

1359

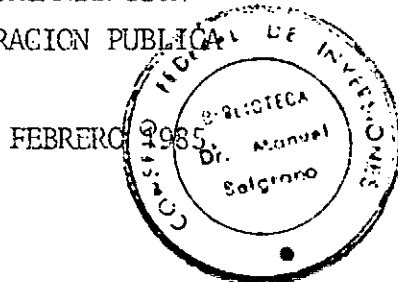
30583

ESTUDIO COMPLEMENTARIO SOBRE
FIJACION DE VALORES BASICOS
EN LAS ZONAS RURALES
PROVINCIA DEL CHACO.

autor : Ramón Santos

N. 234
X. 15
Chaco

AREA DE ORGANIZACION Y
ADMINISTRACION PUBLICA



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ESTUDIO COMPLEMENTARIO SOBRE FIJACION DE VALORES BASICOS EN LAS ZONAS RURALES

- INTRODUCCION
- FUNDAMENTOS
- PLAN DE TRABAJO
- DESARROLLO DEL PLAN DE TRABAJO
 - Aspecto preparatorio
 - Aspecto legal
 - Aspecto determinación de valores básicos zonales.
- ANEXO 1 - Plano de zonificación de la provincia.
- Anexo 2 - Formulario tipo de encuesta.

INTRODUCCION

INTRODUCCION.

Atento al requerimiento de cooperación técnica formulado por la Provincia del Chaco referente a "Estudios complementarios sobre fijación de valores básicos en zonas rurales"; este organismo elaboró un plan de trabajo y cronograma de tareas que fue aprobado por las autoridades provinciales.

El Consejo Federal de Inversiones por intermedio del área de Organización y Administración Pública tuvo a su cargo la programación, asesoramiento y colaboración en el análisis de los relevamientos y el seguimiento del plan de tareas; mientras que la Dirección de Catastro llevó a cabo la faz operativa de las etapas previstas en el plan de trabajo.

FUNDAMENTOS

FUNDAMENTOS.

La valuación inmobiliaria vigente se efectuó entre los años 1968 y 1969, la base legal fue un decreto ordenando su realización, pero hasta el presente no existen normas que indiquen la metodología y condiciones que deben tenerse en cuenta para una valuación inmobiliaria.

Los valores unitarios básicos para la tierra libre de mejoras se obtuvieron a partir de un costo de producción de algodón que fue ajustado para cada uno de los departamentos de la Provincia.

A su vez se realizó un relevamiento de características individuales de todos los inmuebles rurales mediante la utilización de una planilla especialmente diseñada. Dicho relevamiento fue realizado parcialmente en una primera etapa por licitación privada y completado luego por técnicos del Departamento de Valuaciones de la Dirección de Catastro de la Provincia.

El levantamiento se limitó a la tierra, no habiéndose registrado las mejoras existentes en las parcelas.

Los valores resultantes entraron en vigencia en 1970 y se mantuvieron hasta 1973. A partir de 1974 se comenzó a actualizar anualmente las valuaciones fiscales mediante la aplicación de coeficientes determinados por la Dirección de Rentas.

Cabe consignar además que a efectos de disminuir las variaciones que se producían en los límites departamentales, el C.F.I. ante el requerimiento de la Provincia efectuó en 1982(*) para la Dirección de Catastro una adecuación de los valores unitarios básicos departamentales vigentes, acorde a una nueva zonificación que dividió al territorio provincial en función de sus características edafoclimáticas, regimen pluviométrico, etc. Las zonas fueron establecidas sobre planos catastrales siguiendo los límites de circunscripciones de acuerdo al análisis de información recopilada al respecto y con la colaboración de expertos de otras reparticiones, (ver anexo 1).

(*) Valuación Inmobiliaria Rural - Pcia. del Chaco - Consejo Federal de Inversiones - Mayo 1982.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Dicha adecuación no fue suficiente para subsanar las desigualdades valuatorias mencionadas y por lo tanto no llegaron a ser utilizados los valores determinados.

El tiempo transcurrido desde la realización de la valuación general (1969) y la inconveniencia de continuar aplicando nuevos coeficientes de actualización que no ponderan adecuadamente las variaciones operadas en los valores inmobiliarios, motivan la necesidad de encarar una actualización valuatoria mediante la determinación de nuevos valores unitarios básicos según la zonificación realizada.

Todo lo expuesto, fundamenta el requerimiento efectuado por la Provincia al Consejo Federal de Inversiones para la fijación de valores unitarios básicos rurales para las zonas determinadas.

PLAN DE TRABAJO

PROVINCIA DEL CHACO.

PLAN DE TRABAJO.

ESTUDIO COMPLEMENTARIO SOBRE FIJACION DE VALORES BASICOS EN LAS ZONAS RURALES.

Expte. N° 825.

1.- Modalidad de ejecución:

Consejo Federal de Inversiones con equipo propio: programación, asesoramiento y seguimiento del plan de tareas.

Provincia: ejecución del plan de tareas.

2.- Propuesta de ejecución:

2.1. Etapas generales.

2.1.1. Objetivo.

Determinación de valores básicos para las zonas rurales.

2.1.2. Plan de tareas.

2.1.2.1. Aspecto preparatorio.

- a) Recopilación de antecedentes
- b) Análisis de los recursos humanos y materiales disponibles.
- c) Metodología a adoptar.
- d) Diagramación de los planes operativos de trabajo.
- e) Selección y designación de los planteles básicos para la ejecución de las tareas.
- f) Capacitación del personal técnico.

2.1.2.2. Aspecto legal.

- a) Estudio de la legislación vigente.
- b) Anteproyecto de la legislación valuatoria.
- c) Decreto de aprobación de valores y vigencia impositiva de los mismos.

2.1.2.3. Aspecto determinación de valores básicos zonales.

2.1.2.3.1. Tierra rural.

- a) Actualización de la cartografía.
- b) Encuesta de valores de mercado
- c) Análisis y selección de la información relevada.
- d) Elaboración de plano de valores
- e) Consideración de los valores
- f) Aprobación de los valores

2.1.2.3.2. Mejoras.

- a) Determinación de destinos y tipos
- b) Encuesta de precios
- c) Cómputos y presupuestos
- d) Análisis de los coeficientes de ajuste por antigüedad o estado de conservación.
- e) Consideración de los valores
- f) Aprobación de valores.

DESARROLLO DEL PLAN DE TRABAJO

DESARROLLO DEL PLAN DE TRABAJO.

ASPECTO PREPARATORIO.

Este aspecto incluye los estudios económicos, catastrales y administrativos que debieron realizarse para contar con los elementos de juicio que posibilitaron una adecuada programación de cada una de las etapas del plan de trabajo.

a) Recopilación de antecedentes.

Con técnicos de la Dirección de Catastro, se procedió a realizar la recopilación de la información específica existente vinculada a los temas catastral, económico y legal de la Provincia.

b) Análisis de los recursos humanos y materiales disponibles.

Del análisis de los recursos humanos surgió que la dotación del personal técnico y profesional de la Dirección de Catastro se encuentra capacitada para la realización de las tareas previstas en el plan de trabajo.

Asimismo la información y el material disponible en la misma permitió llevar a cabo en forma normal el desarrollo del trabajo.

c) Metodología.

La determinación de los valores unitarios básicos de la tierra rural libre de mejoras para cada zona, se basó en el método de precios corrientes de mercado.

d) Diagramación de los planes operativos de trabajo.

En esta etapa fueron definidos a nivel general los distintos planes operativos para implementar las tareas del estudio.

e) Selección y designación de los planteles básicos.

Esta tarea no fue necesaria realizarla por lo ya indicado en el punto b).

f) Capacitación del personal técnico.

El personal técnico de la Dirección de Catastro fue adecuadamente entrenado sobre los aspectos teóricos y prácticos de las tareas previstas en el plan de trabajo a efectos de lograr un máximo de conocimiento y eficiencia en el cumplimiento de sus funciones.

ASPECTO LEGAL.

Del análisis de la recopilación de los antecedentes legales vigentes surgió la necesidad de contar con el correspondiente marco legal que avale jurídicamente cada una de las tareas de la determinación de los valores unitarios básicos zonales.

a) Estudio de la legislación vigente.

El régimen valuatorio vigente hasta el año pasado estaba basado en el artículo 112 del Título Primero, Capítulo Tercero del Código Tributario de la Provincia y en un conjunto disperso de disposiciones y normas establecidas por la Dirección de Catastro.

En el artículo de referencia, además de establecerse que la Dirección de Rentas era la responsable de realizar las modificaciones y actualizaciones de los valores de los inmuebles rurales, también se indicaba la metodología para su determinación.

b) Anteproyecto de la legislación valuatoria.

Sobre la base del análisis de la legislación vigente y teniendo en cuenta que la Dirección de Catastro se encuentra abocada al estudio de una ley específica de valuación y hasta tanto la misma sea sancionada, se elaboró un proyecto de modificación del artículo 112 del Código Tributario de la Provincia.

En dicho proyecto (se adjunta copia) se propone:

- 1.- Aprobar la división del territorio de la Provincia en zonas establecidas de acuerdo a características edafoclimáticas.
- 2.- Fijar los criterios para establecer y actualizar periódicamente los valores unitarios básicos para cada una de las zonas.

- 3.- Establecer la metodología a utilizar para la determinación del valor de cada predio rural.
- 4.- Dejar constancia además, que la Dirección de Catastro será en adelante el organismo responsable para el cumplimiento de los objetivos indicados en los puntos anteriores.

Proyecto de modificación del artículo 112 del Código Tributario - Capítulo Tercero, de la base imponible y del pago. Título Primero. Impuesto Inmobiliario.

Artículo 112. - La base imponible del impuesto establecido en el presente título estará constituida por la suma de los valores de los inmuebles, determinados de conformidad con lo que seguidamente se dispone.

Los valores a computar serán los que correspondan a la tierra libre de mejoras.

Cada inmueble será valuado teniendo en cuenta sus características y su ubicación. A esos efectos se procederá a:

- 1.- Aprobar la división del territorio provincial en zonas diferenciadas caracterizadas en función de factores edafológicos y climáticos.
- 2.- Establecer y periódicamente actualizar el valor básico fiscal unitario correspondiente a cada una de las zonas a que se refiere el inciso anterior. Para este fin serán de aplicación los siguientes criterios de valuación, conjunta o separadamente usados:
 - a) en base a la renta capaz de producir, determinada por los costos de producción de los cultivos más significativos de la provincia;
 - b) en base a la utilización de los valores corrientes del mercado inmobiliario rural, obtenidos mediante la realización de encuestas;
 - c) en base a la valoración de la capacidad de uso de los distintos tipos de suelo.
3. Incrementar los valores básicos unitarios a que se refiere el inciso anterior hasta su expresión óptima mediante la aplicación de un coeficiente de corrección que será la razón inversa de la aptitud media de cada zona.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

- 4.- Asignar a cada uno de los predios alcanzados por el impuesto un coeficiente representativo de las características particulares de los mismos, referidas a ubicación, caminos, suelos, topografía, aguas, aptitud agrícola, aptitud ganadera, bosques y lagunas.
- 5.- Establecer la valuación de cada predio rural multiplicando su superficie por el correspondiente valor básico unitario de la zona en que se encuentre ubicado, debidamente incrementado a su expresión óptima de conformidad con el inciso 3), y aplicando al resultado de ese producto el coeficiente a que se refiere el inciso 4).

La Dirección de Catastro será el organismo competente para la aprobación, puesta en vigencia e implementación de las funciones a que se refieren los incisos 1), 3), 4) y 5) de este artículo.

La determinación y actualización de valores básicos a que se refiere el inciso 2) será efectuada por la Dirección de Catastro y aprobada por el Poder Ejecutivo, quien puede delegar esta facultad en el Ministerio de Economía.

c) Decreto de aprobación de valores y vigencia impositiva de los mismos.

Se elaboró un anteproyecto del decreto de aprobación de los valores unitarios básicos zonales cuya copia se acompaña.

ANTEPROYECTO DEL DECRETO DE APROBACION DE LOS VALORES UNITARIOS BASICOS RURALES.

VISTO:

.....por el cual se dispone la valuación de los inmuebles ubicados en la planta rural de la Provincia, y

CONSIDERANDO:

Que los valores unitarios básicos para la tierra libre de mejoras elaborados por la Dirección de Catastro, cumplimentando lo establecido por el artículo 112 del Capítulo Tercero de la base imponible y del pago - Título Primero. - Impuesto Inmobiliario, del Código Tributario de la Provincia.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
DECRETA

Artículo 1º.- Apruébanse los valores unitarios básicos para la tierra rural libre de mejoras elaboradas por la Dirección de Catastro para ser aplicados en la determinación de la valuación parcelaria que entrará en vigencia a partir del 1º de enero de 1985.

Artículo 2º.- De forma.

ASPECTO DETERMINACION DE VALORES BASICOS ZONALES.

1.- Tierra Rural.

a) Actualización de la cartografía.

La Dirección de Catastro por intermedio de su departamento cartográfico, proveyó todos los planos esquemáticos actualizados que sirvieron de base para la realización del trabajo.

b) Encuesta de valores de mercado.

Para la obtención de los valores unitarios básicos de la tierra rural libre de mejoras, se utilizó como ya se indicó, el método de precios corrientes de mercado.

Al efecto se realizaron en cada una de las zonas, encuestas con formularios especialmente diseñados (Ver anexo 2).

La información fue obtenida por consultas realizadas entre los meses de mayo y setiembre de 1984 a martilleros, inmobiliarias, escribanías, cooperativas agrícolas y/o ganaderas, sociedades rurales, productores rurales y asesores agrícolas de cooperativas y del Ministerio de Agricultura de la Provincia. Para aquellas zonas donde predominan las tierras fiscales, se contó además con el aporte de información suministrada por el Instituto de Colonización y la Junta de Valuaciones de la Provincia.

c) Análisis y selección de la información relevada.

La información obtenida en el punto anterior, fue minuciosamente analizada a efectos de seleccionar aquellas muestras que reunían las condiciones mínimas e indispensables de homogeneidad y compatibilidad exigidas para ser utilizadas en la determinación de los valores unitarios básicos (tierra libre de mejoras, precios de contado, etc.).

d) Elaboración del plano de valores.

Con los valores depurados obtenidos para cada zona se determinaron, mediante la realización de un promedio simple, los valores básicos respectivos.

Posteriormente para la determinación del valor de cada inmueble, estos valores serán incrementados hasta su expresión óptima, mediante la aplicación de un coeficiente de corrección que es la razón inversa de la aptitud media de cada zona.

Dicho valor óptimo zonal se ajustará luego para cada inmueble en particular de acuerdo a las características propias según ubicación, caminos, suelos, topografía, calidad y profundidad de agua, aptitud agrícola y/o ganadera, bosques y lagunas.

El valor así obtenido multiplicado por la superficie respectiva del predio permitirá determinar la valuación correspondiente.

e) Consideración de los valores.

Los valores unitarios básicos zonales obtenidos fueron considerados en forma conjunta por la Dirección de Catastro, la Junta de Valuaciones de la Provincia y el Consejo Federal de Inversiones y fueron remitidos al Poder Ejecutivo para su aprobación.

f) Aprobación de los valores.

Dichos valores fueron aprobados en forma definitiva por el Poder Ejecutivo de la Provincia.

2. - Mejoras.

La etapa prevista en el plan de trabajo para la determinación de los valores correspondientes a las mejoras, fue dejada sin efecto a solicitud de la Provincia, que no considera oportuna su realización.

ANEXO 1

PLANO DE ZONIFICACION
DE LA PROVINCIA

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DETALLE DE LAS CIRCUNSCRIPCIONES QUE INTEGRAN LAS ZONAS.

ZONA 1

Departamento Almirante Brown - Circunscripción III

Departamento General Güemes - Circunscripción III

ZONA 2

Departamento Almirante Brown - Circunscripción IV - V

Departamento General Güemes - Circunscripción IV - V

ZONA 3

Departamento General Güemes - Circunscripción II - VI - IX

ZONA 4

Departamento General Güemes - Circunscripción VII - VIII (Secc. A)

ZONA 5

Departamento General Güemes - Circunscripción I - Circunscripción VIII (Secc. B-C-D-E-F y G) y parte Circunscripción X - parc. 120-205-206-122-123-124-136-137-138-139- Todos s/c.

ZONA 6

Departamento General Güemes - Circunscripción X (menos las parc. 120-205-206-122-123-124-136-137-138-139- Todos s/c) y Circunscripciones XI - XII - XIII

Departamento General San Martín - Circunscripción IV

ZONA 7

Departamento Libertador General San Martín - Circunscripción I-II-III
VI-VII-IX-XII-XV (PARTE)* XIX-XX-XXII.

* Línea divisoria entre las parc. 6-18 y 24 con las chacras 1-7-13-15
17 y parc. 26 todos s/c.

ZONA 8

Departamento Almirante Brown - Circunscripción I-VI-VII A.G.D.K.

Departamento General Belgrano - Circunscripción II.

Departamento 9 de Julio - Circunscripción II-III-IV-V-VI-VII-VIII.

Departamento Chacabuco - Circunscripción II-III-IV-V-VI

Departamento 12 de Octubre - Circunscripción - II-III-IV-VI-XI-XII-XIII.

ZONA 9

Departamento Almirante Brown - Circunscripción VII-B.N.L-E - VIII.

Departamento Maipú - Circunscripción II-X.

Departamento Independencia - Circunscripción I-II-III-V-VII-VIII-IX-XI-XII.

Departamento General Belgrano - Circunscripción I-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX.

Departamento 9 de Julio - Circunscripción I-IX-X-XI-XII-XIII

Departamento Chacabuco - Circunscripción VII-VIII.

Departamento 12 de Octubre - Circunscripción V-VI-VII-XIV-XV-XVI - XVII-XVIII
XXII-XXIII.

ZONA 10

Departamento Maipú - Circunscripción I-III-IV-V-VI-VII-XI-XII-XIII-XV-XVI-
XVII-XVIII (PARTE)* - XIX- XX.

Departamento Independencia - Circunscripción IV-VI-X-XIII-XIV-XV.

Departamento Comandante Fernández - Circunscripción I-III-IV-VI-VII-IX-X-
XI-XII-XIII-XIV-XV-XVI.

* Línea Divisoria entre las Leguas b-c- del Lote 17 con las chacras 1-11
21-31-41-51-61-71-81- y 91- subdivisión del Lote 16- Circunscripción
XVIII.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ZONA 10 (Cont.)

Departamento General Belgrano - Circunscripción X-XI-XII

Departamento 9 de Julio - Circunscripción XIV-XV-XVI-XVII

Departamento Chacabuco - Circunscripción I-IX-X-XI-XII

Departamento 12 de Octubre - Circunscripción I-VIII-IX-X-XIX-XX-XXI-XXIV-
XXV-XXVI-XVII-XXVIII-.

Departamento Santa María de Oro - Circunscripción V-VI-VII

Departamento Mayor Fontana - Circunscripción II-IV- V-VI

Departamento O'Higgins - Circunscripción I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX-XI-XII-
XIII-XV-XVI

Departamento San Lorenzo - Circunscripción II-III

ZONA 11

Departamento Maipú - Circunscripción VIII-IX-XIV-XVIII-(PARTE *) -XXI

Departamento San Martín - Circunscripción V.

Departamento Quitilipi - Circunscripción I a XVII.

Departamento 25 de Mayo - Circunscripción I a XXV.

Departamento Comandante Fernández - Circunscripción II-V-VIII.

Departamento Presidencia de la Plaza - Circunscripción I-II-IV-V.

Departamento San Lorenzo - Circunscripción IV.

-----*Línea divisoria entre las chacras 1-21-31-41-51-61-71-81- y 91 del lote 16 con las leguas b-c del lote 17.

ZONA 12

Departamento Sargento Cabral - Circunscripción I-II-V-VIII

Departamento Presidencia de la Plaza - Circunscripción III.

Departamento General Donovan - Circunscripción I-V-VI-VII-(PARTE *)-VIII

Departamento Libertad - Circunscripción I-II-III-IV

Departamento 1° de Mayo - Circunscripción I-II-VIII-IX-X-XI

Departamento San Fernando - Circunscripción I-II

-----*Límites entre las parc. 8-14-21-23 y 150 s/c. con las parc. 16a-16c-16d 16e-16f y 114 s/c.

ZONA 13

Departamento General San Martín - Circunscripción VIII-X-XI-XIV-XVII-XVIII.

Departamento Sargento Cabral - Circunscripción III-IV-VI-VII.

Departamento General Donovan - Circunscripción II-III-IV.

Departamento 1º de Mayo - Circunscripción III-IV-V.

ZONA 14

Departamento General San Martín - Circunscripción XIII-XV (PARTE)*- XVI-XXI.

Departamento Bermejo - Circunscripción I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X.

Departamento 1º de Mayo - Circunscripción VI-VII-XII..

* Línea divisoria entre las chacras 1-7-13-15-17 y parc. 16 todos s/c. con las parcelas 6-18 y 24 s/c.

ZONA 15

Departamento San Lorenzo - Circunscripción I-V.

Departamento O'Higgins - Circunscripción X-XIV.

Departamento M. Fontana - Circunscripción I-III-VII-VIII-IX-X-XIII-XIV-XX-XXVI.

Departamento Santa María de Oro - Circunscripción I-II-III-IV-VIII-X-XI-IX.

ZONA 16

Departamento San Lorenzo - Circunscripción IX.

Departamento M. Fontana - Circunscripción XI-XII-XV-XVI-XVII-XVIII-XIX-XXI
XXII-XXIII-XXIV-XXV-XXVII-XXVIII-
XXIX-XXX-XXXI.

Departamento Tapenaga - Circunscripción I-VI-VII-VIII-IX-X-XI.

ZONA 17

Departamento San Fernando - Circunscripción III-XVII-XXIII.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ZONA 18

Departamento San Fernando - Circunscripción XIII-VI-XIV-XV-XX-XXI-XXIV-XXV-XXVI.

ZONA 19

Departamento Almirante Brown - Circunscripción II.

ZONA 20

Departamento San Lorenzo - Circunscripción VI-VII-VIII.

Departamento Tapenaga - Circunscripción II-III-IV-V.

Departamento Presidencia de la Plaza - Circunscripción VI-VII-VIII-IX-X.

Departamento San Fernando - Circunscripción IV-V-VII-VIII-X-XI-XII-XVI-IX-XVIII-XIX-XXII.

Departamento Libertad - Circunscripción V-VI-VII-VIII.

Departamento Donovan - Circunscripción VII-IX-X-XI-XII.

PROVINCIA DEL CHACO

PROVINCIA DE SALTA

PROVINCIA DE FORMOSA

PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO

PROVINCIA DE CORRIENTES

19

1

2

3

4

5

6

7

8

9

11

13

14

12

10

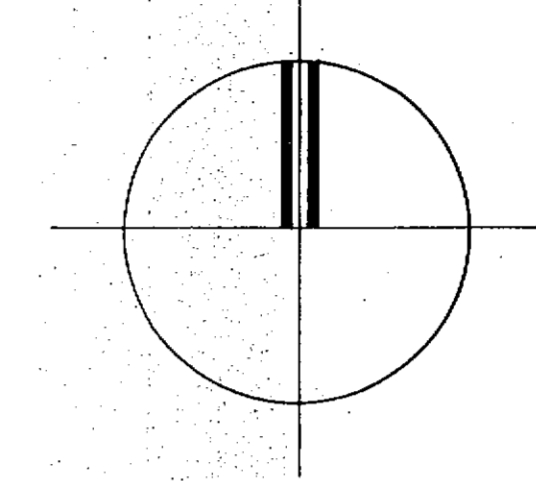
20

15

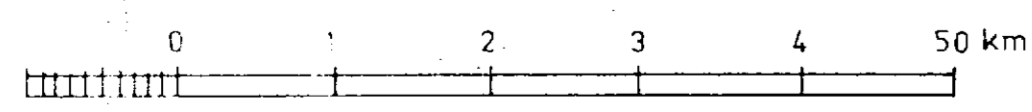
16

17

18



-ESCALA GRAFICA



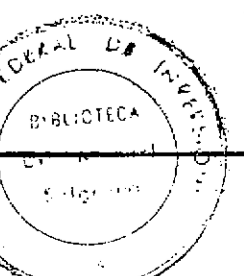
PROVINCIA DEL CHACO
MINISTERIO DE ECONOMIA
DIRECCION DE CATASTRO

ZONIFICACION DE LA
PROVINCIA SEGUN CARACTERISTICAS EDAFO
CLIMATICAS

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
AREA ORGANIZACION Y ADMINISTRACION
PUBLICA
-REGISTROS INMOBILIARIOS-

FECHA: NOVIEMBRE DE 1984

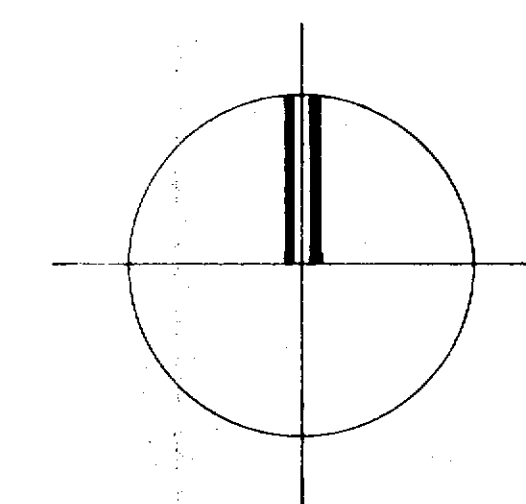
ESCALA: 1:500.000



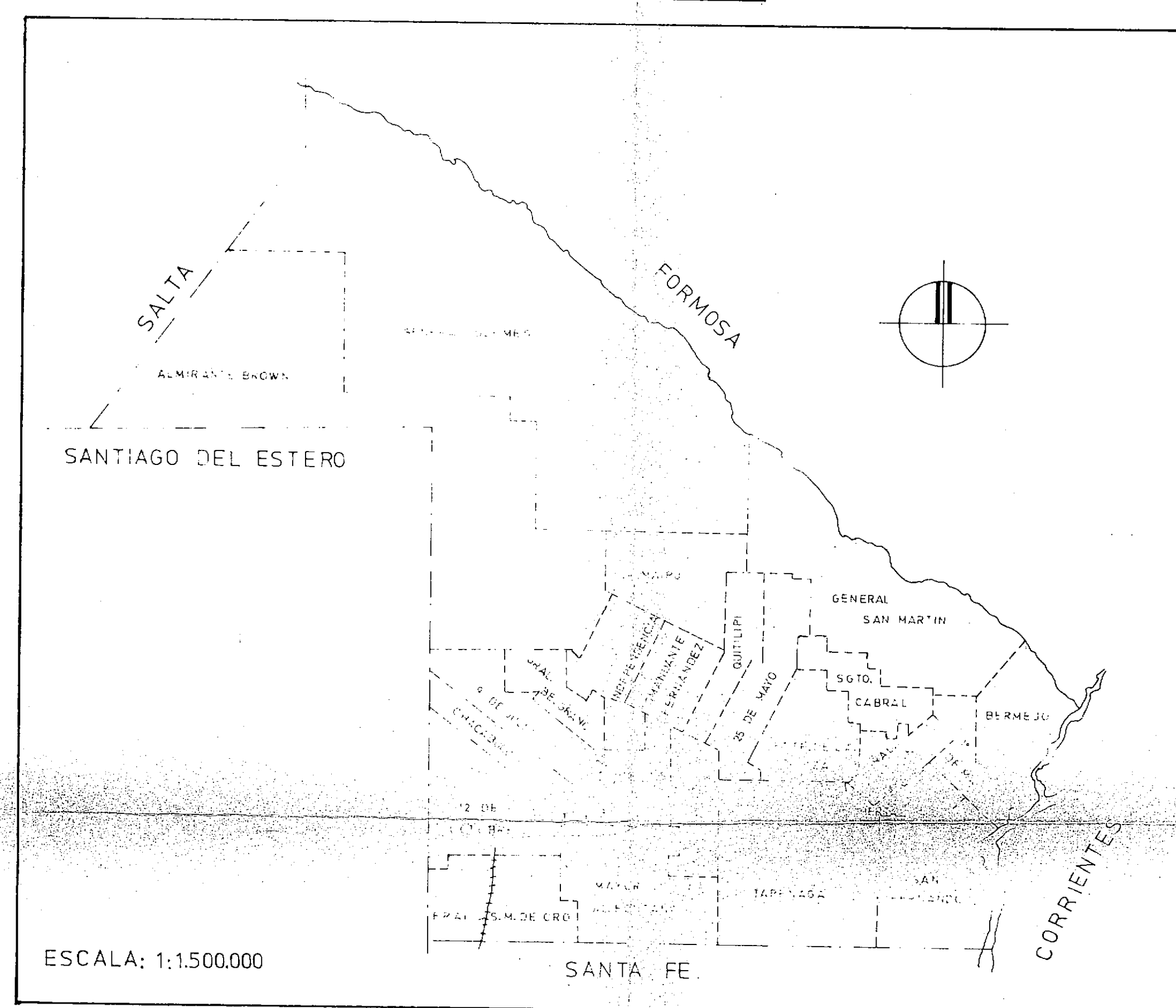
PROVINCIA DEL CHACO

PROVINCIA DE SALTA

PROVINCIA DE FORMOSA

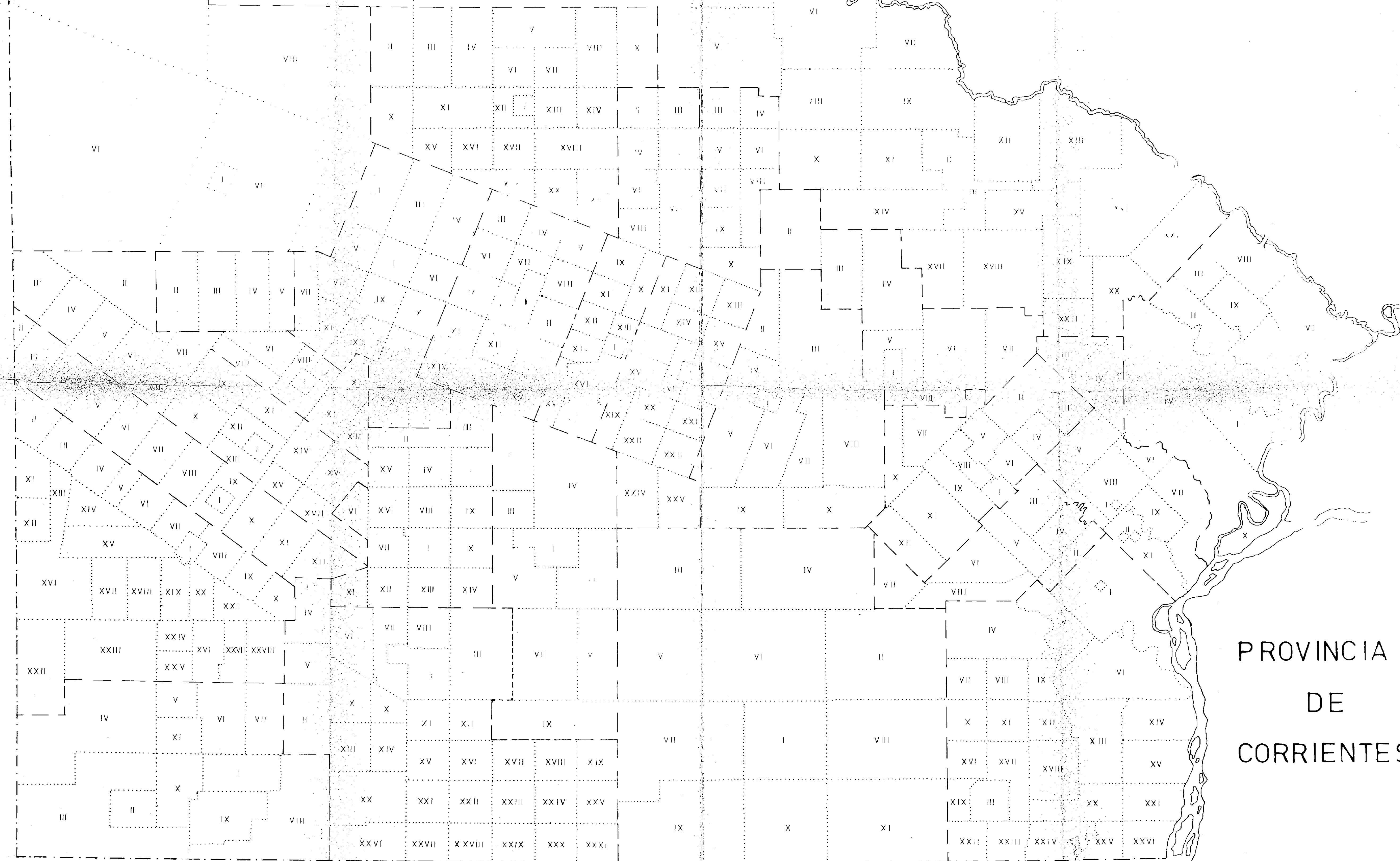


DIVISION POLITICA



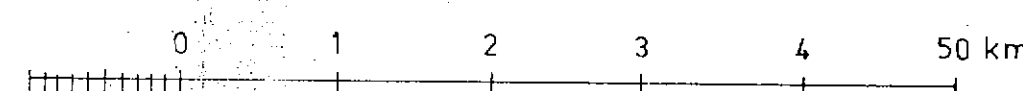
ESCALA: 1:1.500.000

PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO



PROVINCIA DE CORRIENTES

-ESCALA GRAFICA



PROVINCIA DEL CHACO

MINISTERIO DE ECONOMIA
DIRECCION DE CATASTRO

PLANO CATASTRAL DE LA PROVINCIA

-DEPARTAMENTOS Y CIRCUNSCRIPCIONES-

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
AREA ORGANIZACION Y ADMINISTRACION PUBLICA
-REGISTROS INMOBILIARIOS-

FECHA: NOVIEMBRE DE 1984

ESCALA: 1:500.000

ANEXO 2

FORMULARIO TIPO DE ENCUESTA

