



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Economía
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

RESOLUCION Nº 030 -11

SANTA FE, “Cuna de la Constitución Nacional”, 9 MAY 2011

VISTO:

El Expediente. Nº 13401-0877509-7 por el cual las Direcciones de Valuación y Tasación de ambas regionales, elevan proyecto de implementación de un observatorio de valores, el cual permitirá conocer en forma permanente los valores actualizados de mercado de los inmuebles de la Provincia, y;

CONSIDERANDO:

Que por Resolución Nº 048-10 AP SCIT de fecha 28 de julio de 2.010 se implementó el Observatorio de Valores Continuo de Inmuebles en la Provincia de Santa Fe, determinándose como primer producto del mismo al Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) que podrá ser utilizado por la Administración Provincial de Impuesto a los efectos de control, fiscalización y demás requerimientos tributarios de su competencia en lo relativo al impuesto de sellos, tasas retributivas, etc., conforme Resolución General API 24/2010 de fecha 19/07/2010 y 041/10 de fecha 30 de diciembre de 2.010;

Que para el fin previsto resulta necesario definir el procedimiento y método de cálculo del Valor Inmobiliario de Referencia en su primera etapa para los inmuebles rurales a los efectos de su total transparencia y publicación;

Que resulta conveniente utilizar la hectárea como unidad de medida para determinar la superficie de los inmuebles rurales y el porcentaje de desmejoras en concordancia con la norma valuatorias vigentes;

Que para el cálculo del valor inmobiliario de referencia rural, se considera el Índice de Aptitud de las Tierras, elaborado por la Estación Experimental Agropecuaria Rafaela del INTA;

Que la distancia de los inmuebles respecto de las vías de comunicación vial asfaltadas de jurisdicción nacional, provincial o municipal, comunal, es un factor con importancia en la determinación del VIR teniendo en cuenta las posibilidades que esta situación presenta para el ingreso y retiro de las producción agropecuaria y en la disposición de servicios generales constituyendo esto una ventaja relativa respecto de otros y que se reflejan en el valor de mercado de dicho inmueble;

Que se considera centro de comercialización a los principales lugares de acopio y comercialización de productos agropecuarios ubicados en la Provincia de Santa Fe y corresponde considerar la distancia de cada inmueble a los mismos dada la incidencia que tiene en su valor el mayor costo de los fletes;

Que para este fin se consideró diferentes antecedentes entre ellos la tabla de Costos Indicativos del Transporte de Cereales, Oleaginosas Afines elaborado en base a noviembre 2010 de la Confederación Argentina del Transporte de Carga;



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Economía
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

Que con la implementación del Observatorio de Valores Continuo de la Provincia de Santa Fe este Servicio de Catastro e Información Territorial determinó en base al trabajo técnico realizado con la información de mercado obtenida de los diferentes referentes calificados, un mapa de valores por hectárea con el valor máximo de la hectárea de campo por distrito

Que con el fin de determinar el valor inmobiliario de referencia se debe considerar las construcciones existentes en el inmueble.

Que ha tomado la debida intervención la Dirección Legal y Técnica del organismo expidiéndose en forma favorable a dicho proyecto;

Que conforme las facultades otorgadas por la Ley 10.921 art. 2do inc. e) y Decreto N° 053/2.008

POR ELLO:

**EL SUB ADMINISTRADOR PROVINCIAL
DEL SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL**

R E S U E L V E :

ARTICULO 1º.- Para el cálculo de Valor Inmobiliario de Referencia de inmuebles rurales se utilizará la siguiente fórmula polinómica:

$$. VIR = \{ \sum \text{Sup. Fracción} \times \text{Precio Máx.} \times [(\text{I. Apt. Fracción} / \text{I. Apt. Máx.}) + (100 - \% \text{ desmejora}) / 100] / 2 \} \times \text{Cu} \times \text{Cd} + \text{Mejoras}$$

Sup. Fracción: Superficie de la fracción de suelo analizada (ha.)

Precio Máx: Precio Máximo de la hectárea en el distrito (\$)

I.Apt. Fracción: Índice de aptitud de la fracción de suelo analizada.

I. Apt. Máx: Índice de aptitud de suelo máximo del distrito.

% desmejora: Porcentaje de descuento sobre el precio máximo según reclasificación.

Cu: Coeficiente de ubicación (según distancia a centro de comercialización)

Cd: Coeficiente de distancia (según cercanía a vías de comunicación pavimentadas)

Mejoras: Valor de las mejoras presentes en el inmueble (\$)



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Economía
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

ARTICULO 2º.- Se determina como coeficientes de distancia a la vía principal de comunicación:

GANADERIA	
UBICACIÓN (km.)*	COEFICIENTE
RUTA NAC. - PROV. -	1
0-10	0,99
10-20	0,98
20-30	0,97
30-40	0,96
40-50	0,95
50-60	0,93
60-70	0,91
70-80	0,89
80-90	0,87
>9	0,85

LECHERÍA	
UBICACIÓN (km.)*	COEFICIENTE
RUTA NAC. - PROV. -	1
AUTOPISTA	
0 - 5	0,99
5 - 10	0,98
10 - 20	0,96
20 - 30	0,94
30 - 40	0,92
40 - 50	0,90
> 50	0,90

AGRICULTURA	
UBICACIÓN (km.)*	COEFICIENTE
RUTA NAC. - PROV. -	1
AUTOPISTA	
0-10	0,99
10-20	0,98
20-30	0,97
30-40	0,96
40-50	0,95
> 50	0,95

ARTICULO 3º.- Se determina como coeficientes de distancia a centros de comercialización:



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Economía
SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

AGRICULTURA	
UBICACIÓN (km.)*	COEFICIENTE
0-5	1,0000
5 - 10	0,9841
10 - 20	0,9808
20 - 30	0,9772
30 - 40	0,9738
40 - 50	0,9703
50 - 60	0,9677
60 - 70	0,9649
70 - 80	0,9624
80 - 90	0,9597
90 - 100	0,9548
100 - 110	0,9546
110 - 120	0,9521
120 - 130	0,9500
> 130	0,9500

GANADERIA - LECHERIA	
UBICACIÓN (km.)*	COEFICIENTE
0-5	1,0000
5 - 10	0,9792
10 - 20	0,9765
20 - 30	0,9739
30 - 40	0,9712
40 - 50	0,9686
50 - 60	0,9659
60 - 70	0,9633
70 - 80	0,9606
80 - 90	0,9580
90 - 100	0,9553
100 - 110	0,9527
110 - 120	0,9500
> 120	0,9500

ARTÍCULO 4°.- Los índices de aptitud de suelo máximo por distritos a aplicarse son los que se detallan como Anexo A integrante de esta Resolución.

ARTICULO 5°.- En los casos que exista situaciones particulares no contempladas, la Dirección de Valuación y Tasación respectiva los analizará y propondrá la solución técnica a esta Sub-administración para su conocimiento y resolución.

ARTÍCULO 6°.- Dispóngase la afectación de recursos que resulte necesario y obrantes en el organismo para el efectivo cumplimiento de la presente resolución.

ARTÍCULO 7°.- Regístrese, comuníquese y archívese.-

CPN HORACIO PALAVECINO
SUBADMINISTRADOR PROVINCIAL
S.C.I.T.