SANTA FE AVANZA

www.santafe.gob.ar

GSF
Gobierno de Santa Fe

Experiencia en la implementación de métodos alternativos de valorización

Observatorio de Valores

Valor Inmobiliario de Referencia

Problemática - debilidades

ASPECTOS FISCALES

ANTECEDENTES – ESTADO ACTUAL

Norma valuatoria vigente: decreto 5286/1974

Valuaciones masivas realizadas al año 1.974 con actualizaciones por coeficientes hasta el año 1.992 para inmuebles rurales

Valuaciones masivas realizadas al año 1.974 con actualizaciones por coeficientes hasta el año 1.996 para inmuebles urbanos y suburbanos y construcciones

Actualización de valores de impuestos sin soporte técnico catastral realizada en el año 2.009

Problemática - debilidades

ASPECTOS FISCALES

Hubo varios intentos para la revaluación masiva de inmuebles siendo las mas importantes:

Proyecto de revaluación año 2.002

Reformas Tributarias años 2.008 , 2.009 y 2012

Problemática - debilidades

ASPECTOS FISCALES

RESULTADOS

Valores de inmuebles muy inferiores a los de mercado

Valores de inmuebles con el ordenamiento territorial existente en el año 1.974

Injusticia tributaria

Falta de conocimiento de la riqueza territorial

Políticas tributarias incorrectas

Evasión en el impuesto de sellos (escrituras públicas)

A favor - fortaleza

.- Personal técnico calificado (tasadores)

.- Conocimiento del mercado inmobiliario

.- Conocimiento de los diferentes referentes calificados

.- Disponibilidad de bases de datos gráficas y alfanuméricas actualizadas

.- Antecedentes de valores ya recopilados (tasaciones)

.- Especialista en desarrollo informático

.- Recursos tecnológicos y económicos

.- Decisión política de implementar proyectos

Plan estratégico

.- Actualización de las bases de datos

.- Política de datos

.- Acuerdos con referentes calificados

.- Interacción con Municipios y Comunas

.- Creación del Observatorio de Valores -VIR

.- Establecer un marco legal

.- Creación de un grupo técnico responsable del análisis y determinación de la forma de cálculo y de las variables y el estudio de diferentes modelos para sugerir su implementación

Plan estratégico

.- Creación de un grupo técnico responsable de las tareas de captura, análisis y determinación de valores

.- Propuesta de implementación en 4 etapas:

1.- Inmuebles rurales
2.- Inmuebles urbanos y suburbanos de Rosario y Santa Fe
3.- Resto de los municipios
4.- Comunas

.- Desarrollo e implementación de aplicaciones WEB

.- Determinación de la compensación a realizar vinculada con el VIR

.- Implementación del observatorio de valores y del VIR

Observatorio de Valores de inmuebles

Observatorio de Valores

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.

Implementación del Observatorio de Valores

REFERENTES CALIFICADOS

.- Convenio con el Colegio de Corredores Inmobiliarios

.- Reuniones informativas con los Colegios de Escribanos de Rosario, Santa Fe, Venado Tuerto, Rafaela y Reconquista.

.-

.- Reuniones informativas con los Colegios de Martilleros

.- Reuniones informativas con los Colegios de Agrimensores de Rosario y Santa Fe

-Interacción con municipios y comunas

- Interacción con Bancos oficiales

-.- Reuniones con cooperativas agropecuarias

MARCO LEGAL

- Resolución 048-10 SAP SCIT

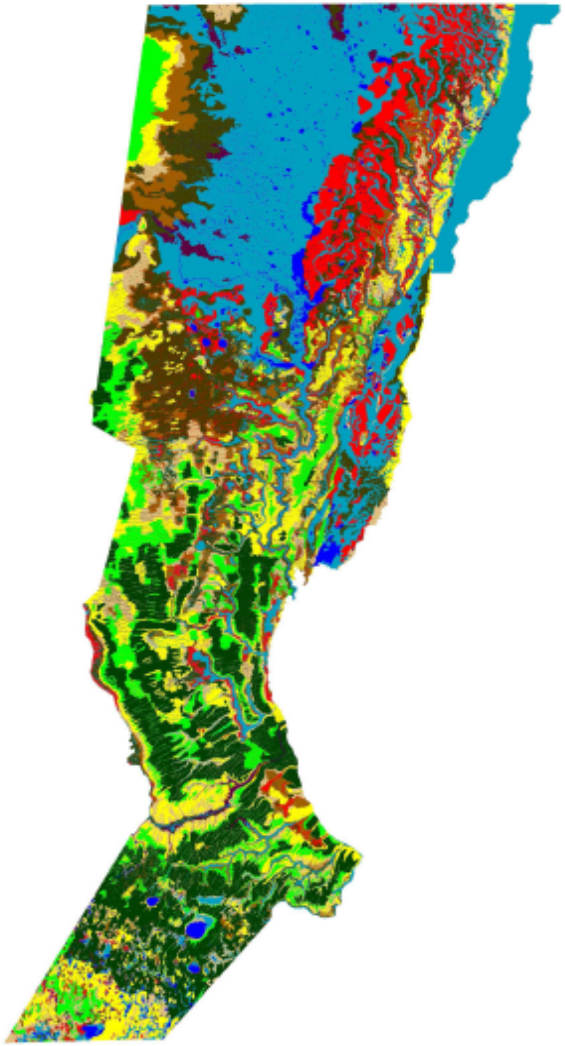
Implementa el Observatorio de Valores Continuo de Inmuebles de la Provincia de Santa Fe

.- Resolución 024/10 API

Art. 1º Designasé como agentes de información a los Escribanos Públicos, quienes deberán comunicar a la Administración Provincial de Impuestos dentro de los 30 días de su formalización aquellos actos u operaciones en los que hayan intervenido o de los que hayan tomado conocimiento que estén alcanzados por impuesto a los sellos o tasas retributivas de servicios, concertados por valores inferiores a 5 veces la valuación fiscal en los casos de inmuebles urbanos y suburbanos y a 7 veces esa valuación cuando se trate de inmuebles rurales

Art. 2º Lo dispuesto en el artículo anterior respecto a los inmuebles rurales tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2.010. A partir del 1 de enero 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.

Observatorio de valores Rural



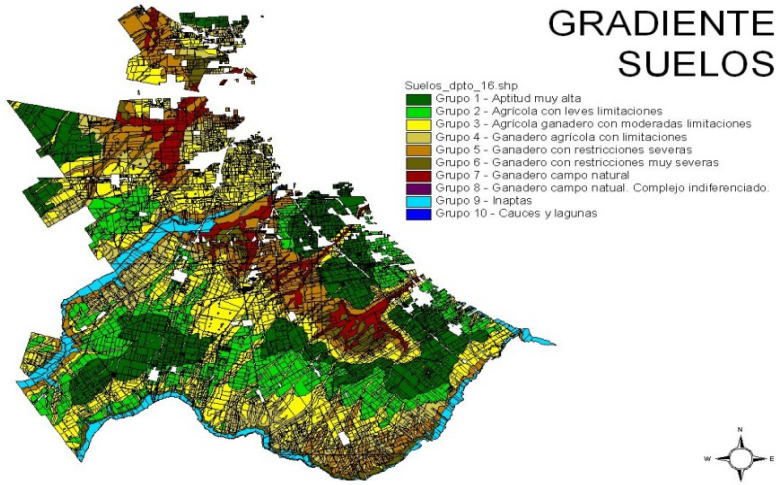
MAPA DE SUELOS

Sup. Actividad Rural	12.819.105 Has.	(100.00%)
Sup. Actividad Agrícola	5.593.068 Has.	(43.56%)
Sup. Actividad Ganadera	7.226.037 Has.	(56.44%)

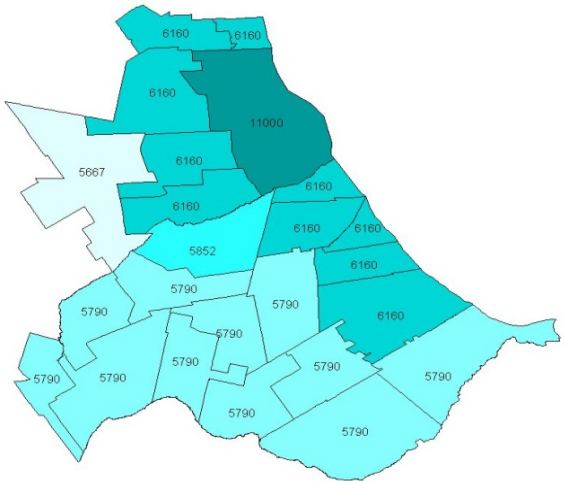
- Grupo 1 - Aptitud muy alta
- Grupo 2 - Agrícola con leves limitaciones
- Grupo 3 - Agrícola ganadero con moderadas limitaciones
- Grupo 4 - Ganadero agrícola con limitaciones
- Grupo 5 - Ganadero con restricciones severas
- Grupo 6 - Ganadero con restricciones muy severas
- Grupo 7 - Ganadero campo natural
- Grupo 8 - Ganadero campo natural. Complejo indiferenciado
- Grupo 9 - Inaptas
- Cauces y lagunas

Elaborado por el INTA EEA Rafaela s/Dto.1037/1993

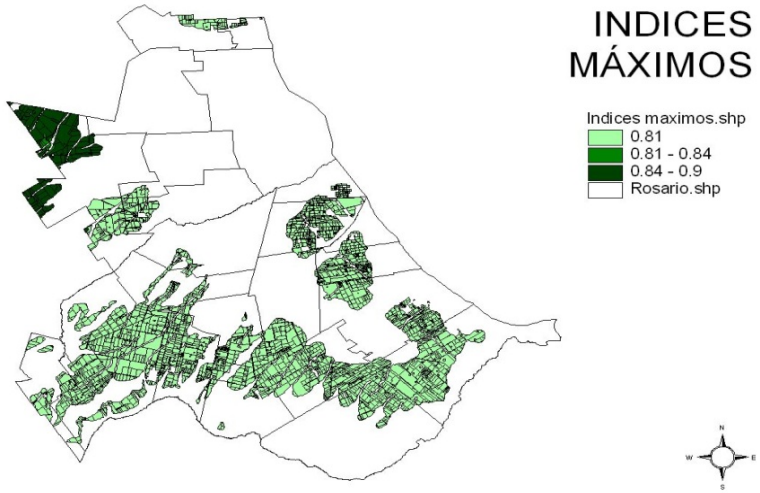
GRADIENTE SUELOS



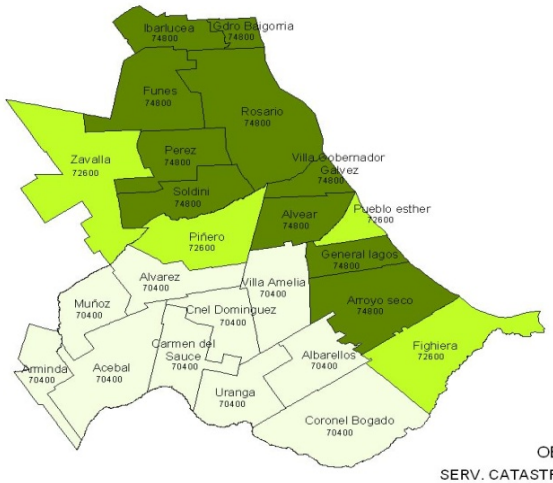
VALORES FISCALES VIGENTES



INDICES MÁXIMOS



VALORES VIGENTES (V.I.R.)



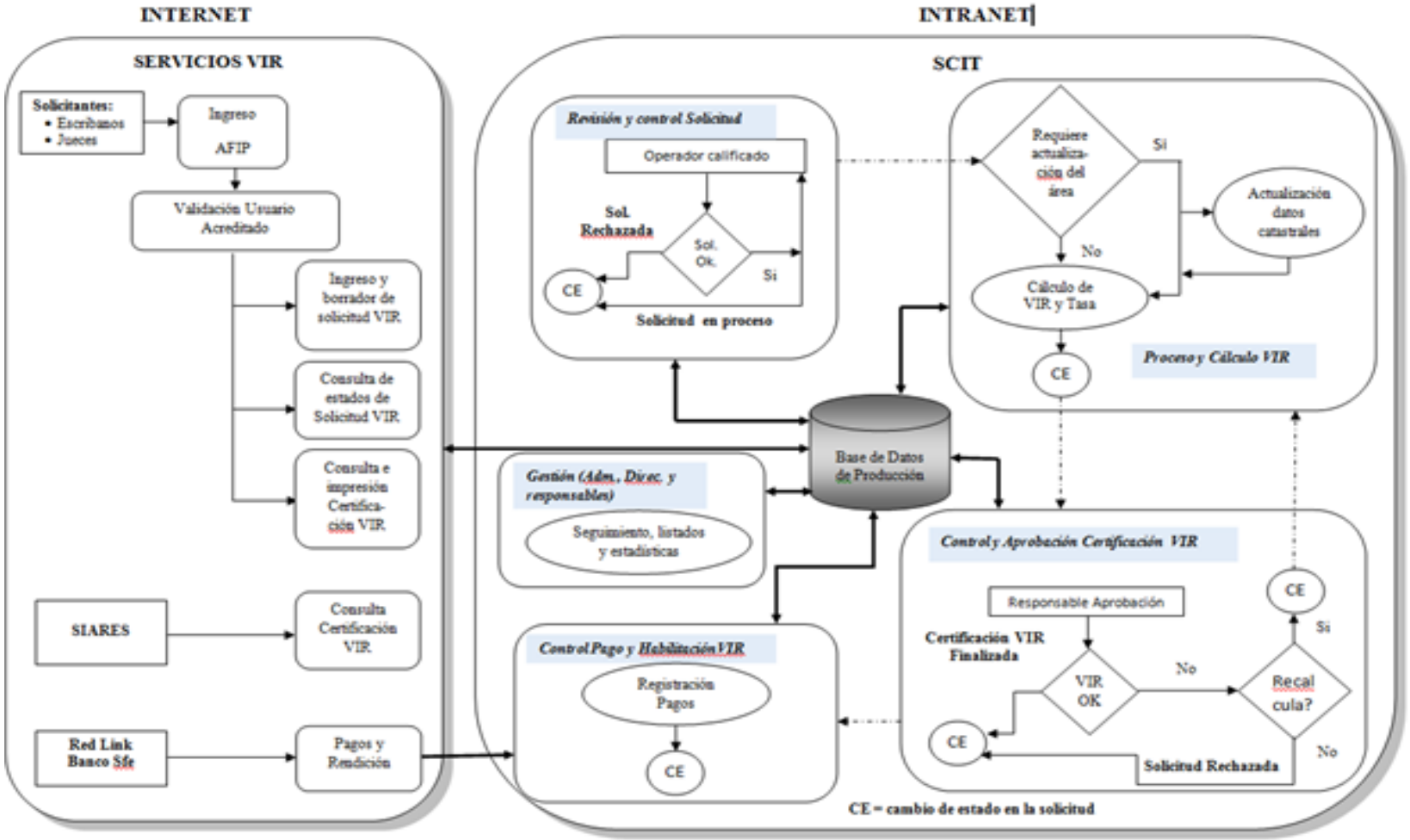
DPTO. ROSARIO
OBSERVATORIO DE VALORES
SERV. CATASTRO E INFORMACIO TERRITORIAL

Valor Inmobiliario de Referencia

Valor inmobiliario de referencia

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

Modelo Tecnológico



Valor inmobiliario de referencia rural

FORMULA DE CALCULO VIR RURAL

$$VIR = \left\{ \sum \left[SUP.FRACCIÓN \times PRECIO\ MAX \times \left(\frac{\left(\frac{I.Apt}{I.Apt.Max} \right) + \left(\frac{100 - \%desmejora}{100} \right)}{2} \right) \right] \times Cu \times Cd \right\} + VALOR\ MEJORAS$$

VIR : VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA

SUP. FRACCIÓN: SUPERFICIE DE LA FRACCIÓN ANALIZADA

PRECIO MAX: PRECIO MAXIMO DEL DISTRITO (U$S/HA.)

I.APT: INDICE DE APTITUD DE LA FRACCIÓN DE SUELO

I.APT MAX: INDICE DE APTITUD MÁXIMO DEL DISTRITO

% DESMEJORA: PORCENTAJE DE DESCUENTO SOBRE ELPRECIO MÁXIMO

Cu: COEFICIENTE DE UBICACIÓN

Cd: COEFICIENTE DE DISTANCIA

VALOR MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS PRESENTES EN EL INMUEBLE

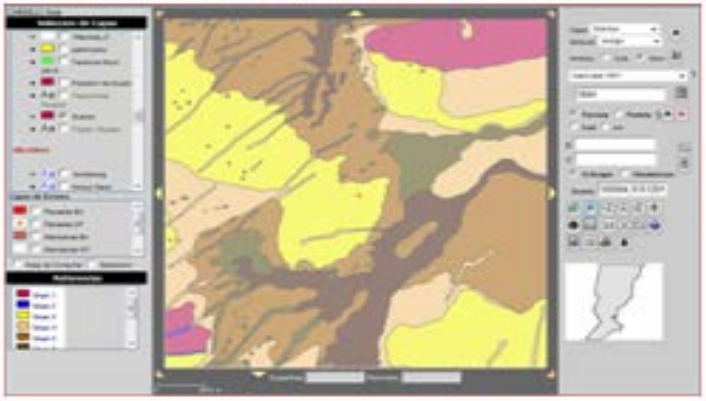
Valor del m² de Construcción al 01/03/2013

Valores por Categoría al 01/03/2013 (Con Base $4.600,00 5°/2)			4.600,00
Categoría	Máxima	Media	Mínima
1º	12.036,67	11.208,67	10.380,67
2º	9.476,00	8.740,00	8.264,67
3º	7.636,00	7.038,00	6.854,00
4º	6.072,00	5.688,67	5.305,33
5º	4.968,00	4.600,00	4.232,00
6º	3.910,00	3.557,33	3.204,67
7º	2.652,67	2.499,33	2.330,67
8º	1.993,33	1.840,00	1.702,00
9º	1.272,67	1.134,67	996,67
10º	674,67	552,00	414,00

HERRAMIENTAS DE APOYO PARA EL ANALISIS Y TOMA DE DECISIONES

Cartografía parcelaria rural de toda la provincia

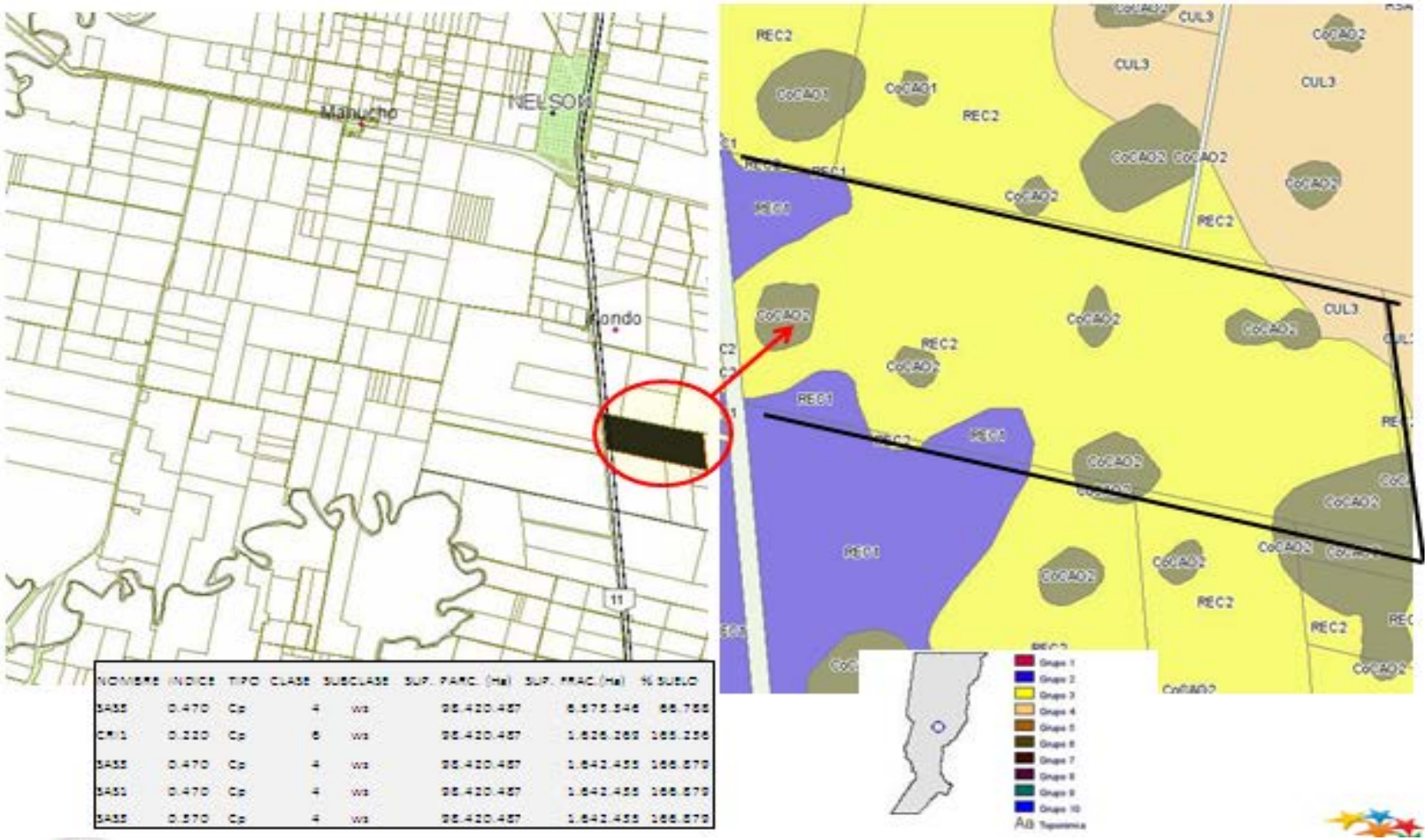
Mapa de suelos



Visión de imágenes satelitales

Cercanías a rutas y centro de comercialización

Gestión VIR: Fracciones de tipo de suelo de una parcela



NOMBRE	INDICE	TIPO	CLASE	SUBCLASE	SUP. PARC. (Ha)	SUP. FRAC.(Ha)	% SUELO
BA55	0.470	Cp	4	ws	98.420.457	6.575.346	66.755
CM11	0.320	Cp	6	ws	98.420.457	1.636.269	166.256
BA55	0.470	Cp	4	ws	98.420.457	1.642.455	166.879
BA51	0.470	Cp	4	ws	98.420.457	1.642.455	166.879
BA55	0.570	Cp	4	ws	98.420.457	1.642.455	166.879

Servicio de Catastro e Información Territorial

Valor Inmobiliario de referencia

VIR Número : 546

Artículo 2do Inc. b - Leye N° 10.921/92

Expediente :

Decreto 53/2008 Norma conforme Base de Datos del S.C.I.T.

Solicitante : PAUTASSO MARTA

Ubicación del Inmueble

Departamento: 14 - IRIONDO

Partida : 14-11-00 194369/0001

Distrito : 11 - CORREA

Subdistrito : 00 -

Zona : Rural (Exp. Agropec.)

Calle y Nro. :

Identificación Parcelaria

Nomenclatura							
Dp	Ds	Polig.	Manz.	Parcela	Plano	Año-Plano	Lote
14	11	PC	0000	00031	1011981	1956	F2

Antecedentes

DE PROPIETARIO O RESPONSABLE FISCAL SEGUN REGISTRO CATASTRAL.

Apellido y Nombre	Tipo Doc.	Número Doc.	Cuil
BERRETTA MORENO BELEN M.Y OT y otros ...	DNI	17229438	27-17229438-9

Domicilio Fiscal : Código postal :

Fracciones terrenos rurales

Superficie	Unl.Cart	Clase	Subclase	Nom.Serie	Superficie	Unl.Cart	Clase	Subclase	Nom.Serie
4,1494	Crr1b	3	e	Correa	7,6016	LQ3b	4	ew	La Querencia
17,7241	Crr3	3	e	Correa	21,9093	Crr6	4	e	Correa

Precio máximo x Ha. del subdistrito : $ 58.400

Cantidad total de fracciones que conforman la finca : 4

Valor Inmobiliario de Referencia

Sup. Terreno	:	51,3843 Ha.	Valor Terreno	: $	2.069.742,56
Sup. Edificada	:	300 m2 (*)	Valor Edificio	: $	418.196,22
(*) Segun DDJJ del solicitante.			**Valor Total**	: **$**	**2.487.938,78**

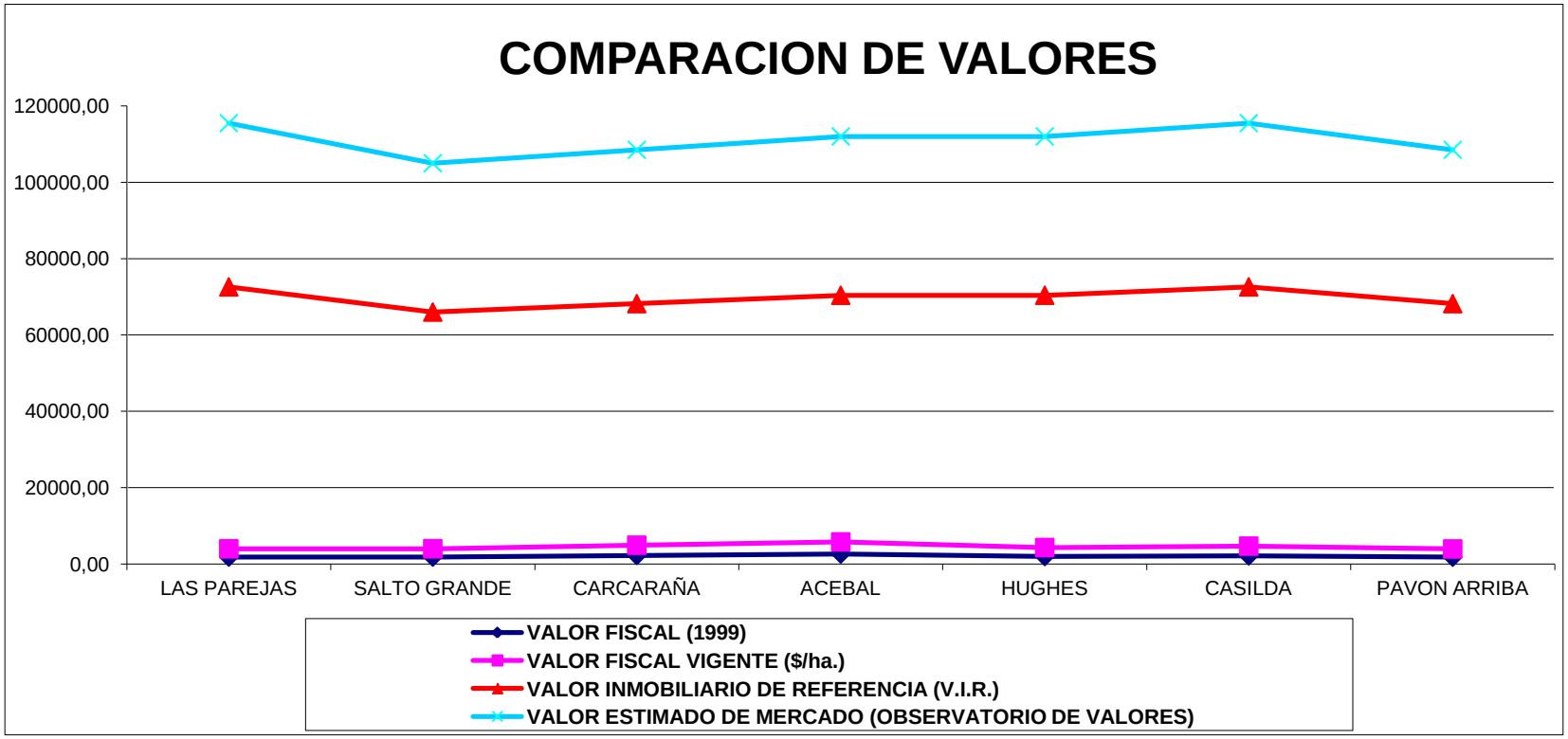
Observaciones

Fecha de Emisión	Validez	Fecha de Vencimiento
01/04/2011	150 días	29/08/2011

Los datos del presente certificado corresponde a la información obrante a la fecha en la base de datos del Servicio de Catastro de Información Territorial

OBSERVATORIO DE VALORES - RURAL

DEPARTAMENTO	DISTRITO	VALOR FISCAL (1992)	VALOR FISCAL VIGENTE AÑO 2012 ($/ha.)	VALOR HA POR DISTRITO APROBADO JCV	VALOR ESTIMADO DE MERCADO (OBSERVATORIO DE VALORES)
BELGRANO	LAS PAREJAS	1.809	3.980	72.600	115.500
IRIONDO	SALTO GRANDE	1.819	4.002	66.000	105.000
SAN LORENZO	CARCARAÑA	2.240	4.928	68.200	108.500
ROSARIO	ACEBAL	2.632	5.790	70.400	112.000
GENERAL LOPEZ	HUGHES	1.960	4.312	70.400	112.000
CASEROS	CASILDA	2.128	4.682	72.600	115.500
CONSTITUCION	PAVON ARRIBA	1.792	3.942	68.200	108.500


COMPARACION DE VALORES
120000,00
100000,00
80000,00
60000,00
40000,00
20000,00
0,00
LAS PAREJAS
SALTO GRANDE
CARCARAÑA
ACEBAL
HUGHES
CASILDA
PAVON ARRIBA
VALOR FISCAL (1999)
VALOR FISCAL VIGENTE ($/ha.)
VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA (V.I.R.)
VALOR ESTIMADO DE MERCADO (OBSERVATORIO DE VALORES)

VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA TASA POR SERVICIOS		
DESDE	**HASTA**	**VALOR (m. t.)**
1,00	**16.605,00**	**750**
16.605,01	**22.000,00**	**1.000**
22.000,01	**66.000,00**	**1.250**
66.000,01	**111.000,00**	**1.500**
111.000,01	**154.000,00**	**2.000**
154.000,01	**198.000,00**	**2.500**
198.000,01	**286.000,00**	**3.000**
286.000,01	**418.000,00**	**4.000**
418.000,01	**836.000,00**	**5.000**
836.000,01	**1.870.000,00**	**6.000**
1.870.000,01	**RESTO**	**7.000**

Tasas por servicios VIR RURAL al 31-3-2013 = $ 554.100.-

VIR EMITIDOS 1-9-2011 al 31-3-2013

Cantidad de solicitudes	Valuación de terreno	Valor VIR terreno	Superficie edificada	Valor Vir superficie edificada	Total VIR emitido
5.029	255.011.869	5.815.837.982	206.579	162.948.887	5.978.786.869

Observatorio de valores
Urbano y suburbano

MUNICIPIO ROSARIO
VARIABLES DEFINITIVAS

.- Asentamientos irregulares

.- Parques y plazas

.- Avenidas y boulevares

.- Avenidas y boulevares principales

.- Frente a la costa

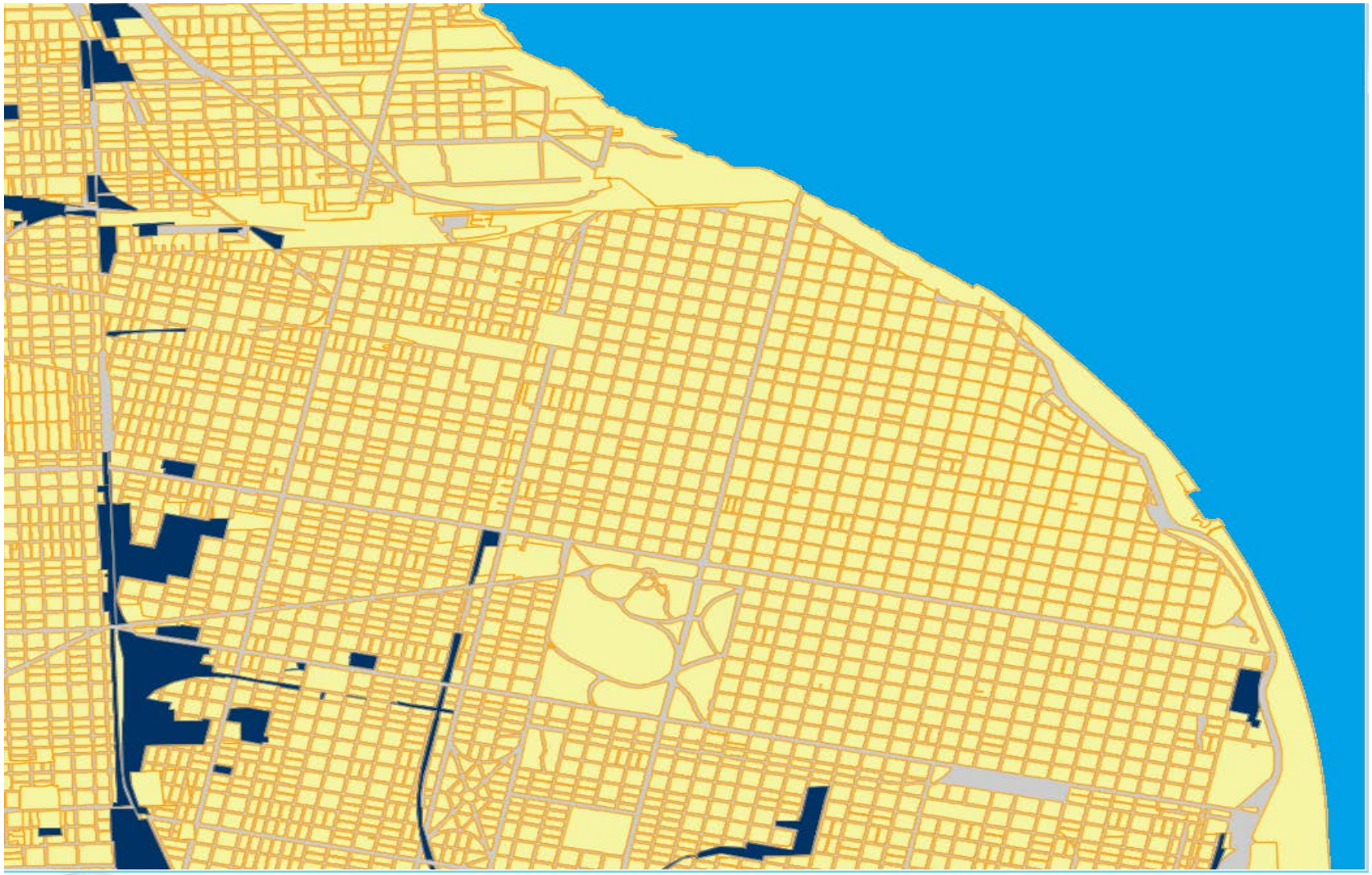
.- Distancia al río

.- Centro comerciales

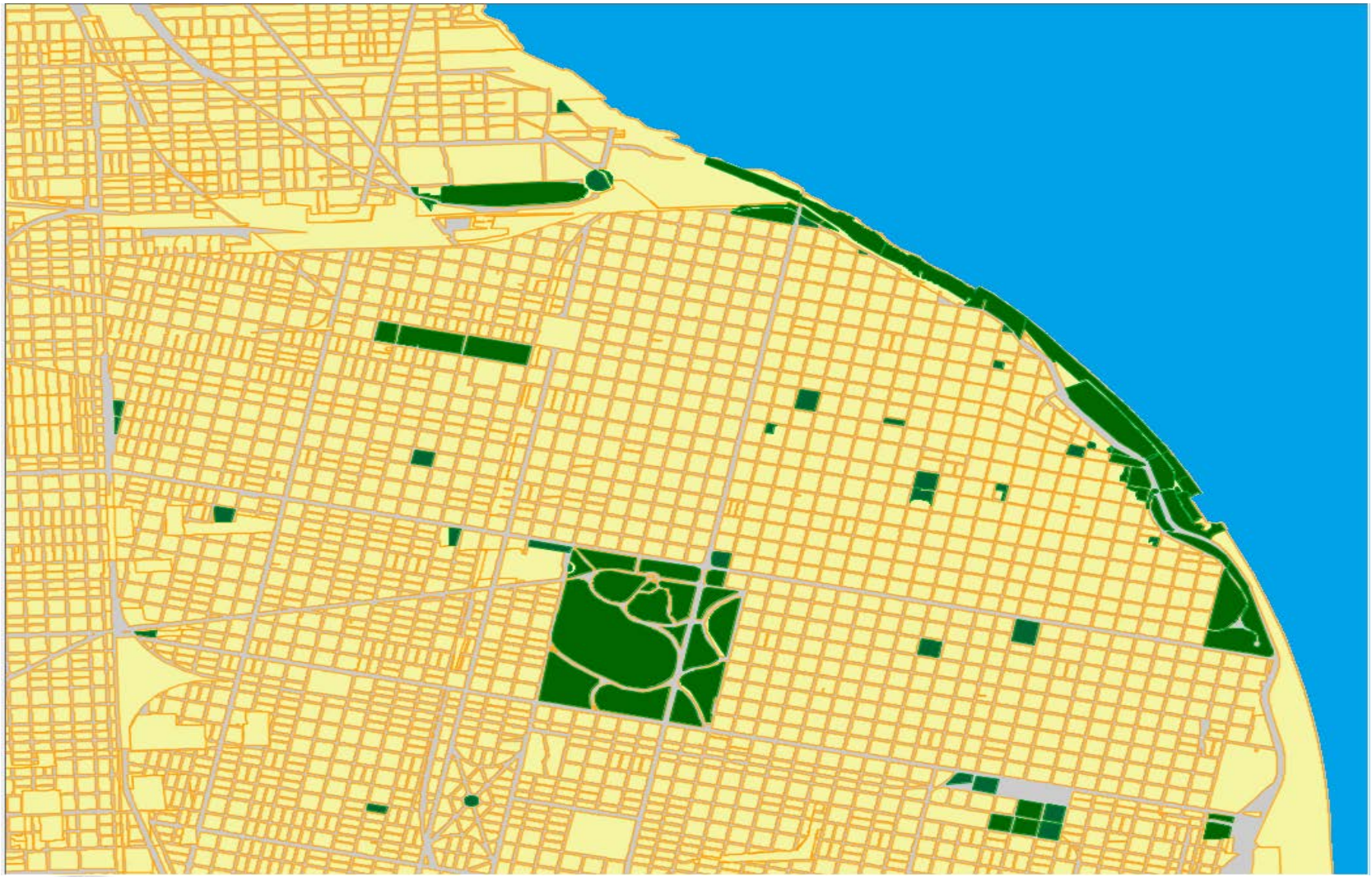
.- Dummy microcentro

.- Radios según ubicación

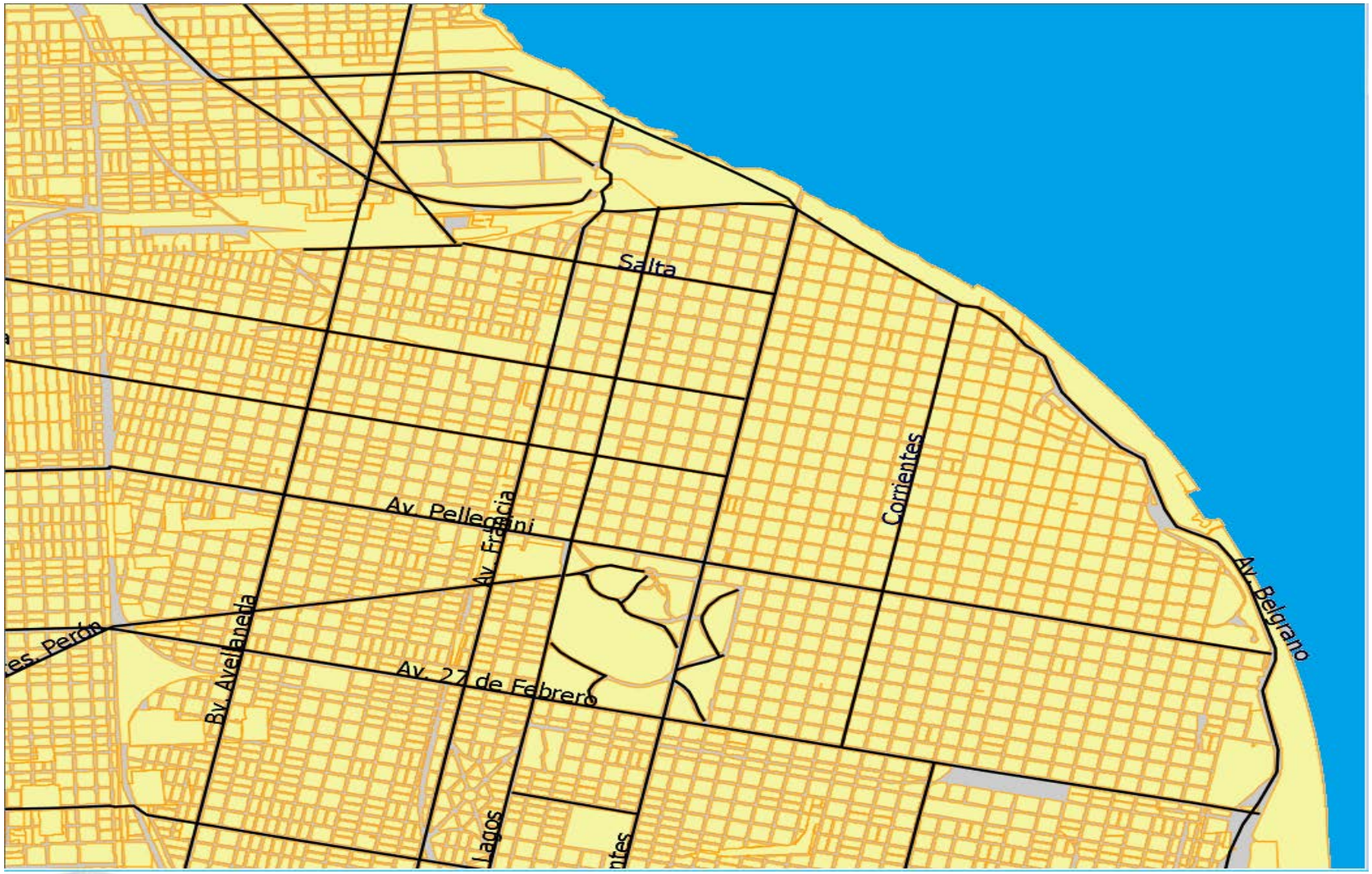
Asentamientos irregulares



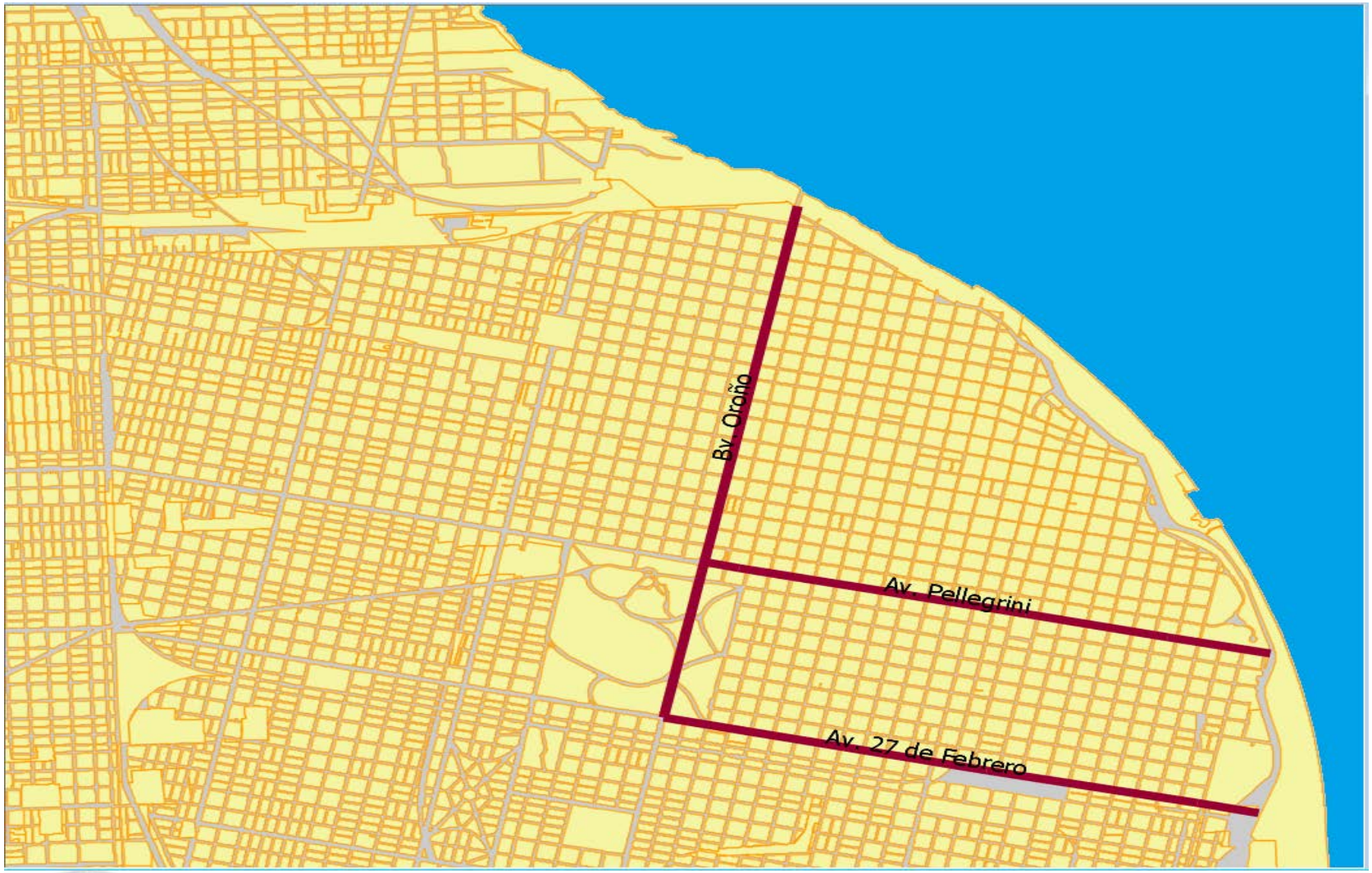
Parques y plazas



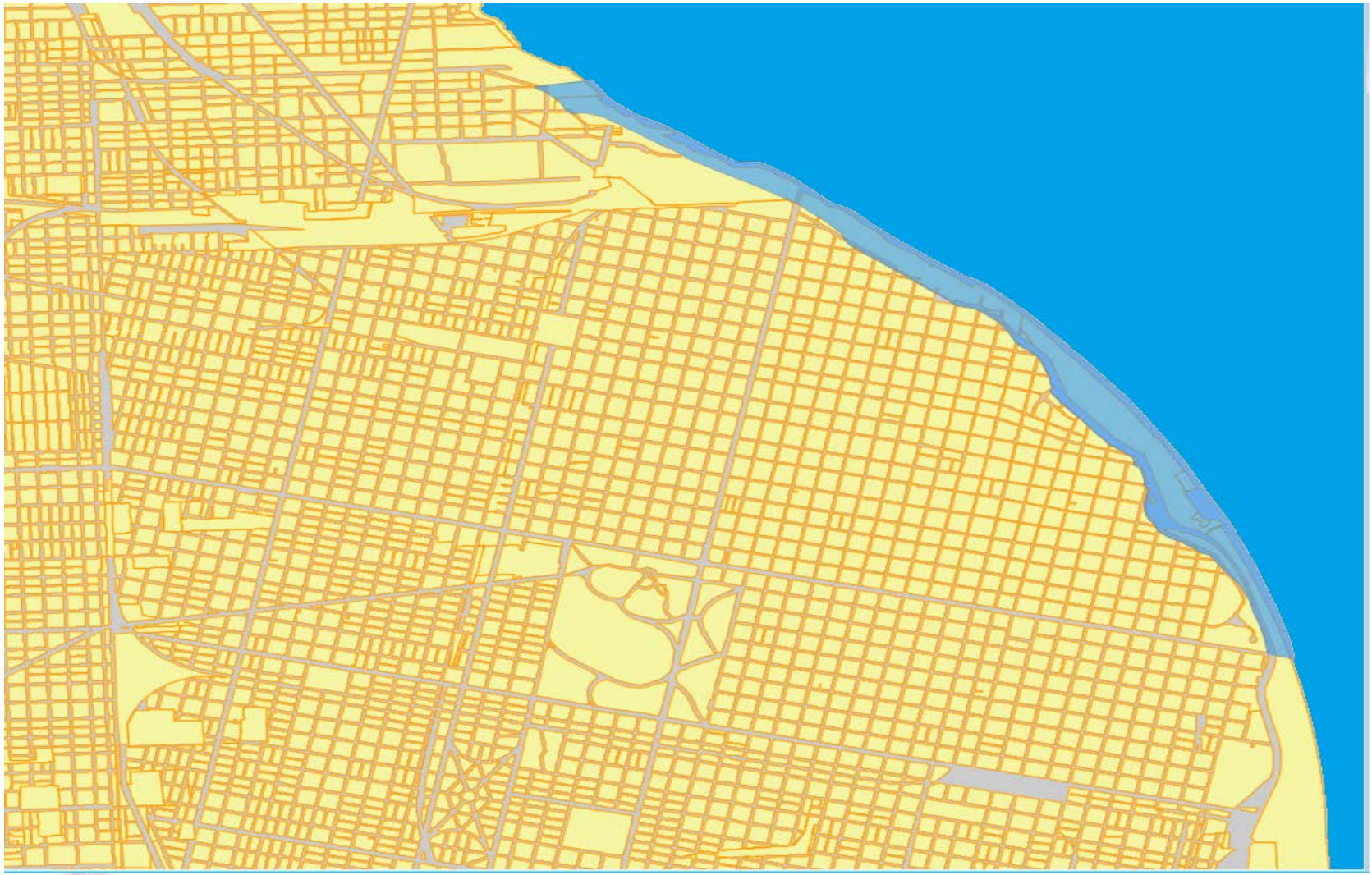
Avenidas y boulevares



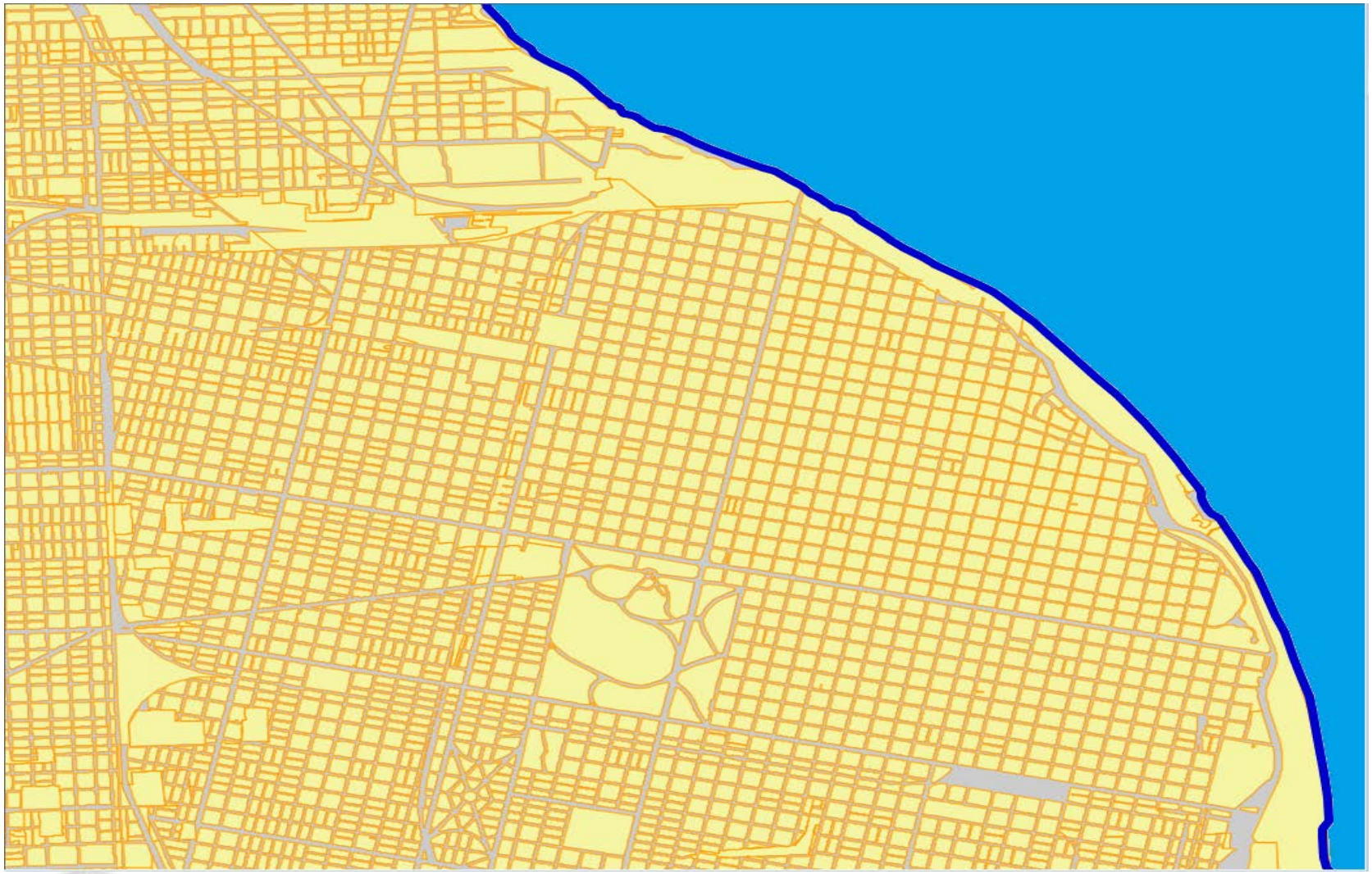
Avenidas y boulevares principales



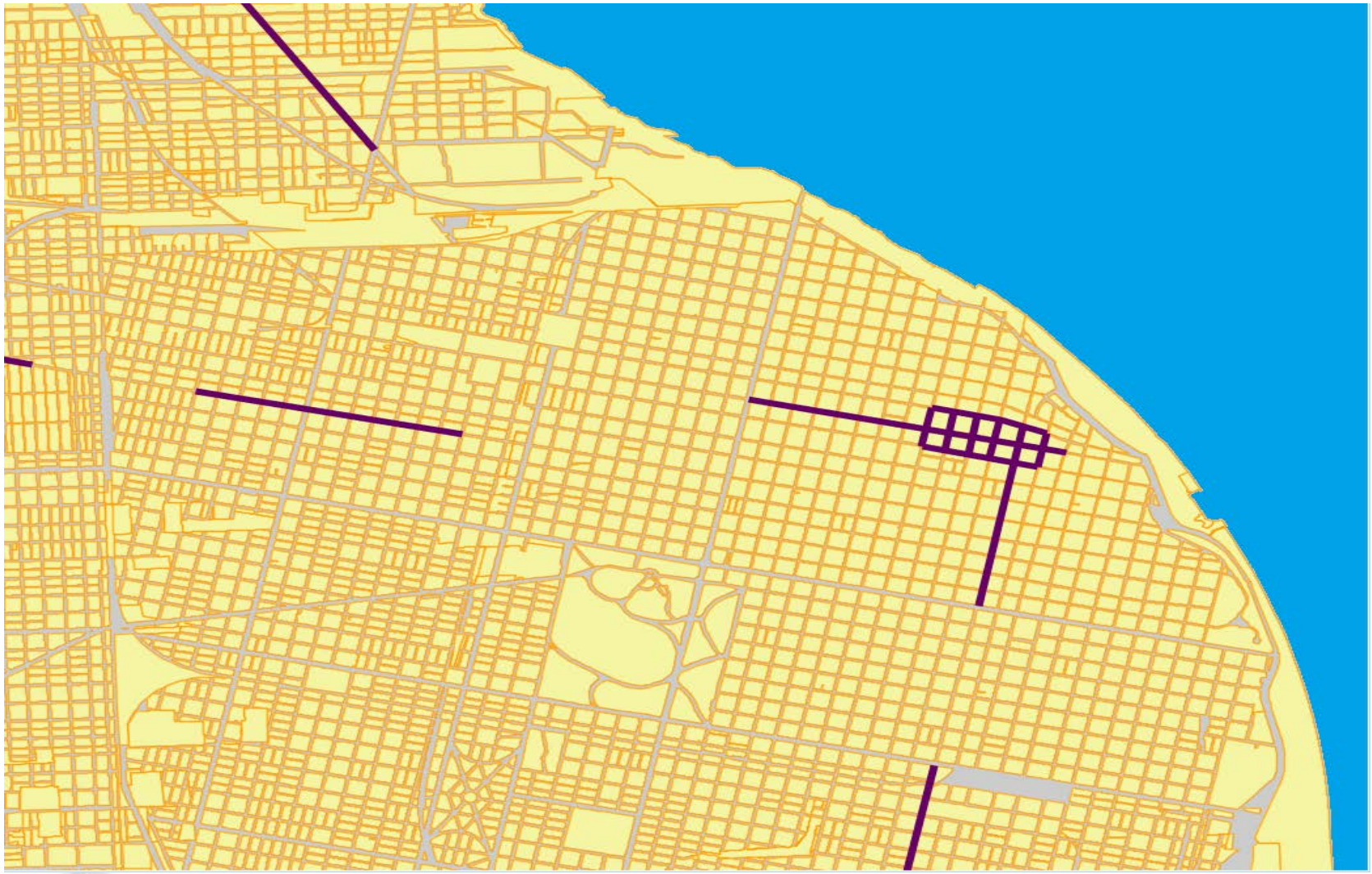
Frente a la costa



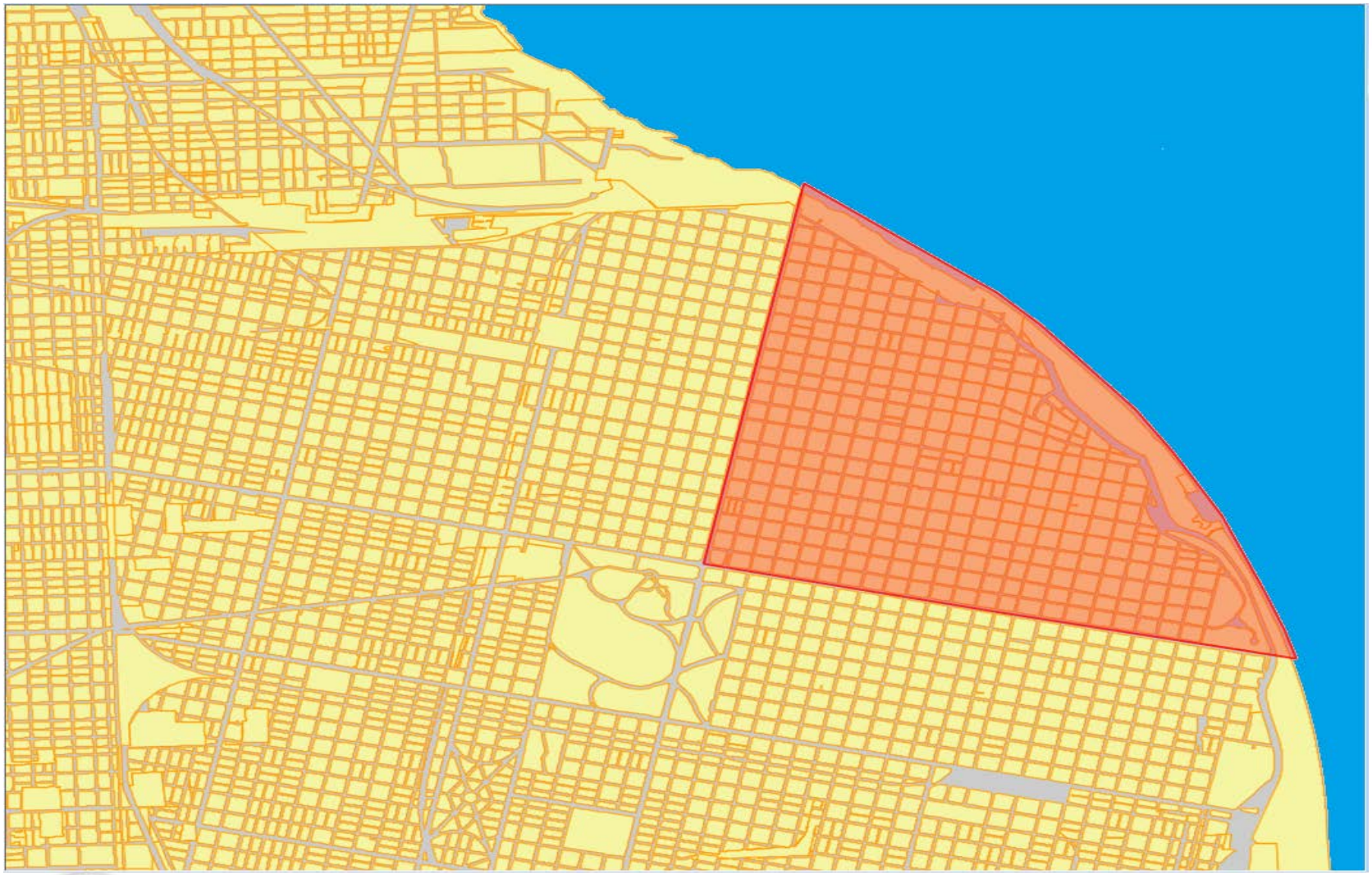
Distancia al río



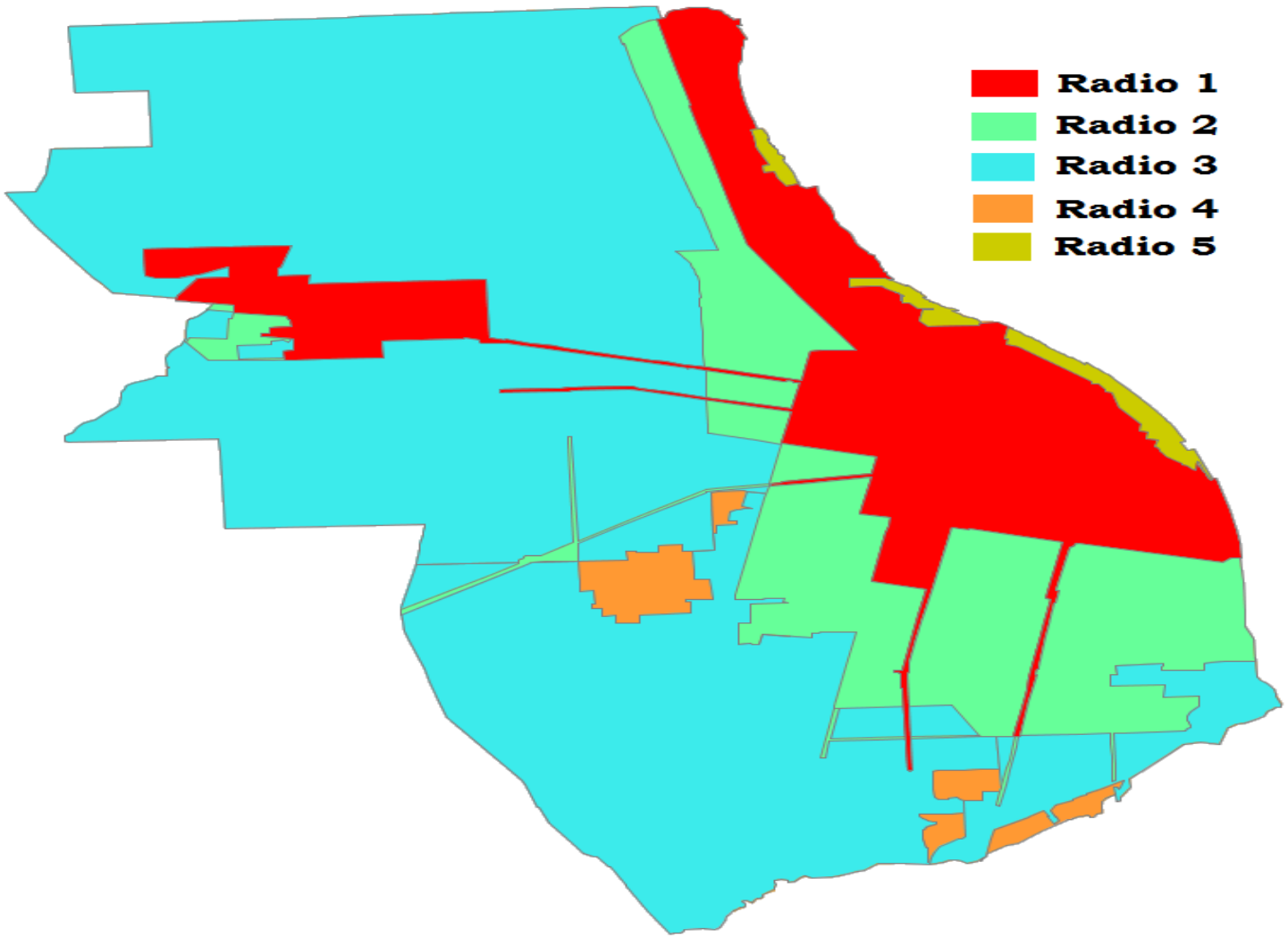
Centros comerciales



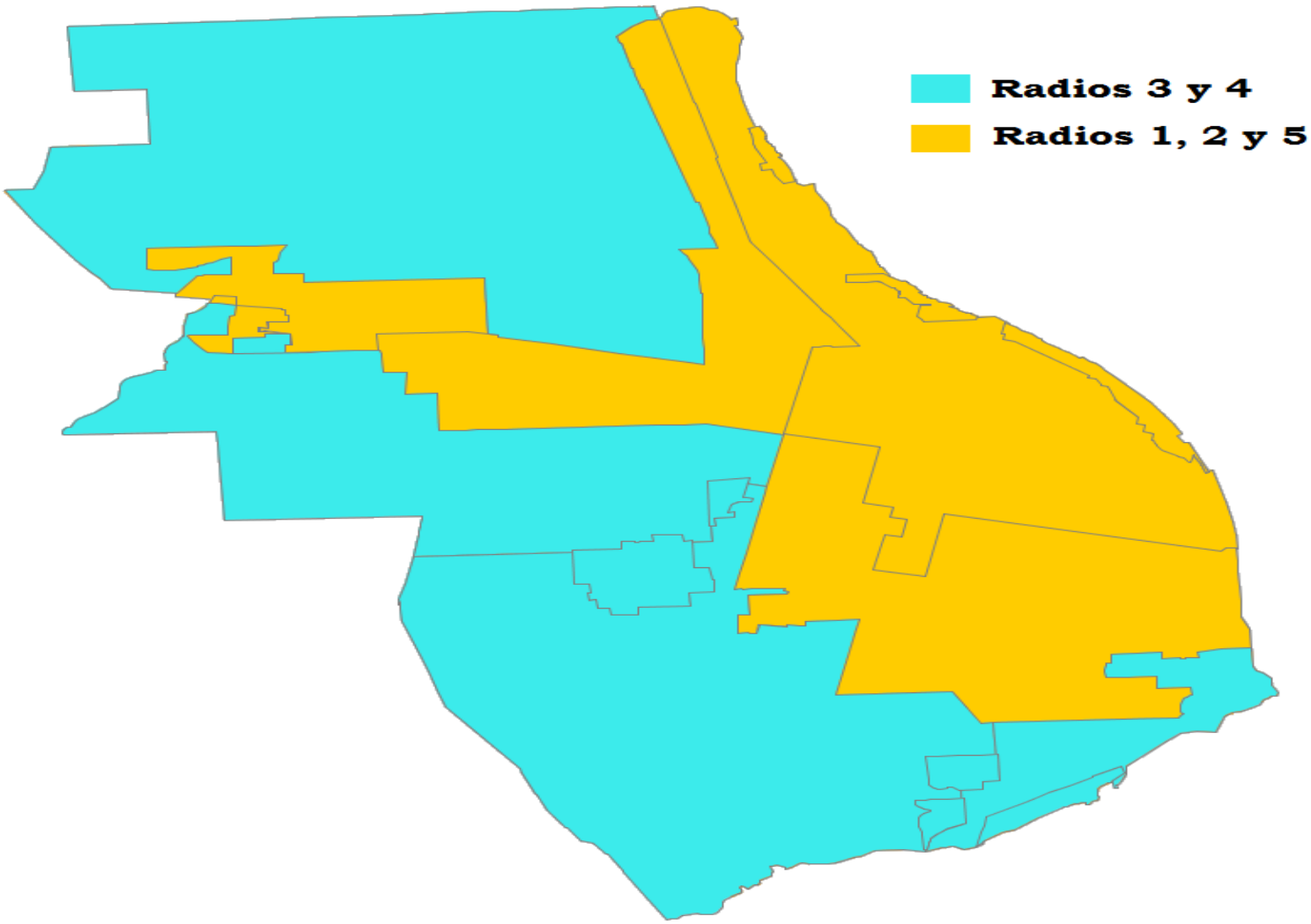
Microcentro



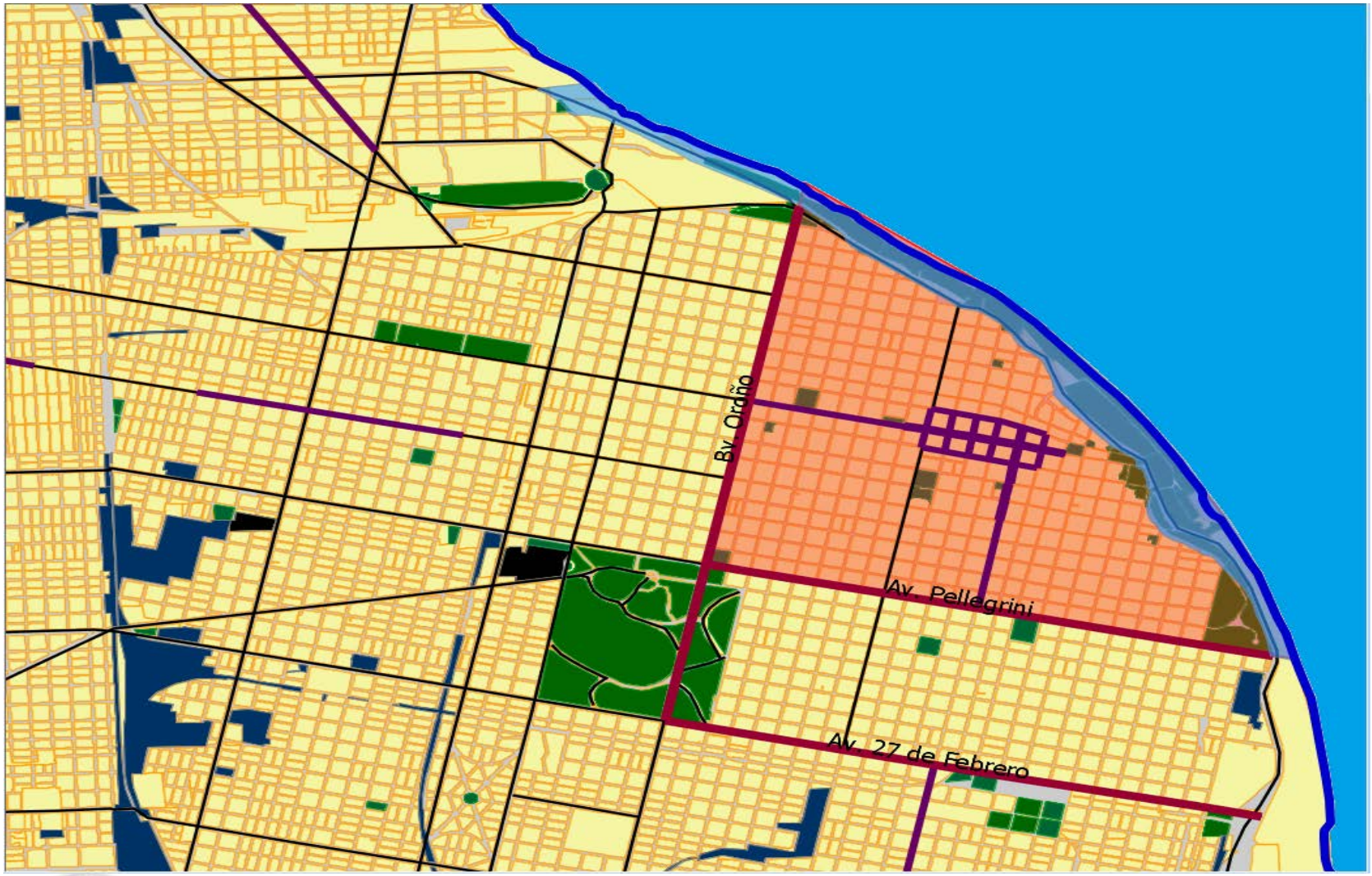
Radios municipales

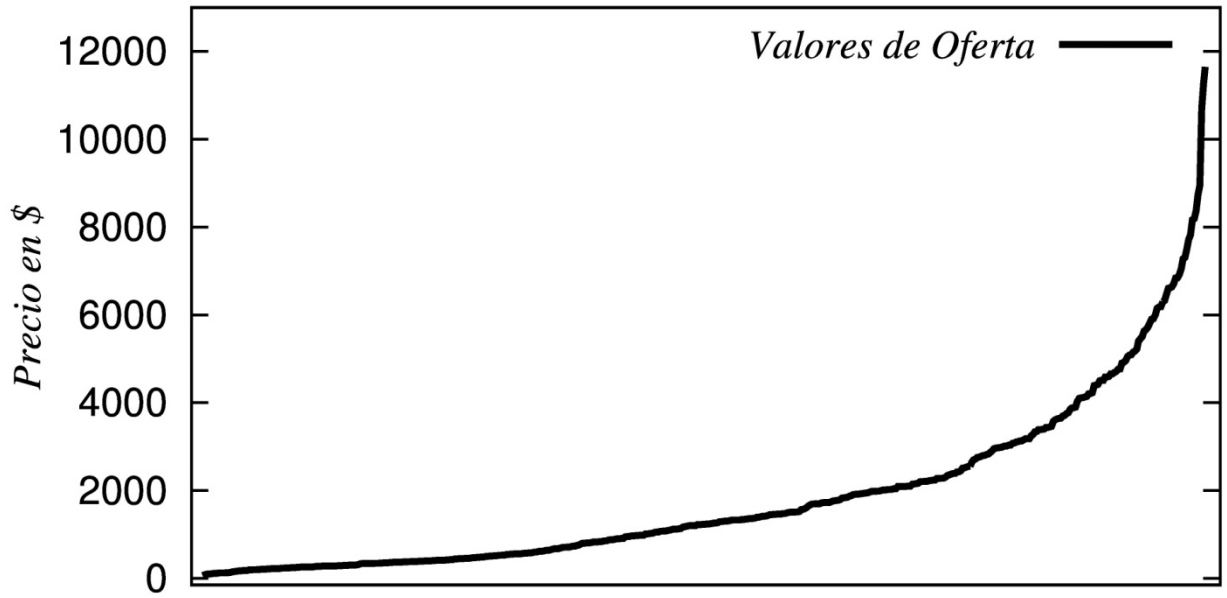


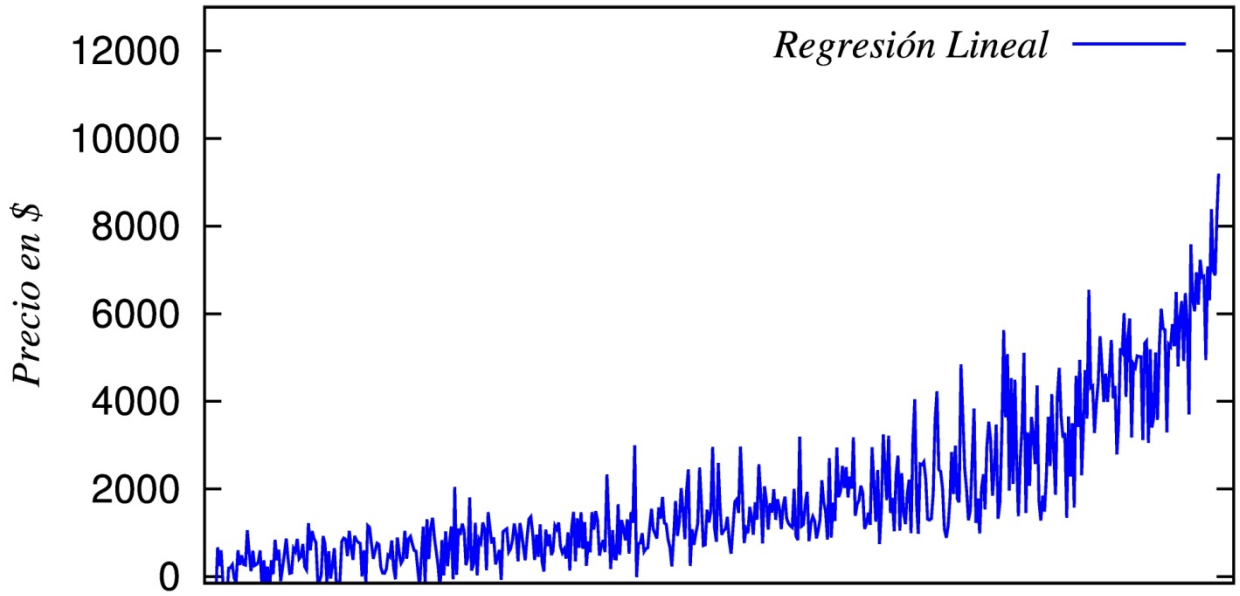
Radios municipales



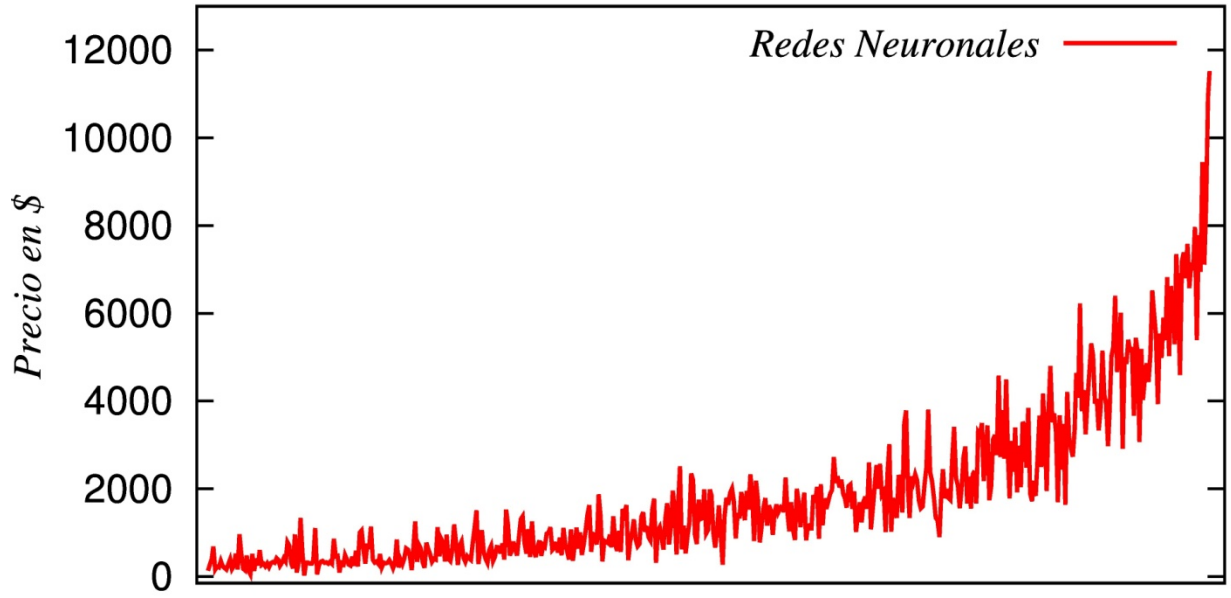
Plano general



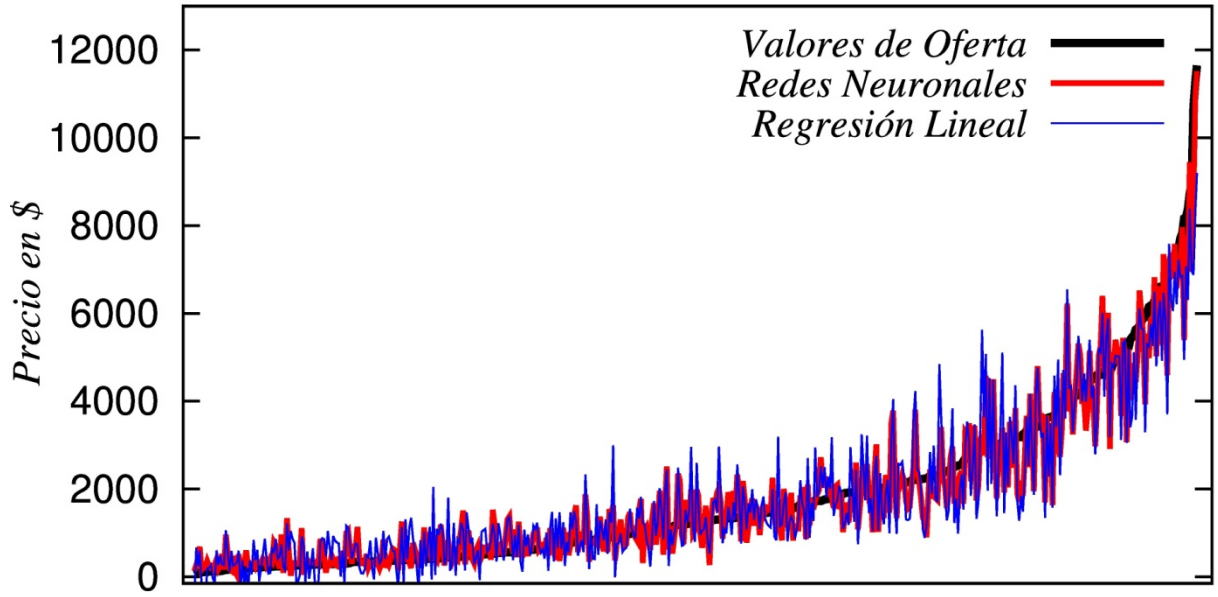

Valores de Oferta
Precio en $
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0



R^2 Regresión Lineal : 0.82
Error Cuadrático Medio Regresión Lineal : 0.42

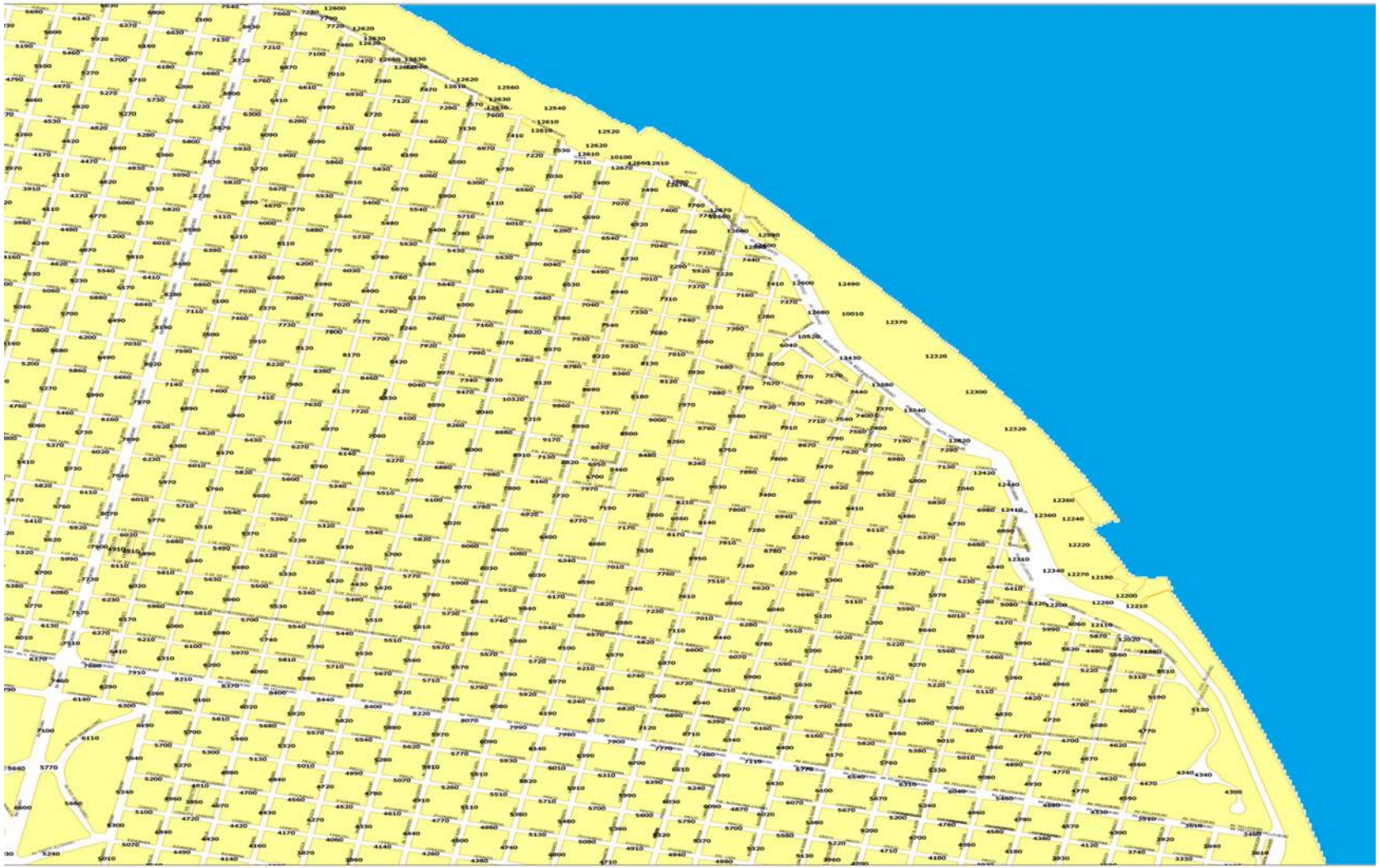


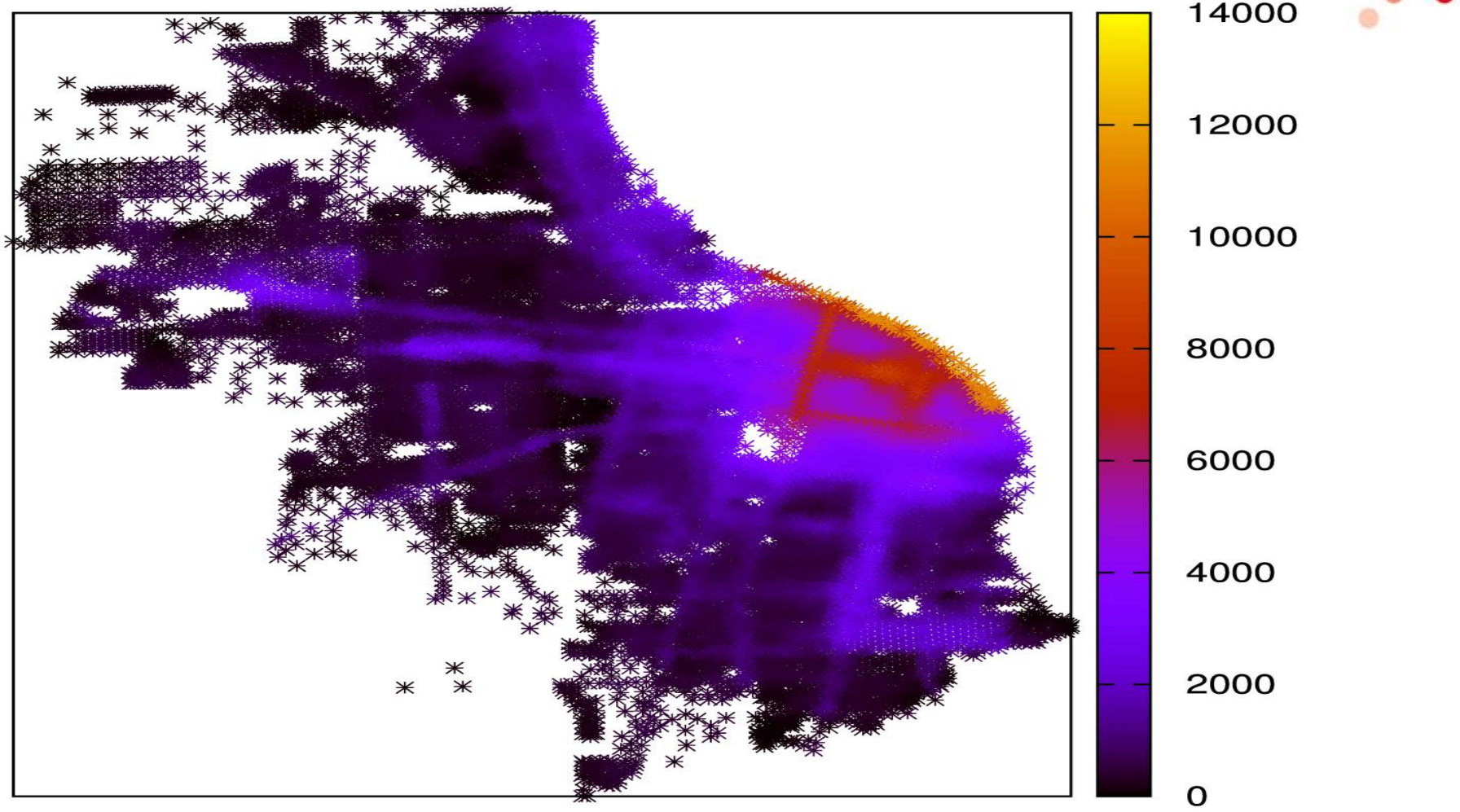
R^2 Redes Neuronales : 0.91
Error Cuadrático Medio Redes Neuronales : 0.30



R^2 Regresión Lineal : 0.82
R^2 Redes Neuronales : 0.91
Error Cuadrático Medio Regresión Lineal : 0.42
Error Cuadrático Medio Redes Neuronales : 0.30

Precios básicos por frente de manzana




14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0

Valor inmobiliario de referencia urbano y suburbano

$$VIR = (Sup.\ Finca \times Precio\ Básico\ m^2\ terreno\ Frente\ de\ Manzana) \times (C_{fondo} \times C_{frente} \times C_{forma} \times C_{tamaño} \times C_{esquina} \times C_{zona} \times C_{topografia} \times C_{AI}) + Mejoras$$

Sup.Finca: **Superficie de terreno de la finca analizada (en m^2).**

Precio Básico m^2 **Precio Básico por m^2 de terreno por frente de manzana.**

C_{fondo} Coef. de Fondo (según medida del fondo de la finca)

C_{frente} Coef. de Frente (según medida del frente principal de la finca)

C_{forma} Coef. de Forma (según forma de la finca)

$C_{tamaño}$ Coef. de tamaño (según tamaño de la finca)

$C_{esquina}$ Coef. de Esquina (según relación de frentes y precios para fincas en esquina)

C_{zona} Coef. de Zona (según zonificación de la finca)

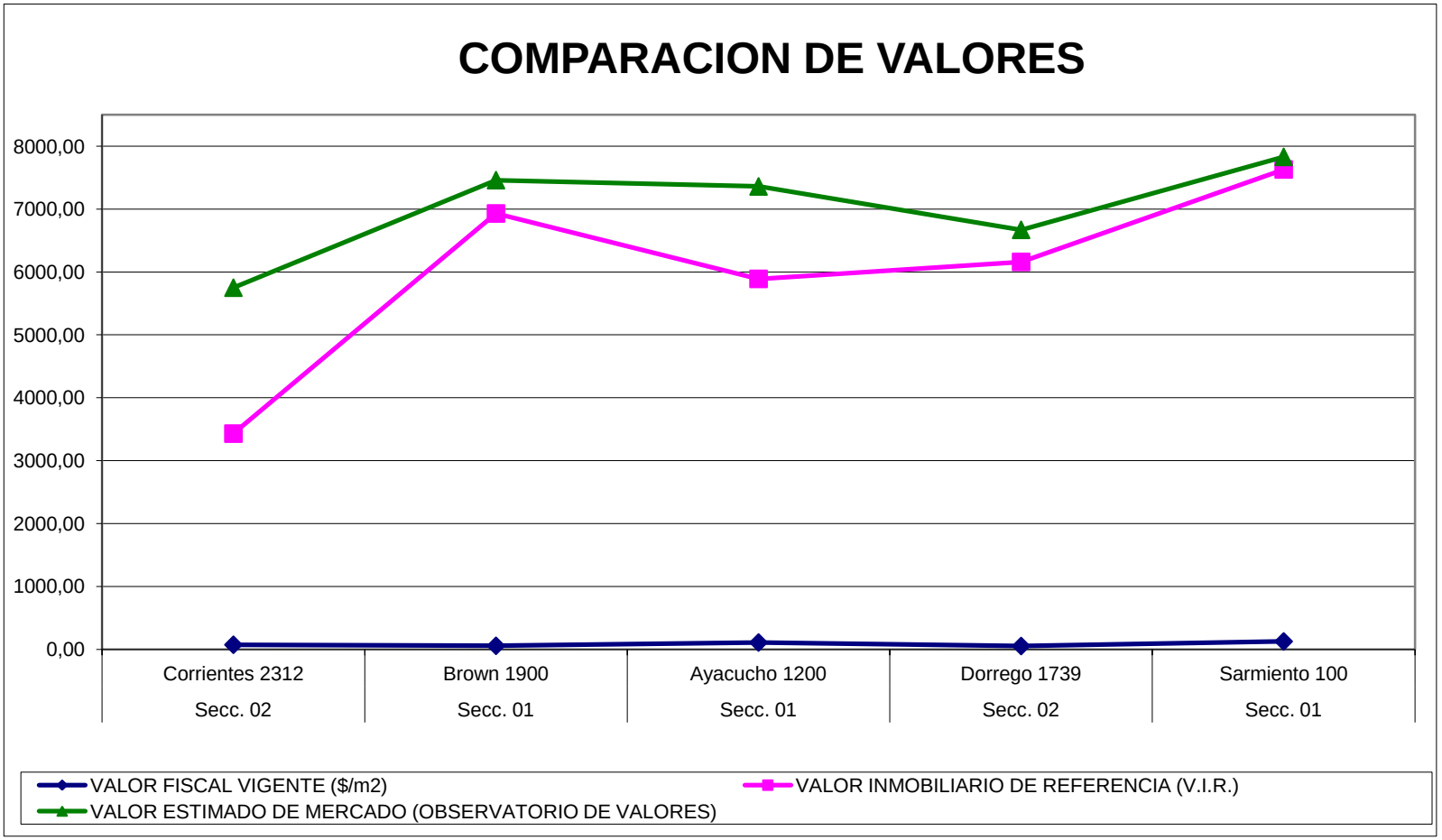
$C_{topografia}$ Coef. de Topografía (según topografía de la finca)

$C_{asentamientos\ irregulares}$ Coef. de Vvdas sociales / Asentamientos Irregulares (según desarrollo construcciones)

OBSERVATORIO DE VALORES – URBANO-SUBURBANO

DISTRITO	SECCION	DIRECCIÓN	VALOR FISCAL VIGENTE ($/m2)	VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA (V.I.R.)	VALOR ESTIMADO DE MERCADO (OBSERVATORIO DE VALORES)
ROSARIO	Secc. 02	Corrientes 2312	72,50	3.430	5.750
ROSARIO	Secc. 01	Brown 1900	55,73	6.930	7.460
ROSARIO	Secc. 01	Ayacucho 1200	108,19	5.890	7.360
ROSARIO	Secc. 02	Dorrego 1739	52,35	6.160	6.670
ROSARIO	Secc. 01	Sarmiento 100	125,39	7.630	7.830

COMPARACION DE VALORES



RESULTADOS

- Aportar a la transparencia del mercado inmobiliario

- Colaborar con la seguridad jurídica

- Mayor equidad tributaria

- Brindar información a la ciudadanía con el conocimiento del valor de su inmueble

-- Conocimiento de la riqueza territorial provincial

NUESTRAS CONCLUSIONES

La Ley 26209, incorporada al Código Civil, es una bisagra, un impulso, de cumplimiento progresivo. No suficiente. Alianzas estratégicas.

• Los Profesionales y el Estado deben tomar una nueva actitud de cara a la sociedad. Nuevos roles, Nuevos Desafíos.

• Conocimiento del territorio para gestionar mejor.

• Publicidad catastral da Seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y permite acceder y ejercer derechos sobre la propiedad inmueble.

•PROYECCION REGIONAL E INTERNACIONAL

Asistencia y Colaboración Provincias – Consejo Federal Catastro.

Formación en experiencias Internacionales

Formación a áreas de gobiernos locales

HAY EQUIPO

VAMOS CONTENTOS A TRABAJAR

FIN DE LA PRESENTACIÓN

MUCHAS GRACIAS!

GSF
Gobierno de Santa Fe