



Texto instructivo

VIR Valor Inmobiliario de Referencia

**Procedimiento para efectuar
el reclamo**

Índice

► **A) Procedimiento para efectuar el reclamo:**

- 1-Generación de clave CIT para contribuyentes
- 2-Confección Declaración Jurada Informativa
- 3-Reclamo VIR
- 4-Seguimiento del Reclamo
- 5-Informe Final

► **B) Preguntas frecuentes:**

- 1 - ¿Qué es el VIR?
- 2- ¿Qué características tiene?
- 3-¿Qué inmuebles tendrán VIR?
- 4-¿Cómo tomo conocimiento del VIR?
- 5- ¿Cómo se calcula el VIR?
- 6- ¿Cuál es su encuadre legal?
- 7- ¿Cómo impacta al contribuyente el VIR?
- 8- ¿Cuáles son los actos alcanzados por la incorporación del VIR como base imponible del Impuesto de Sellos?
- 9- ¿De qué documento/s se tomará el VIR como base imponible para el Impuesto de Sellos?
- 10- ¿Qué sucede si el Certificado Catastral ha sido emitido con anterioridad a la puesta en vigencia del VIR?
- 11-¿Es posible reclamar un VIR?
- 12- ¿Cómo se reclama?

A) Procedimiento para efectuar el reclamo

Para efectuar un reclamo usted deberá seguir una serie de pasos que a continuación se mencionan:

- . Clave CIT (si ya la posee, pasa inmediatamente al punto 2; de no poseer la clave CIT deberá generarla)
- . Confección Declaración Jurada Informativa
- . Reclamo VIR
- . Seguimiento del reclamo
- . Informe final

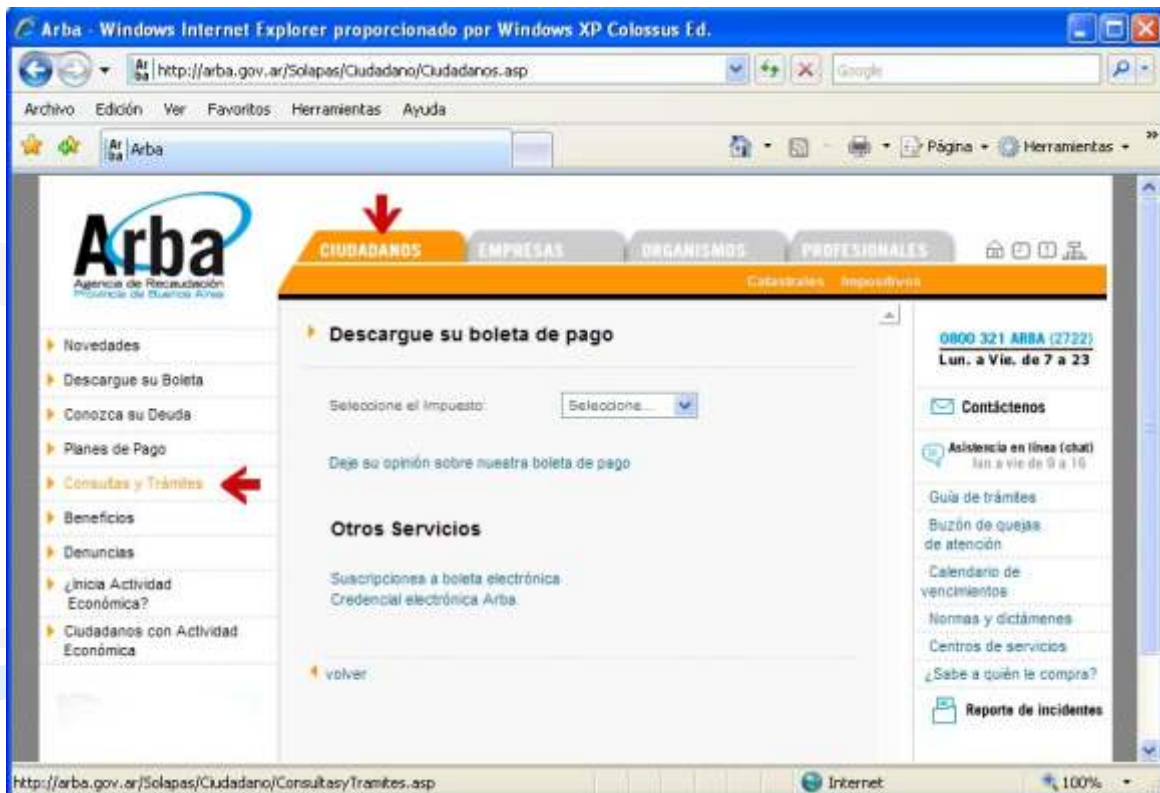
Seguidamente se explica el procedimiento para realizar reclamos sobre el Valor Inmobiliario de Referencia en detalle:

▶ 1. Generación de clave CIT para contribuyentes

Para poder efectuar el reclamo deberá contar con una **clave de identificación tributaria (CIT)**. Para ello deberá ingresar al sitio Arba: <http://arba.gov.ar/>

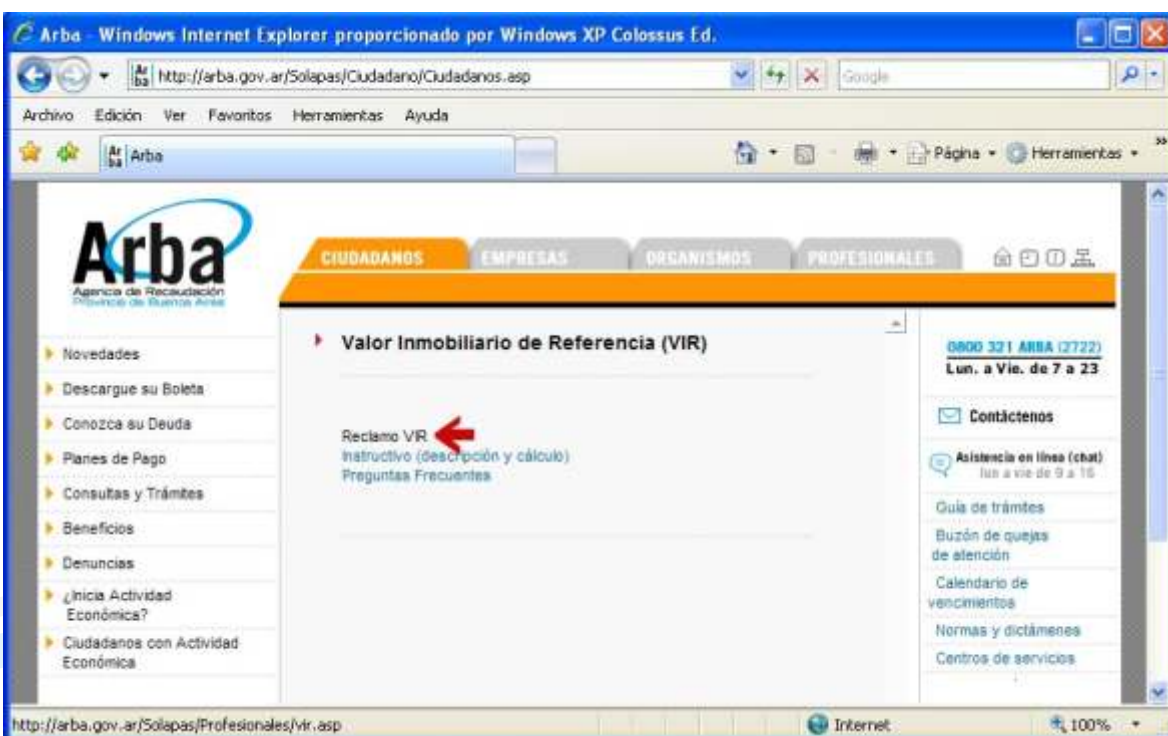
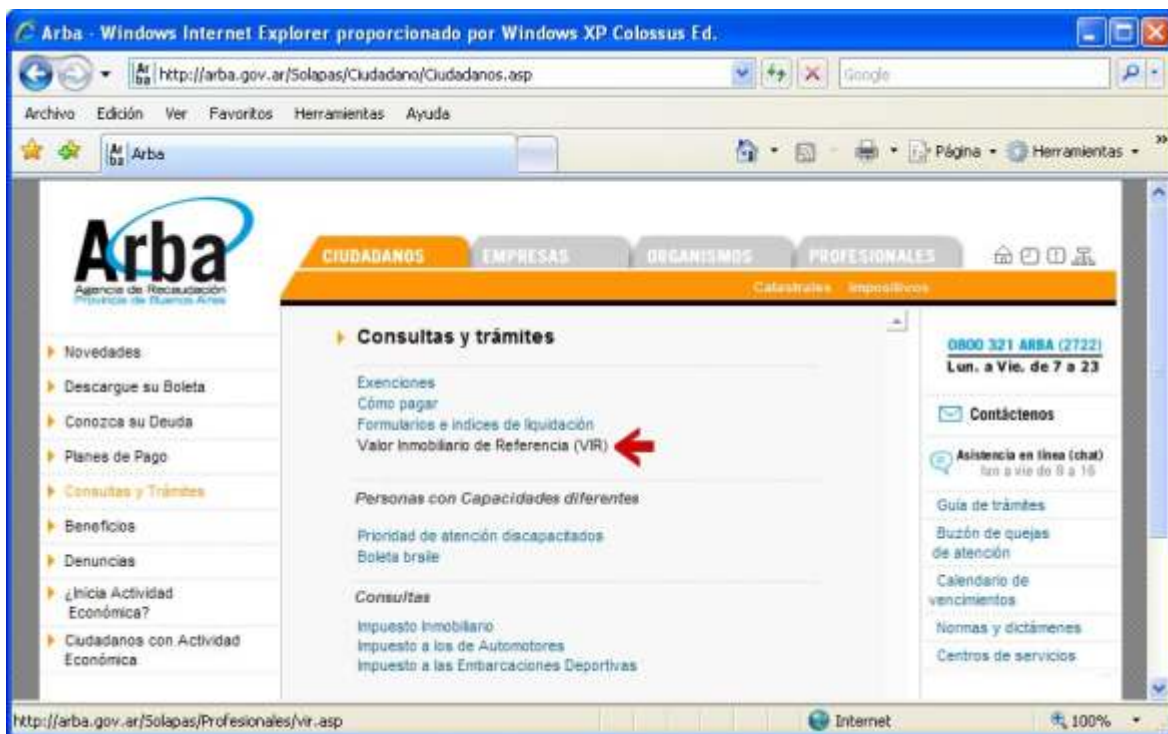
A) La clave se generará de la siguiente manera:

- . Seleccionar la solapa Ciudadanos´
- . Consultas y trámites



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

B) Seleccionar la opción: Valor inmobiliario de Referencia (VIR) y luego reclamo VIR



C) Para generar la clave CIT deberá ir a la opción “Regístrese”

Una vez dentro del sitio de registración deberá completar:

- . CUIT/CUIL/CDI
- . Seleccionar en tipo de impuesto: “inmobiliario”
- . Ingresar el número de partido, partida y dígito verificador. Es conveniente tener la última boleta del impuesto inmobiliario a mano, considerando que el sistema le solicitará algunos datos.
- . Como resultado de la operación, obtendrá la clave CIT. En caso de tener inconvenientes con la misma, podrá consultar al Centro de Atención de Arba más cercano a su domicilio o bien al 0800-321-ARBA(2722)

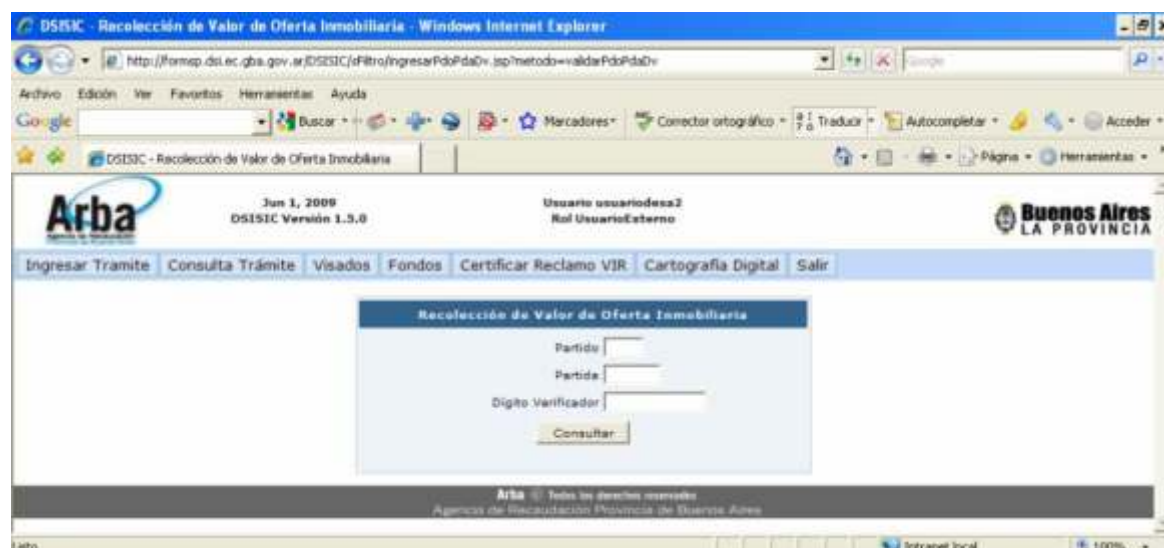
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

▶ 2. Confección Declaración Jurada Informativa

. En la solapa “Ingresar trámites”, se desplegará un menú donde deberá seleccionar la opción “Declaración Jurada Informativa”.



. Luego deberá ingresar el número de partido, partida y dígito verificador.



Una vez cargada la partida/o del inmueble, se desplegará una encuesta donde se encuentran una serie de campos en donde deberá colocar los datos del inmueble para poder realizar la carga del formulario. Los campos que posean asteriscos son obligatorios.

1 2 3 4 **5** 6 7 8 9 10 11 12 13 14

Los datos a completar son los siguientes:

- . **Precio de referencia Inmobiliaria:** donde deberá colocar la fecha de determinación de valor (Fecha de inicio del trámite), el valor inmobiliario de referencia que usted considere que corresponda, en pesos y en dólares, y la cotización del dólar.
- . **Ubicación Municipal:** Localidad y dirección del inmueble
- . Superficie: superficie cubierta, semi-cubierta, superficie del terreno, superficie libre del terreno
- . **Ubicación y tipo de inmueble:** Forma del Terreno, Ubicación Código de Ordenamiento Urbano (campo no obligatorio); Posición en el Macizo, Posición en el Contexto, Orientación del Inmueble, Tipo de Inmueble
- . **Contexto del inmueble:** Medio Ambiente Saludable. Factor Ocupacional del Suelo (campo no obligatorio), Factor Ocupacional Total (campo no obligatorio); Zona de Inclusión Predominante,
- . **Datos complementarios:** Antigüedad en años, Salida a cuantas calles, Estado del Inmueble, Cantidad de Plantas, Cantidad de ambientes, Cantidad de baños principales, Cantidad de baños secundarios, Garages para autos, Cantidad de dormitorios, Categoría del Inmueble (Materiales de construcción), Vista al entorno, Iluminación
- . **Servicios:** Red de gas natural, Red de agua potable, Red Cloacal, Alumbrado público, Pavimento, Telefonía, Energía eléctrica, Transporte público (a cuantas cuadras se encuentra el transporte que utiliza habitualmente)
- . **Instalaciones Adicionales:** Pileta, quincho, baulera y doble circulación.

The screenshot shows the 'DSISIC - Recolección de Valor de Oferta Inmobiliaria' web application running in Internet Explorer. The interface includes a header with the Arba logo, date (Jun 1, 2009), version (DSISIC Versión 1.5.0), and user information (Usuario: suarodasa2, Rol: Usuario Externo). A navigation bar contains links like 'Ingresar Trámite', 'Consulta Trámite', 'Visados', 'Fondos', 'Certificar Reclamo VIR', 'Cartografía Digital', and 'Salir'. The main form is titled 'Recolección de Valor de Oferta Inmobiliaria' and contains several sections:

- Precio de Referencia Inmobiliaria:** Fields for 'Fecha de determinación de valor', 'Pesos *', 'Dólares *', and 'Cotización Dólar *'.
- Ubicación Municipal:** Fields for 'Localidad', 'Calle', 'Entre Calle', 'Y Calle', 'Nro', 'Piso', 'Depto.', and 'CBA'.
- Ubicación Catastral:** Fields for 'Partido', 'Partida', 'Calle', 'Entre Calle', and 'Y Calle'.
- Superficie:** Fields for 'Superficie cubierta', 'Superficie Semi-cubierta', 'Superficie del Terreno', and 'Superficie libre del Terreno'.
- Ubicación y Tipo de Inmueble:** A dropdown for 'Forma del Terreno' with 'Regular' selected.

 The bottom of the browser window shows a status bar with 'Intranet local' and '100%' zoom.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

Completados los datos correspondientes a la encuesta, seleccione la opción “Ingresar formulario VIR”, el sistema generará un comprobante de inicio de trámite, cuyo Numero de trámite le será requerido en los pasos siguientes.

Comprobante de Inicio de Trámite	
Número de Trámite	91194
Inicializador	usuario2
Estado Del Trámite	LISTO PARA VALUAR
Clase de Trámite	Declaración Jurada Informativa
Partido	96
Partida	13512
Observaciones	El nro. de este Trámite podrá ser usado como ingreso en un Trámite Reclamo VIR. Por favor, sírvase guardar estos datos. ver aquí

Además podrá imprimirse el “Detalle de consulta VIR”, donde se encuentran los datos volcados. Con este número de trámite generado podrá iniciar el trámite siguiente: “Reclamo VIR”.

Detalle Consulta VIR

Nro Trámite: 91194

Precio de Referencia Inmobiliario			
Fecha	Pesos	Dolares	Cotizacion Dolar
6/1/09 12:00 AM	100000.0	100000.0	1.0

Ubicación				
Localidad	Calle	Nro	Piso	Depto.
a	b	1	0	
Entre Calle	Y Calle	CPA		
c	d			

Partido	Partida
96	13512

Superficie Terreno	Superficie Libre	Superficie Cubierta	Superficie Semi-Cubierta
100.0	0.0	100.0	0.0

Zona desconocida

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

▶ 3. Reclamo VIR

En la solapa “Ingresar trámites” deberá seleccionar la opción “Ingresar Reclamo VIR”
 Se abrirá una pantalla donde se encuentran una serie de campos obligatorios indicado con asteriscos.

Los datos requeridos serán:

- . Partido/partida;
- . Número de formulario VIR tipo B (ingresar el número del comprobante de inicio de trámite que se generó en el paso anterior).
- . E-mail del reclamante.
- . Razón social, apellido y nombre del reclamante.
- . Numero de seguridad CC Web. (ingresado vía SIC)
- . Valor VIR publicado.
- . Numero de trámite de certificado catastral. (Ingresado vía MEP)
- . CUIT/CUIL profesional.
- . CUIT/CUIL reclamante.

Una vez completos los datos deberá hacer click en “Ingresar el reclamo”.

Se generará un número de reclamo que le servirá para poder consultar el estado del mismo, a partir de las 48 hs. de haberlo ingresado

▶ 4. Seguimiento del Reclamo

El reclamo inicia su fase resolutive y podrá consultar el estado de la operación con el número de trámite. Para ello deberá ingresar en la solapa "Consulta trámite" y seleccionar la opción "por Nro de trámite". Ingrese el numero de tramite que figura en el comprobante inicio de tramite "Reclamo VIR" y oprima el botón consultar.

The screenshot shows the DSISIC - Consultas web application in Internet Explorer. The top navigation bar includes links for 'Ingresar Trámite', 'Consulta Trámite', 'Visados', 'Fondos', 'Certificar Reclamo VIR', 'Cartografía Digital', and 'Salir'. The 'Consulta Trámite' menu is open, showing options: 'Por Nro Trámite', 'Por Fecha', 'Inf.Final - Archivo Ad.', and 'Certif. Catastral'. A red arrow points to 'Por Nro Trámite'. Below the menu is a form titled 'Consulta de Trámite' with a text input field for 'Nro de Trámite' and a 'Consultar' button.

Se abrirá una ventana donde se visualiza la fecha de inicio del trámite, el estado del mismo, el tipo y clase de trámite, pdo/pda, nomenclatura, presentante e iniciador. Se podrá verificar si el estado del trámite es ingresado, en curso, finalizado o rechazado.

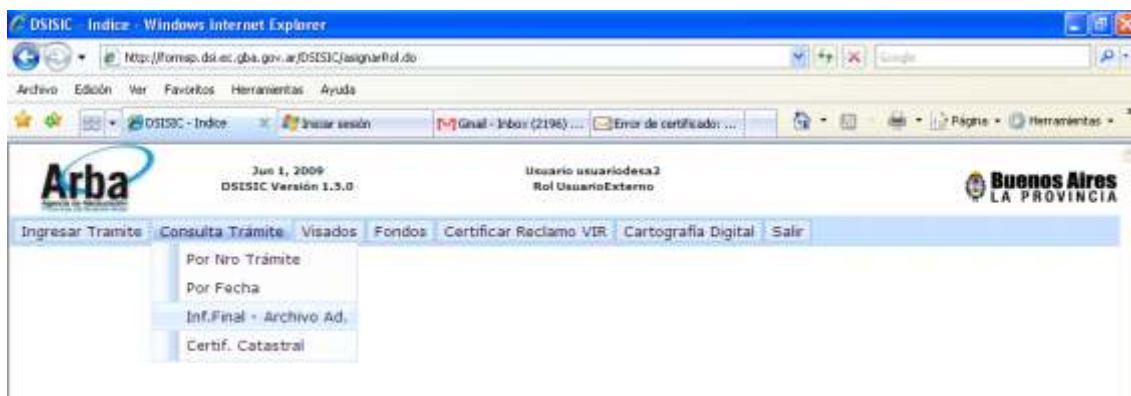
The screenshot shows the 'Datos del trámite' table in the DSISIC - Consultas web application. The table displays the following data:

Fecha Alta Trámite	Estado	Tipo Trámite	Sub-Tipo Trámite	Prioridad	Clase Trámite	Nro Trámite	Pdo.	Pda	Nomenclatura	Presentante	Iniciador
28/03/2009 14:49:25	FINALIZADO	1	1	Raja	Reclamo VER	99994	97	64325	89707C 0000 0000 0000 0001 0003	PARTICULAR - TITULAR	usuariodesa2 usuariodesa2

Below the table is a 'Volver' button.

► 5. Informe Final

En la solapa consulta de tramite se encuentra la opción “Inf final-Archivo Ad.”, desde allí se podrá descargar la Resolución del Reclamo del Valor Inmobiliario de Referencia en formato pdf. En dicho archivo se observan los datos del reclamo y el resultado del mismo, con el VIR vigente a la fecha.



Arba
 Agencia de Recaudación
 Provincia de Buenos Aires

Resolución del Reclamo del Valor Inmobiliario de Referencia

Datos Del Reclamo

Número de Trámite	
Partido	Partida

Datos Certificado

Número Certificado
Fecha de Registración

Ubicación del Inmueble

Calle	Número
Entre Calle	y Calle
Piso	Departamento

Resultado del Reclamo

El valor inmobiliario de referencia informado por Ud. no ha sido aceptado.	
VIR Vigente al 29/05/2009	417635.40

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

B) Preguntas frecuentes

▶ 1 - ¿Qué es el VIR?

El Valor Inmobiliario de Referencia, VIR, es una expresión del valor económico de un inmueble en el mercado. A tal fin tiene en cuenta todas las características asociadas al mismo, tanto los elementos que forman parte de su estructura y forma arquitectónica, como así también, la superficie del terreno, el entorno en el que se instala, el acceso o distancia a centros urbanos o de recreación y todos aquellos factores que distinguen a dicho bien de otro dándole su singularidad y por ende, componiendo su valor único de mercado.

▶ 2- ¿Qué características tiene?

- . Representa de manera fidedigna el valor de un inmueble que asigna el mercado.
- . Captura los cambios realizados en la urbanización y en el mercado.
- . Es una exposición de valores clara, fácilmente asequible.
- . Provoca una aplicación equitativa de las cargas fiscales.
- . Minimiza los datos necesarios para su cálculo.
- . Se aplica a la totalidad de los inmuebles de la provincia

▶ 3-¿Qué inmuebles tendrán VIR?

Todas las partidas inmobiliarias tendrán su correspondiente Valor Inmobiliario de Referencia el cual se podrá consultar por los medios que a continuación se describen.

▶ 4-¿Cómo tomo conocimiento del VIR?

El VIR puede ser consultado por todos los ciudadanos o profesionales con incumbencia y puede ser conocido mediante la simple lectura de cualquiera de los siguientes documentos, a saber:

- . Certificado Catastral
- . Aviso de Deuda del Impuesto Inmobiliario (Form. 551_A)
- . Informe Catastral
- . Mediante la consulta por Internet, en el sitio institucional de Arba en la opción “Qué sabemos de su Inmueble”

▶ 5- ¿Cómo se calcula el VIR?

El método empleado se basa en una fórmula general que refleja el grado de asociación del precio de mercado del bien inmueble en cuestión, con un conjunto elegido de características relevantes del mismo. Las variables empleadas para su cálculo son las usualmente utilizadas en las estimaciones de mercado para los precios de propiedades tales como, la superficie del terreno, la superficie cubierta, el estado general, la antigüedad, número de baños y ambientes, su ubicación geográfica, la iluminación, el fondo libre, número de piso, etc. La relación funcional entre éstas se establece mediante procedimientos estadísticos y tiene un carácter agregativo que puede interpretarse conceptualmente según la siguiente fórmula

$$\text{VIR} = (\alpha \text{ sup. Terreno} + \beta \text{ sup. Cubierta} + \gamma \text{ n}^\circ \text{ de Ambientes} + \varphi \text{ n}^\circ \text{ de Baños} \\ + \theta \text{ Ubic. Geográfica} + \rho \text{ Vista} + \sigma \text{ Iluminación} + \psi \text{ sup Libre} + _ \text{ n}^\circ \text{ de piso}).$$

Donde $\alpha, \beta, \gamma, \varphi, \theta, \rho, \sigma, \psi, _$ son coeficientes que expresan el impacto de cada variable o característica del inmueble, en su precio total.

► **6- ¿Cuál es su encuadre legal?**

El Valor Inmobiliario de Referencia se incorpora por Ley Impositiva 2009 (Ley N° 13.930) al marco fiscal vigente en la provincia de Buenos Aires. a través de la Ley de Catastro (Ley N° 10.707) como referencia a la Valuación Inmobiliaria según el siguiente texto:

“Capítulo IV BIS: Del Valor Inmobiliario de Referencia.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer un valor inmobiliario de referencia para cada inmueble existente en la Provincia, que reflejará el valor económico por metro cuadrado (m2) de dicho inmueble en el mercado comercial.

A fin de establecer dicho valor, la Autoridad de Aplicación tendrá en cuenta no sólo las características del suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, obras accesorias e instalaciones del bien sino también otros aspectos tales como su ubicación geográfica, disposición arquitectónica de los materiales utilizados, cercanía con centros comerciales y/o de esparcimiento o con espacios verdes, vías de acceso, y aquellas que en virtud de sus competencias dispusiese a tal fin. El valor inmobiliario de referencia deberá ser actualizado en forma periódica”

► **7- ¿Cómo impacta al contribuyente el VIR?**

Por Ley Impositiva 2009 (Ley N° 13.930) se integra al Valor Inmobiliario de Referencia dentro del Código Fiscal (Ley N° 10.397), como base imponible para el cálculo del Impuesto a los Sellos.

► **8- ¿Cuáles son los actos alcanzados por la incorporación del VIR como base imponible del Impuesto de Sellos?**

Algunos de estos actos pueden ser:

- . Transmisión de dominio a título oneroso de bien inmueble
- . Transferencia de dominio de inmuebles dentro y fuera de la jurisdicción provincial
- . Compraventa de terrenos con mejoras efectuadas luego de la firma del boleto
- . Permuta de inmueble
- . Permuta de inmueble con suma adicional de dinero mayor al inmueble entregado
- . Cesión de derechos, acciones y transacciones referentes a inmuebles
- . Cesión de derecho/s hereditario/s referido/s a inmueble/s
- . Constitución de Derecho real de usufructo, uso y habitación y servidumbre
- . Constitución o prorroga de Hipoteca
- . Emisión de Debentures con garantía hipotecaria
- . Prestamos comerciales c/garantía hipotecaria
- . Adjudicación de bienes inmuebles por disolución de sociedades
- . Rentas vitalicias

- . Locación o sublocación de inmuebles
- . Todos aquellos actos donde el Código Fiscal lo indique como opción para el establecimiento de la base imponible del mencionado impuesto.

▶ **9- ¿De qué documento/s se tomará el VIR como base imponible para el Impuesto de Sellos?**

El VIR estará publicado en el Certificado Catastral pero de no ser así, deberá comprobarse su existencia en el Aviso de Deuda del Impuesto Inmobiliario (Form. 551_A).

10- ¿Qué sucede si el Certificado Catastral ha sido emitido con anterioridad a la puesta en vigencia del VIR?

Deberá comprobar la existencia del VIR con el Aviso de Deuda del Impuesto Inmobiliario (Form. 551_A)

▶ **11-¿Es posible reclamar un VIR?**

Sí, es posible. El contribuyente, titular de dominio, de modo propio podrá efectuar el reclamo del VIR. Para realizarlo requiere contar con la Clave de Identificación Tributaria (CIT), si aún no la ha obtenido, puede solicitarla de forma remota en el sitio de Internet de Arba, telefónicamente comunicándose con el Call-center de Arba (0800) ó de manera presencial en el distrito más cercano a su domicilio.

Asimismo, también podrán efectuar reclamos aquellos profesionales intervinientes en algún acto donde el VIR se aplique a los fines del cálculo de tributos. Tal como se mencionó en el apartado anterior.

▶ **12- ¿Cómo se reclama?**

Sea el rol que fuere, el reclamante deberá identificarse mediante su clave de identificación tributaria

(CIT). Recuerde que para obtenerla deberá tener a mano los recibos de los impuestos pagos de modo que pueda acceder a la clave fácilmente.

Para realizar el reclamo será necesario ingresar al sitio <http://www.arba.gov.ar/> . Si se trata de un ciudadano acceda a la solapa “ciudadanos” y a su izquierda en el apartado “consultas y trámites” encontrará el vínculo para efectuar el reclamo. Allí mismo encontrará el acceso a un instructivo. Del mismo modo, si Ud. es un profesional con incumbencia, ingrese a la solapa “profesionales” y a su izquierda en el apartado “otros servicios” encontrará tanto el acceso para realizar el reclamo como un instructivo para su mejor entendimiento.

En todos los casos deberá completar un formulario encuesta que le preguntará características del inmueble, como por ejemplo: ubicación, superficie cubierta, superficie semicubierta, superficie del terreno, superficie libre de construcción, número de plantas, número de piso, tipo de iluminación y vista, orientación del inmueble, número de ambientes, cantidad de baños, categoría, antigüedad, servicios que posee, etc. El sistema, una vez que concluya la confección del formulario le asignará un número de encuesta, que le será requerido en el momento que desee perfeccionar el reclamo. Es conveniente tener a mano los elementos documentales en donde se encuentren los datos solicitados anteriormente.

Una vez finalizado esto, deberá acceder a la aplicación donde verifica su deseo de realizar el reclamo. Aquí incluirá el número de encuesta que realizó anteriormente y se le pedirá que suministre otros datos relacionados con Ud. y el inmueble como por ejemplo: CUIT, identificación del inmueble (partido partida) el valor inmobiliario de referencia provisto por Arba y el que considere debería ser. Esta acción finaliza proveyéndole un número de trámite.

Concluida estas dos operaciones, el reclamo inicia su fase resolutive automática y en pocos minutos (aproximadamente 20), entrando al mismo lugar y podrá consultar el efecto de la operación con el número de trámite.

El resultado del reclamo puede ser recurrido si no lo considera apropiado. Para este propósito es necesario que sume, siempre en modo digital, una descripción del o los elementos que desmerecen el valor calculado.

Se tratará de un documento que señale todos aquellos motivos que afecten al valor de la propiedad y que son de origen contextual, como por ejemplo: la cercanía de elementos ambientales que desmerecen un valor razonable.