II	1.751	398	413	342	311	149	138
III	2.143	520	435	427	393	193	175
IV	670	187	142	122	104	62	53
V	695	187	151	130	119	58	50
VI	177	57	35	32	27	13	13
VII	112	40	27	17	10	15	3
VIII	78	19	17	15	6	10	11

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 10, Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

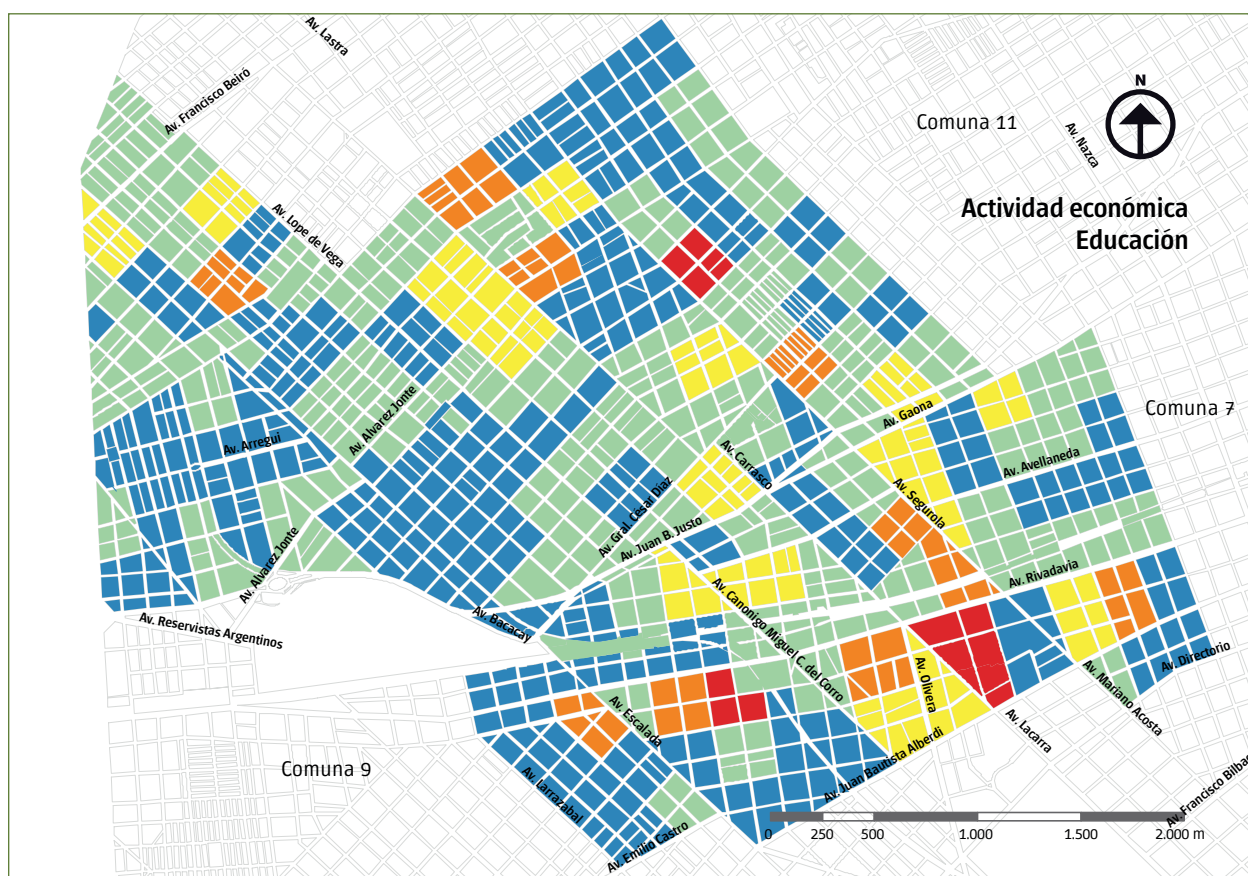
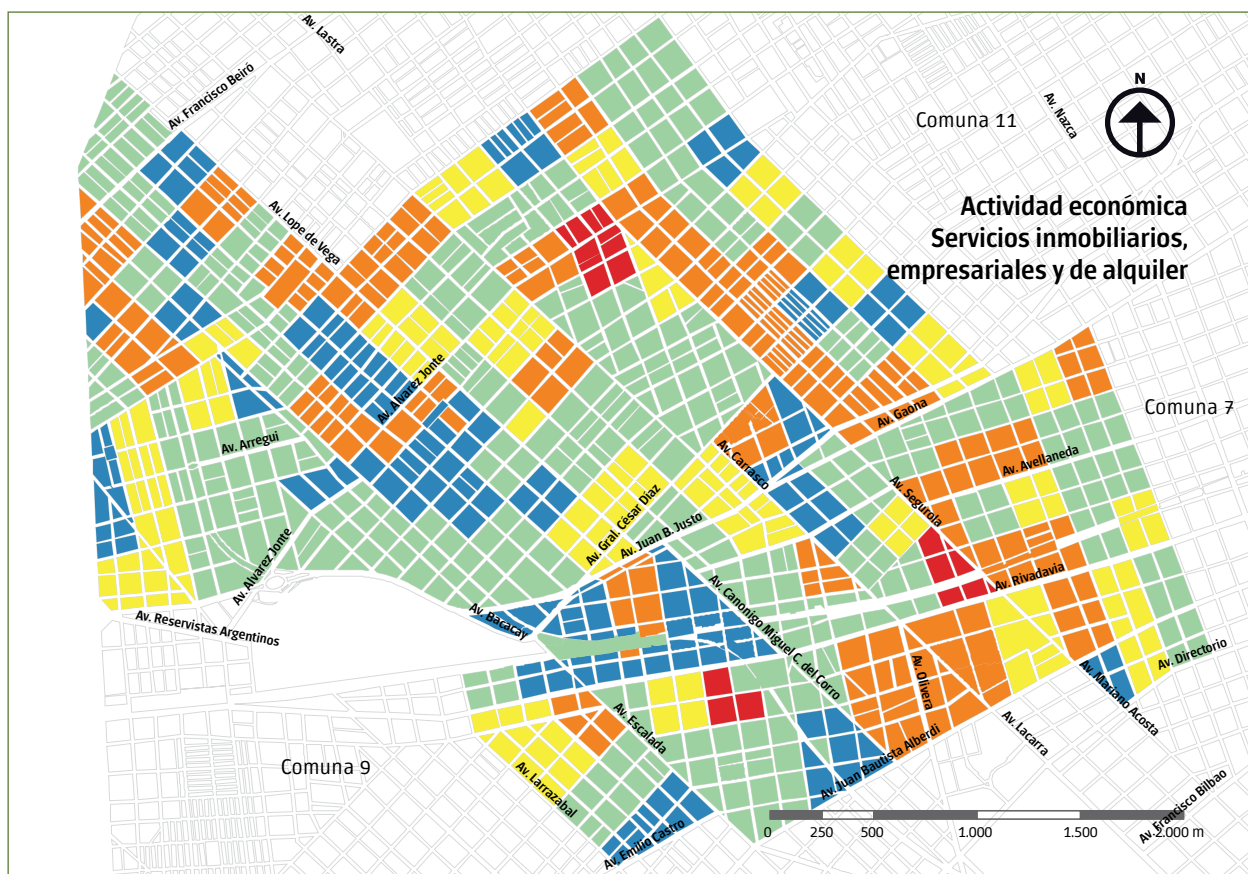


Escala de densidad

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

Continúa

Mapa 6.2 Conclusión



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).

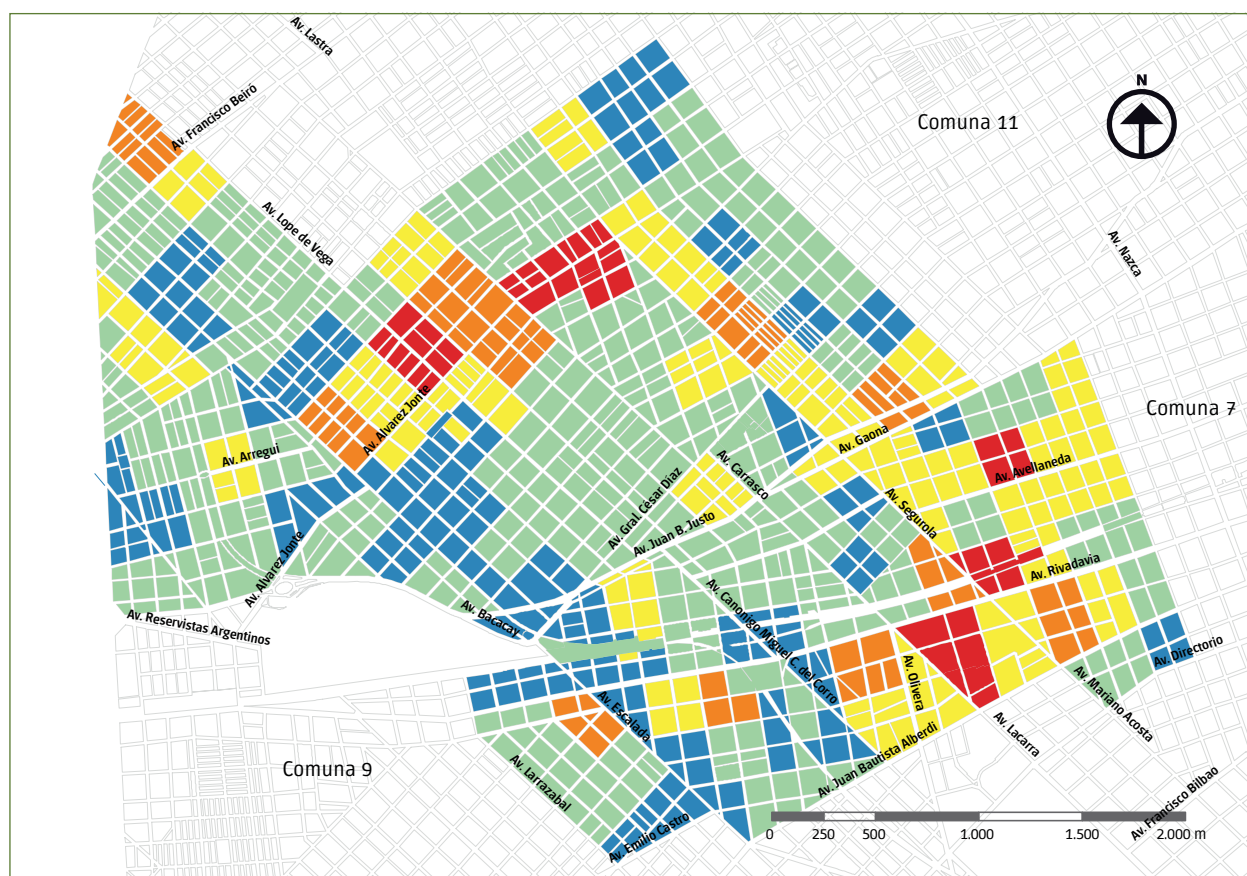
6.2 Base imponible

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 físicas⁵. 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.

5 “superficie afectada” y “energía eléctrica consumida”.

Mapa 6.3 Densidad de la base imponible promedio por contribuyente del Régimen Simplificado del ISIB y por secciones. Comuna 10. 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 6.4 Base imponible (miles de pesos) por barrio según actividad económica. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Actividad Económica	Total	Floresta	Monte Castro	Vélez Sarsfield	Villa Luro	Villa Real	Versalles
Total	274.320,0	70.812,0	58.704,0	53.112,0	45.732,0	24.840,0	21.120,0
Comercio	93.408,0	25.728,0	20.388,0	17.136,0	14.688,0	8.844,0	6.624,0
Servicios comunitarios, sociales y personales	64.800,0	15.360,0	14.544,0	12.876,0	11.412,0	5.496,0	5.112,0
Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	46.680,0	12.636,0	9.228,0	8.964,0	7.224,0	4.656,0	3.972,0
Industria	18.036,0	6.192,0	2.892,0	3.312,0	3.228,0	1.104,0	1.308,0
Servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones	17.736,0	2.820,0	4.320,0	3.756,0	3.216,0	1.932,0	1.692,0
Educación	13.356,0	3.072,0	2.664,0	2.988,0	2.400,0	1.380,0	852,0
Construcción	5.748,0	1.320,0	1.236,0	1.452,0	996,0	504,0	240,0
Servicios de hotelería y restaurantes	5.676,0	1.728,0	936,0	924,0	1.032,0	396,0	660,0
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	5.304,0	1.128,0	1.476,0	984,0	960,0	348,0	408,0
Otros	3.072,0	672,0	828,0	660,0	540,0	120,0	252,0
Intermediación financiera y otros servicios financieros	372,0	48,0	192,0	60,0	12,0	60,0	-
Sector primario	132,0	108,0	-	-	24,0	-	-

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) por alícuota de actividad económica según barrio. Comuna 10. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Barrio	Total	Inferior al 3%	Superior al 3%
Total	274.320,0	42.384,0	231.936,0
Floresta	70.812,0	9.672,0	61.140,0
Monte Castro	58.704,0	8.796,0	49.908,0
Vélez Sarsfield	53.112,0	8.160,0	44.952,0
Villa Luro	45.732,0	8.520,0	37.212,0
Villa Real	24.840,0	3.600,0	21.240,0
Versalles	21.120,0	3.636,0	17.484,0

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**

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a **cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar**



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)