



PROVINCIA DE SANTA FE

Ministerio de Economía

SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

## RESOLUCIÓN N° 048-10

Santa Fe, “ Cuna de la Constitución Nacional ”, 28 JUL 2010

### VISTO:

El Exp. N° 13401 - 0834953-7 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 la Ley N° 10.921 de creación del organismo, dentro de sus objetivos básicos a satisfacer, en materia de valuación territorial establece 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; intervenir en el estudio de la valuación fiscal y de mercado de dichos inmuebles;

Así mismo el artículo 2do Inc. b) indica que el SCIT debe registrar y llevar inventario de la riqueza inmobiliaria provincial, de forma sistematizada y actualizada tanto de los bienes inmuebles públicos como privados.

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;

Que la valuación urbana, suburbana y el edificado fue actualizado por coeficientes según Acta N° 437 de la Junta Central de Valuación en fecha 12-4-1993 y ratificada por Decreto N° 894/93;

Que en relación al avalúo rural por Acta N° 55 (29/06/92) por aplicación de los mecanismos previstos en el Decreto N° 1297/92 se incrementaron los valores máximos y mínimos aprobados por Ley 10.883, quedando fijo desde esa fecha hasta la actualidad;

Que en razón de ello las valuaciones fiscales vigentes de los inmuebles, se encuentran distantes del valor de mercado de los mismos.

Que durante el año 2002 este Servicio desarrolló un revalúo sobre los inmuebles rurales que 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 tienen una antigüedad superior a quince años.



PROVINCIA DE SANTA FE

Ministerio de Economía

*SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL*

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 la actualización dispuesta por la mencionada Ley 13.065 solo tiene efectos sobre el impuesto inmobiliario.

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.

Que en virtud de dichas actuaciones es notorio y 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 a las transacciones cuyo objeto fueren inmuebles, se torna necesario conocer el valor de mercado de los mismos.

Que en este proceso de obtención de valores de mercado es necesaria la formación de un Observatorio de Valores Continuo de los inmuebles en la Provincia de Santa Fe que permita su actualización permanente a los efectos de sustentar su vigencia en un mercado dinámico como el inmobiliario.

Que esta 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 se deberán suscribir convenios, realizar consultas y requerimientos con diferentes entes calificados acceder a la información de mercado vinculado con los inmuebles en oferta, valores de referencia y precios de inmuebles de operaciones realizadas.

Que esta interacción con entes calificados del mercado inmobiliario demandara contar con herramientas y tecnologías informáticas de comunicación (TIC'S) ágiles, confiables y accesibles.

Que el empleo de las TIC'S por el Servicio de Catastro e Información Territorial permitirá desarrollar e implementar herramientas de interconsulta, intercambio e integración de la información territorial en un entorno web.

Que en este desarrollo ha trabajado meritoriamente la Sectorial de Informática del SCIT concluyendo en sistemas novedosos a nivel de los catastros



PROVINCIA DE SANTA FE

Ministerio de Economía

*SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL*

provinciales como lo es el SIGIT, Sistema de Integración y Gestión de la Información Territorial.

Que como primer producto disponible del Observatorio de Valores Continuo surgirá el del 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.

Que así lo considera pertinente la Resolución General API 24/2010 del 19 de Julio de 2010.

Que este Organismo mantiene un fuerte compromiso con la equidad y justicia tributaria como lo han demostrado los permanentes programas y operativos de control y actualización territorial que ha llevado adelante en los últimos años 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 Zonas.

Que todos estos programas, proyectos y operativos han sido discutidos, diseñados e internalizados por el 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 en la sede provincial de UPCN, con la participación activa del personal del Servicio de Catastro e Información y Territorial.

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 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 artículo 3° 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:**

**ARTICULO 1º.-** Impleméntese a partir de la presente el Observatorio de Valores Continuo de Inmuebles en la Provincia de Santa Fe (OVC).

**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.



PROVINCIA DE SANTA FE

Ministerio de Economía

*SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL*

**ARTICULO 3°.-** Las DVyT determinaran el Valor Inmobiliario de Referencia como resultado inmediato de la implantación del OVC y de manera de satisfacer los requisitos de la Resolución Gral. 024/2010 de API.

**ARTICULO 4°.-** La Sectorial de informática del Servicio desarrollará un sistema informático soporte para la implementación del Observatorio de Valores Continuo y del Valor Inmobiliario de Referencia en un todo de acuerdo a los requerimientos de las DVyT.

**ARTICULO 5°.-** Se dispone la afectación de recursos que resulte necesario y obrantes en el organismo para el efectivo cumplimiento de la presente resolución.

**ARTICULO 6°.-** GLOSARIO: A LOS EFECTOS DE LA PRESENTE RESOLUCION Y EN ADELANTE SE DEFINE:

**OVC (Observatorio de Valores Continuos):** Es un sistema que nos permite conocer en forma permanente los valores actuales de mercado en el territorio provincial, por medio de la recopilación sistemática de la información y su análisis técnico, sobre estimaciones, ofertas y precios de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales obtenidos de distintas fuentes de información, en un mercado libre y sin influencia de factores distorsivos.

**VIR (Valor Inmobiliario de Referencia):** 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 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.

**ARTICULO 7°.-** Comuníquese, regístrese y archívese.-

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