



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

RESOLUCION N° 031 -11

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

VISTO:

El Expediente N° 13401-0834953-7 y agreg. 13401-0875566-6 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 la Ley N° 10.921 de creación del organismo, dentro de sus objetivos básicos establece en materia de valuación territorial en el Artículo 2do.inc. a)1 y a)2 : recopilar, sistematizar y registrar la información económica en forma actualizada para la determinación de los valores inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia e intervenir en el estudio de la valuación fiscal y de mercado de dichos inmuebles;

Que la valuación fiscal vigente para los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales se determina de acuerdo con las normas de valuación establecida en el Decreto N° 5.286 /74, las que en la actualidad se encuentran distantes del valor real de los mercados;

Que durante el año 2002 este organismo desarrolló un revalúo sobre los inmuebles rurales el cual no fue aplicado a los valores fiscales y tampoco fue receptado en el proyecto de reforma tributaria propuesta por el Poder Ejecutivo en el año 2008 a la Honorable Legislatura Provincial.

Que en consecuencia los valores que este organismo posee en sus registros inventarios y que constituyen los valores fiscales vigentes sobre los inmuebles ubicados en territorio provincial tiene una antigüedad superior a quince años.

Que así lo ha reconocido y establecido la Honorable Legislatura Provincial al sancionar la Ley 13.065 por la que fija un procedimiento especial para determinar el Impuesto Inmobiliario correspondiente al año 2010 que permite compensar en parte la desactualización de los avalúos fiscales de los inmuebles.

Que este organismo debe nutrir de información actualizada a los órganos provinciales encargados de realizar las expropiaciones conforme lo indica la Ley 7.534 siendo esto tasar inmuebles a valores de mercado por requerimiento de la Junta Central de Valuación y la Comisión de Tasaciones de la Provincia.



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

Que en dichas actuaciones es notorio observar cada vez mayor la brecha que se evidencia entre el valor de mercado del inmueble a expropiar y su valuación fiscal sobre la que tributa.

Que en dichas actuaciones es notorio observar cada vez mayor la brecha que se evidencia entre el valor de mercado del inmueble a expropiar y su valuación fiscal sobre la que tributa.

Que en el mismo sentido este organismo debe tasar inmuebles estimando su valor locativo en oportunidad de afectación a diversos fines del estado Provincial, donde se evidencia la misma distorsión de valores.

Que a los efectos de lograr una mayor transparencia en las transacciones cuyo objeto fueren inmuebles, se torna necesario conocer el valor de mercado de los mismos.

Que por resolución 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 Impuestos 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;

Que por Resolución General API 005/2011 de fecha 04/05/2011 se modificó el artículo 2º de la Resolución General API 24/2010 de fecha 19/07/2010 quedando redactada de la siguiente manera: “ARTICULO 2º.- Lo dispuesto en el artículo anterior respecto a los inmuebles rurales tendrá vigencia hasta el 31 de julio de 2.011, a partir del 01 de agosto de 2.011 el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) determinará el valor indicativo que será utilizado por los Escribanos Públicos para cumplir como Agentes de Información.-“

Que esta misma experiencia y procedimiento ha sido implementada a nivel internacional por los catastros situados en la vanguardia del conocimiento como lo es la Dirección General del Catastro en España.

Que este Organismo mantiene un fuerte compromiso con la equidad y justicia tributaria como lo ha demostrado a través de los programas y operativos de control y actualización territorial que ha llevado adelante en los últimos años 2008, 2009, 2010 y 2011 como Juntos Vamos a Tomar Medidas, Parques y Áreas Industriales, Operativo Puertos, Barrios Cerrados y Clubes de Campo, Reclasificación de Inmuebles rurales, Reclasificación e Inmuebles de 9 y 10 Categoría, Saneamiento de Base de Datos y actualización de Zonas;



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

Que todos estos programas, proyectos y operativos han sido discutidos, diseñados e internalizados por el personal del organismo a través del “1er Encuentro para el Desarrollo de Proyectos Ejecutables sobre Políticas de Control Territorial y sus Implicancias Tributarias” desarrollado en diciembre de de 2008, con una activa participación del personal del Servicio de Catastro e Información y Territorial.

Que se han mantenido reuniones de intercambio e informativas con los Colegios Profesionales a fines de la temática como lo son: el Colegio de Escribanos 1º y 2º circunscripción y el Colegio de Profesionales de la Agrimensura de 1º y 2º circunscripción a los efectos de perfeccionar el régimen de aplicación;

Que este Servicio de Catastro e Información Territorial cuenta con las aptitudes técnicas y potestades legales para desarrollar, implementar y mantener un Observatorio de Valores Continuo que permita brindar un Valor Inmobiliario de Referencia para los inmuebles de la Provincia.

Que con el fin de la implementación del Valor Inmobiliario de Referencia se han establecido 4 etapas:

- 1 etapa.- Inmuebles rurales
- 2 etapa- Inmuebles urbanos y suburbanos de los municipios Rosario y Santa Fe
- 3 etapa – Inmuebles urbanos y suburbanos del resto de los municipios
- 4 etapa - comunas

Que se pretende implementar a partir del 16 de mayo de 2.011 la 1º etapa del cronograma;

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 el art. 3º del Decreto N° 054/08;

POR ELLO

**EL SUBADMINISTRADOR PROVINCIAL
DEL SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL**

R E S U E L V E:



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

ARTICULO 1º.- Comenzar a partir del 16 de mayo de 2011 la implementación del Valor Inmobiliario de Referencia para inmuebles rurales. Esto comprende la recepción de solicitud, generación y certificación del Valor Inmobiliario de Referencia a solicitud de sujeto con interés legítimo.

ARTICULO 2º.- A los efectos de su implementación se encomienda a las Direcciones de Valuación y Tasación de ambas regionales a realizar las tareas técnicas-administrativas que posibiliten el fin previsto.

ARTICULO 3º.- Las Direcciones de Valuación y Tasación determinarán el Valor Inmobiliario de Referencia como resultado inmediato de la implementación del Observatorio de Valores Continuos satisfaciendo los requisitos de la Resolución Gral. 024/2010 y modificatorias y complementarias de la Administración Provincial de Impuestos.

ARTICULO 4º.- A los fines de establecer el Valor Inmobiliario de Referencia de cada inmueble, se utilizará un método analítico mediante la aplicación de una fórmula polinómica en la que intervendrán, como valor de referencia del suelo, el del Distrito o Subdistrito al que pertenece el inmueble obtenido del Observatorio de Valores y las características particulares del mismo.

Los valores de referencia de suelo y de construcciones serán actualizados periódicamente.

ARTICULO 5º.- Se tendrán en cuenta como variables para la determinación del valor al que se hace referencia en el artículo anterior, las siguientes características: superficie del terreno, sus características, usos, aptitudes y rendimientos agroeconómicos, ubicación geográfica, distancias a vías principales de comunicación y centros de comercialización, superficie cubierta, su estado general, antigüedad, tipo de materiales utilizados y otras estructuras

La anterior enunciación no resulta taxativa quedando facultado el Servicio de Catastro e Información Territorial para solicitar otros datos adicionales que considere relevantes, a los fines del cálculo empleado.

ARTICULO 6º.- El valor Inmobiliario de Referencia deberá ser expedido por el Servicio de Catastro e Información Territorial, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la fecha de su solicitud. El trámite deberá resolverse íntegramente mediante un servicio WEB, pudiéndose además gestionarse mediante simple nota administrativa.

ARTICULO 7º.- El Valor Inmobiliario de Referencia caducará a los 150 días de su emisión o al momento de la modificación del estado parcelario si es anterior a ese período, excepto cuando sean requeridos por autoridades judiciales que caducará a los 180 días.



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

ARTICULO 8°.- Se establece como compensación a pagar por los solicitantes para la emisión del valor inmobiliario de referencia de inmuebles rurales la siguiente escala considerando la valuación fiscal

| DESDE | HASTA | VALOR |
|---------------|------------|----------|
| \$ 1 | \$ 11.500 | 500 MT |
| \$ 11.500,01 | \$ 18.975 | 750 MT |
| \$ 18.975,01 | \$ 31.308 | 1.000 MT |
| \$ 31.308,01 | \$ 51.658 | 1.250 MT |
| \$ 51.658,01 | \$ 85.235 | 1.500 MT |
| \$ 85.235,01 | \$ 140.637 | 2.000 MT |
| \$ 140.637,01 | \$ 232.051 | 2.500 MT |
| \$ 232.051,01 | Resto | 3.000 MT |

ARTICULO 9°.- Podrán solicitar el Valor Inmobiliario de Referencia aquellos sujetos que acrediten interés legítimo:

ARTICULO 10.- Cuando el solicitante del Valor Inmobiliario de Referencia estime que el valor establecido por el Servicio de Catastro e Información Territorial, no refleja el real valor económico del bien en el mercado comercial, podrá efectuar el reclamo correspondiente mediante una presentación formal en carácter de declaración jurada ante el organismo adjuntando los antecedentes que justifiquen el valor pretendido.

El Servicio de Catastro e Información Territorial analizará la presentación realizada y en el lapso de diez (10) días hábiles resolverá rectificando o ratificando, según corresponda, el Valor Inmobiliario de Referencia.

Sin perjuicio de lo expuesto, en cualquier instancia, el SCIT podrá pedir al interesado mayores datos vinculados al inmueble involucrado e instar las acciones de fiscalización que estime pertinente.

ARTICULO 11°.- Dispóngase la afectación de recursos que resulte necesario y obrantes en el organismo para el efectivo cumplimiento de la presente resolución.

ARTICULO 12°. Regístrese, comuníquese y archívese.-

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