

La Plata, 14 de junio de 2017.

Visto la necesidad de una normativa eficaz y actualizada para una mejor administración del Ordenamiento Territorial Rural, en lo referente a Subdivisiones Rurales, hasta la definitiva sanción de la parte pertinente del Decreto Reglamentario del **Código Rural** – [Decreto-Ley 10.081/83](#), y

CONSIDERANDO:

Que a los efectos enunciados en el exordio de la presente, se emprendió el estudio de la legislación disponible actual, como asimismo la revisión de otras normativas que, si bien derogadas, su objeto aún no ha sido cubierto por otro cuerpo legal análogo, por lo que a fin de evitar lagunas y vacíos legales, se propone el presente mecanismo como herramienta transitoria;

Que a fin de asegurar una visión ajustada a la realidad del quehacer agropecuario bonaerense, se ha recurrido a la vasta experiencia y conocimientos específicos del personal profesional dependiente de esta Dirección Provincial;

Que debido a la singular dinámica de transformación que experimenta el sector agroproductivo, tanto en cuanto objeto de progreso tecnológico como sujeto de afectación de factores tales como el cambio climático, la evolución de las especies vegetales y animales, etcétera, se prevé que esta legislación deberá ser igualmente adaptativa, debiendo formularse las adecuaciones que los próximos tiempos demanden, para dar respuestas claras y concretas a los intereses de las partes involucradas;

Que por tal motivo, corresponde dejar sin efecto la Disposición de la ex Dirección de Economía Agropecuaria 6/90, toda vez que nuevos criterios y conocimientos de orden técnico-científico aconsejan una consistente actualización normativa;

Que la presente se dicta en función de las atribuciones conferidas por el Decreto 78/16;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE BIOECONOMÍA Y DESARROLLO RURAL,
DISPONE:**

Artículo 1º: Dejar sin efecto la Disposición de la ex Dirección de Economía Agropecuaria 6/90.

Artículo 2º: Aprobar los siguientes formularios a aplicar en la tramitación de Subdivisiones Rurales, los que pasan a formar parte integrante de esta Disposición como Anexos I, II, III, IV, V, VI y VII, respectivamente:

- a) Solicitud de Subdivisión de Inmuebles Rurales, compuesta de dos (2) hojas –**Anexo I**–;
- b) Lista de requisitos a presentar para obtener la subdivisión de inmuebles rurales en el supuesto de corresponder la presentación del Estudio Agroeconómico, compuesta de dos (2) fojas –**Anexo II**–;
- c) Lista de requisitos a presentar para obtener la subdivisión de inmuebles rurales cuando no corresponda la presentación del Estudio Agroeconómico, compuesto de dos (2) fojas –**Anexo III**–;
- d) Información básica que debe contener el Estudio Agroeconómico, compuesto de nueve (9) fojas –**Anexo IV**–;
- e) Cuadro de los límites establecidos para cada sistema de producción –**Anexo V**–;
- f) Cuadro de los límites establecidos para cada Partido –**Anexo VI**–;
- g) Indicación de Relieves para la Presentación de Estudios Agroeconómicos, que consta de una (1) foja –**Anexo VII**–.

Artículo 3º: Será obligatoria la presentación del Estudio Agroeconómico para todos los casos de subdivisiones de inmuebles rurales en los que las parcelas resultantes del proyecto, sean inferiores en cuatro (4) veces a los límites establecidos para cada sistema de producción y Partido (Anexos V y VI).

Artículo 4°: El Estudio Agroeconómico a que hace referencia el artículo precedente, deberá contener la información que se describe en el Anexo IV, como así toda otra que se considere indispensable para determinar el carácter de Unidad Económica de las fracciones.

Artículo 5°: Eximir del Estudio Agroeconómico al que alude el artículo precedente, en los siguientes casos:

- a. Cuando la superficie del proyecto sea superior en cuatro (4) veces a los límites establecidos para cada sistema de producción y para cada Partido (Anexos V y VI). Igualmente en dicho caso, se requerirá la presentación de un Informe de Suelos y Relieves, por parte de un Ingeniero Agrónomo matriculado, donde se demuestre a través de una clasificación agrotopográfica con puntaje por aptitud productiva, en el que se pruebe que las parcelas emergentes por la subdivisión planteada son productivamente cuatro (4) veces inferiores con respecto a la superficie indicativa en el Anexo VI. Dicha aptitud productiva deberá cumplirse en base a la carta de aptitud de suelos del INTA;
- b. Cuando se trate de inmuebles propiedad del Estado;
- c. Cuando la división surja como consecuencia de adquisiciones o cesiones con fines de utilidad pública, o con motivo de obras ya libradas al uso público, en cuyo caso podrá requerirse la vinculación de las nuevas parcelas, de modo de mantener la unidad funcional original;
- d. Cuando se unifiquen parcelas y simultáneamente se dividan, siempre que ninguna de las resultantes tuviera un área inferior a la menor de las originales y no aumentare el número de éstas;
- e. Cuando la división fuera producida por vías de hecho, tales como la construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial que afecte en alguna medida un bien rural particular, o se trate de un hecho natural, como por ejemplo un cauce de agua.
- f. Cuando sean casos de simple mensura, cuando surjan diferencias de superficie entre plano y título, o cuando no exista un plano de mensura;
- g. Cuando se mejora la estructura parcelaria mediante el englobamiento de parcelas;
- h. Cuando se trate de proyectos de división de interés Nacional, Provincial y/o Municipal.
- i. Cuando la superficie deslindada sea de hasta 10% del total de la superficie del título, el remanente está exento de Estudio.

Artículo 6°: El interesado que solicite la subdivisión con la exención del Estudio Agroeconómico, deberá justificar dicha circunstancia en alguna de las causales enunciadas precedentemente.

Artículo 7°: Cuando el Partido presente dos (2) o más sistemas de producción, según Anexo VI y, las características del campo no correspondan al sistema de producción propuesto sino a otro de los establecidos para ese Partido, será necesaria la presentación del Estudio Agroeconómico.

Artículo 8°: El organismo de aplicación no hará lugar a subdivisiones que aún superando las superficies mínimas establecidas, presenten formas geométricas que imposibiliten un uso racional del predio, estableciéndose para ello, que el largo no deberá superar en cinco (5) veces el ancho del lote.

Artículo 9°: Las subdivisiones aprobadas, con sus respectivos planos visados, tienen ambos una validez de dos (2) años. Cumplido dicho plazo no podrán ser presentados ante los Organismos correspondientes. Dentro de dicho plazo se podrán efectuar modificaciones al proyecto original.

Artículo 10°: La aprobación de las subdivisiones se realizará mediante Disposición de la Dirección de Economía, Estadística y Mercados Agropecuarios, o la que la sustituya en el futuro.

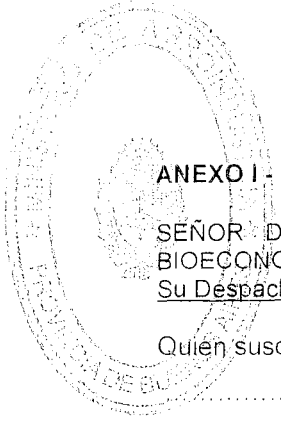
Artículo 11°: Toda parcela proyectada deberá tener salida a por lo menos una calle pública; en caso contrario el propietario deberá ceder calle a fin de lograr su apertura.

Artículo 12°: El Organismo de Aplicación podrá exigir del profesional actuante todas las aclaraciones que se consideren pertinentes, sin perjuicio de lo cual queda facultado para realizar de oficio las pericias que se estimen necesarias.

Artículo 13°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, y pasar a la Dirección de Economía, Estadística y Mercados Agropecuarios, para su conocimiento. Cumplido, archivar.

Lic. Nicolás García Romero
Director Provincial de
Bioeconomía y Desarrollo Rural

MINISTERIO DE AGROINDUSTRIA
Dirección Provincial de Bioeconomía y Desarrollo Rural
Departamento Ordenamiento Territorial
Calle 12 esquina 51 – Piso 5º – La Plata – Provincia de Buenos Aires
Teléfono 0221-429-5353 www.maa.gba.gov.ar



ANEXO I - SOLICITUD DE SUBDIVISIÓN DE INMUEBLE RURAL

HOJA 1

SEÑOR DIRECTOR PROVINCIAL DE
BIOECONOMÍA Y DESARROLLO RURAL
Su Despacho

Quién suscribe,, DNI N°/CUIT N°
....., en carácter de

me dirijo a Ud. a efectos de solicitarle tenga a bien dar curso al trámite de subdivisión del inmueble rural de mi propiedad, sito en la localidad de, Partido de

....., cuyos datos catastrales son: Circunscripción, Sección.....,
Chacra/quinta, Fracción, Parcela y Partida Inmobiliaria N°

Datos adicionales:

Se deja constancia que las parcelas resultantes de la subdivisión serán destinadas a las siguientes actividades agropecuarias:

Parcela N° 1		Parcela N° 6	
Parcela N° 2		Parcela N° 7	
Parcela N° 3		Parcela N° 8	
Parcela N° 4		Parcela N° 9	
Parcela N° 5		Parcela N° 10	

Motivo de la subdivisión solicitada:

A todos los efectos, constituyo domicilio en la Provincia de Buenos Aires en calle.....
..... N° de la
localidad de, Partido de

....., código postal Para mayor abundamiento, consigno mi número de teléfono y mi casilla de correo electrónico:

La presente solicitud fue confeccionada en carácter de Declaración Jurada, sin omitir ni falsear dato alguno.

Lugar y Fecha:

Firma

Aclaración

Andrea N. Ginevich
Departamento Registro, Catastro y Protocolización
Ministerio de Agroindustria - Pcia. B. A.

ANEXO I - HOJA 2

PARA USO EXCLUSIVO DE LA SOLICITUD DE EXENCIÓN DEL ESTUDIO AGROECONÓMICO

SEÑOR DIRECTOR PROVINCIAL DE
BIOECONOMÍA Y DESARROLLO RURAL
Su Despacho

Ratificando los datos e información suministrados en la Hoja 1 que precede, solicito la exención del Estudio Agroeconómico por las siguientes razones (marcar con x en el círculo que corresponda).

1. La superficie de la parcela proyectada supere en cuatro (4) veces los límites establecidos para el sistema de producción y para el Partido.
2. Se trata de inmuebles propiedad del Estado.
3. El inmueble surge como consecuencia de adquisiciones o cesiones con fines de utilidad pública, o con motivo de obras ya libradas a uso público.
4. Se unifican parcelas y simultáneamente se dividen siempre que ninguna de las resultantes fuere de área inferior a la menor de las originales y no aumente el número de éstas.
5. La división fue producida por vías de hecho, tales como construcción de vías férreas, caminos o cualquier obra de ámbito oficial.
6. Es un caso de simple mensura, cuando surjan diferencias de superficie entre plano y título, o cuando no existe un plano de mensura.
7. Se mejora la estructura parcelaria mediante el englobamiento de parcelas.
8. Se trata de proyectos de interés Nacional, Provincial y/o Municipal.
9. La superficie deslindada es de hasta 10% del total de la del título, quedando el remanente está exento de Estudio.

OBSERVACIONES:.....
.....
.....
.....
.....

Lugar y Fecha:.....

.....
Firma

.....
Aclaración

Andrea N. Gurevich
Ingeniero Rural y Protocolarista
Ministerio de Agroindustria - Pcia. B° As.



ANEXO II

**REQUISITOS PARA OBTENER LA SUBDIVISION DE INMUEBLES RURALES DESTINADOS A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA
—CON ESTUDIO AGROECONÓMICO—**

1. Toda persona (física o jurídica) interesada en obtener la subdivisión de un inmueble rural destinado a la explotación agropecuaria, deberá completar y presentar la Solicitud de Subdivisión (ANEXO I, HOJA 1). Dicha Solicitud deberá contar con la firma y aclaración del interesado. En el supuesto de que no se presente personalmente ante este Ministerio, las firmas deben estar certificadas por Escribano Público o Juez de Paz.

2. Acreditación de identidad:
 - a. Persona Física: Fotocopia de la primera y segunda hojas del DNI (certificada por Escribano Público ó Juez de Paz).
 - b. Sociedad de Hecho: Fotocopia de la primera y segunda hojas del DNI de cada uno de los integrantes (certificadas por Escribano Público ó Juez de Paz).
 - c. Persona Jurídica: instrumento constitutivo de la firma inscripto en el órgano de contralor correspondiente (certificada por Escribano Público ó Juez de Paz).
 - d. Si el trámite se efectúa a través de terceros, deberá presentar una nota de autorización certificada por Escribano Publico o Juez de Paz.
 - En el supuesto de que los interesados se presenten en forma personal ante este Ministerio, no se requerirá la certificación de firmas por Escribano o Juez de Paz.

3. Tasa de reposición de fojas (Timbrado Provincial) del Banco de la Provincia de Bs As. La boleta de pago debe generarse a través de la página www.maa.gba.gov.ar (ir a Pagos y Tasas e ingresar el número de CUIT).

4. Informe de dominio del inmueble a subdividir en original o fotocopia autenticada por Escribano Público o Juez de Paz, actualizado al momento de la presentación.

5. Nota de autorización y presentación del profesional responsable (ingeniero agrónomo): nombre, apellido y número de matrícula. Firmada en original por el titular del predio, en el supuesto de que no sea el titular del predio el que se apersona a solicitar el trámite, la firma deberá estar certificada por Escribano Público o Juez de Paz.

Andrea N. Gurevich
Departamento Registro y Protocolización
Ministerio de Agroindustria - Pcia. B. As.

6. La documentación técnica –estudio agroeconómico– presentada por el ingeniero agrónomo deberá encontrarse visada, al momento de presentar el trámite, por el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, según Ley N° 10.416 artículo 6 bis y Ley N° 12.490 artículo 31.

7. Plano de origen de la parcela, o minuta, fotocopia simple.

8. Plano del predio indicando anteproyecto de subdivisión. Se admitirá un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) copias heliográficas, en las siguientes escalas:

- Hasta 2.000 has. desde 1:5.000 hasta 1:15.000
- Más de 2.000 has. hasta 1:20.000

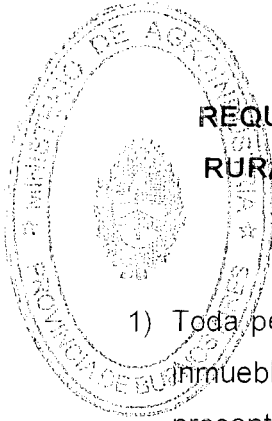
Uno de los planos deberá estar coloreado en sus distintos relieves, de acuerdo al código establecido en el Anexo VII. Los planos deberán estar firmados en original por el profesional sobre cada copia del plano presentada, aclarando nombre, apellido, número de matrícula provincial y domicilio.

9. Declaración de Impacto Ambiental extendida por el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), esto último en el supuesto de que las actividades a realizar en el predio a subdividir produzcan, o sean susceptibles de producir, algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, y salvo los casos exceptuados por la normativa de dicho Organismo. Ejemplos: cría intensiva de bovinos o porcinos, granjas avícolas, cultivos intensivos hortícola/frutihortícola/florícola, viveros forestales o frutales, cultivo de hidroponía, etcétera (Ley N° 11.723 y Resolución N° 15/15 OPDS). En el supuesto de que el profesional interviniente considere que la actividad a realizar en el predio a subdividir no requiera la Declaración de Impacto Ambiental, deberá acompañar la correspondiente acreditación emitida por dicho Organismo.

10. Téngase presente que a partir del año 2018 se deberá pagar la **tasa por aprobación de subdivisión**.



ANEXO III

**REQUISITOS PARA OBTENER LA SUBDIVISION DE INMUEBLES
RURALES DESTINADOS A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA****—SIN ESTUDIO AGROECONÓMICO—**

- 1) Toda persona (física o jurídica) interesada en obtener la subdivisión de un inmueble rural destinado a la explotación agropecuaria deberá completar y presentar la Solicitud de Subdivisión (ANEXO I, HOJAS 1 y 2), dicha Solicitud deberá contar con la firma y aclaración del interesado, y en el supuesto de que no se presente en forma personal ante este Ministerio, deberá ser certificada por Escribano Público o Juez de Paz.

- 2) Acreditación de identidad:
 - a. Persona Física: Fotocopia de la primera y segunda hoja del DNI (certificada por Escribano Público ó Juez de Paz)
 - b. Sociedad de Hecho: Fotocopia de la primera y segunda hoja del DNI de cada uno de los integrantes (certificada por Escribano Público ó Juez de Paz)
 - c. Persona Jurídica: instrumento constitutivo de la firma inscripto en el órgano de contralor correspondiente (certificada por Escribano Público ó Juez de Paz)
 - d. Si el trámite se efectúa a través de terceros, deberá presentar una nota de autorización certificada por Escribano Publico o Juez de Paz
 - En el supuesto de que los interesados se presenten en forma personal ante este Ministerio, no se requerirá la certificación de firma por Escribano o Juez de Paz

- 3) Tasa de reposición de fojas (Timbrado provincial) del Banco de la Provincia de Bs As. La boleta de pago debe generarse a través de la página www.maa.gba.gov.ar (ir a Pagos y Tasas e ingresar el número de CUIT)

Andrea N. Ghirevich
Ministerio de Agroindustria y Protocolación
Buenos Aires - Pcia. de Bs. As.

- 4) Informe de dominio del inmueble a subdividir en original o fotocopia autenticada por Escribano Público o Juez de Paz, actualizado al momento de la presentación.
- 5) Nota de autorización y presentación del profesional responsable (ingeniero agrimensor u otra profesión con incumbencia): nombre, apellido y número de matrícula. Firmada en original por el titular del predio, en el supuesto de que no sea el titular del predio el que se apersone a solicitar el trámite, la firma deberá estar certificada por Escribano Público o Juez de Paz.
- 6) Plano de origen de la parcela, o minuta.
- 7) Plano del predio indicando anteproyecto de subdivisión. Se admitirá un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) copias heliográficas, en las siguientes escalas:
 - Hasta 2.000 has. desde 1:5.000 hasta 1:15.000
 - Más de 2.000 has. hasta 1:20.000

Los planos deberán estar firmados en original por el profesional sobre cada copia del plano presentada, aclarando nombre, apellido, número de matrícula provincial y domicilio

- 8) Téngase presente que a partir del año 2018 se deberá pagar la **tasa por aprobación de subdivisión**



ANEXO IV

INFORMACIÓN BÁSICA QUE DEBE CONTENER EL ESTUDIO AGROECONÓMICO

El Estudio Agroeconómico debe contener los siguientes elementos:

- I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
- II. DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD ECONOMICA
- III. CROQUIS ACOTADO DEL PREDIO INDICANDO ANTEPROYECTO DE SUBDIVISION

I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

a. GENERALIDADES

1. Propietario del inmueble.
2. Denominación del inmueble, si tuviere.
3. Ubicación del inmueble:
 - Partido/Circunscripción/Sección;
 - Estaciones ferroviarias (rumbo, denominación, distancia en kms.);
 - Distancia de puertos de embarque (por ferrocarril y camino);
 - Caminos de acceso;
 - Distancia a ruta más cercana, población o ciudad.
4. Superficie total según último plano de mensura y/o título:
 - Superficie total del inmueble;
 - Superficie a desmembrar.
5. Valuación fiscal del campo.
6. Valor estimado por el profesional actuante en \$/ha.
7. Amojonamiento.
8. Linderos en sus cuatro rumbos, y características de los mismos.

b. CARACTERÍSTICAS ZONALES

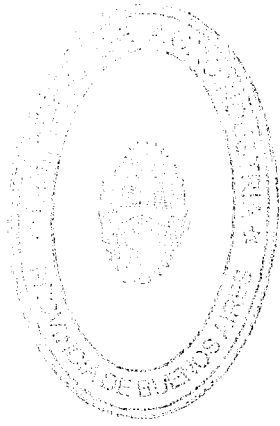
1. Elementos y factores del clima de la zona:
 - Descripción de los mismos indicando incidencias;
 - Temperaturas máximas, medias y mínimas;
 - Precipitaciones promedio de los últimos 10 años y su distribución mensual;

Andrea N. Gurevich
Departamento Registro y Protocolización
Ministerio de Agroindustria - Pcia. B° As.

- Período con heladas;
 - Exponer brevemente las principales limitantes climáticas para la actividad agropecuaria de la zona.
2. Actividades corrientes de la zona. Indicar:
- Principal;
 - Secundaria.

c. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PREDIO

1. Topografía. Relieve y características del suelo:
- Referencia general del predio sobre topografía, haciendo mención de las correspondientes cotas de nivel;
 - Indicar las áreas afectadas por erosión;
 - Estimar las hectáreas y porcentajes en relación con el total del campo alto, mediano, bajo tendido y bajo inundable permanente;
 - Indicar superficies calificadas como desperdicios, exponiendo motivos de su calificación;
 - Clasificar el relieve según la siguiente referencia;
 - Llano: pendiente de 0 a 1%
 - Levente ondulado: de 1 a 2%
 - Ondulado: de 2 a 5%
 - Muy ondulado: más de 5%
2. Características físico mecánicas del suelo:
- Indicar si por su textura se clasifica en muy pesado, franco, liviano. En cada caso indicar la superficie afectada;
 - Indicar si el drenaje del predio es lento, moderado o rápido
 - Indicar en cuanto a salinidad si existen sales en el perfil, abundantes o vestigios, o se presenta libre de sales. En cada caso indicar la superficie afectada;
 - Indicar reacción potencial Hidrógeno (pH) en horizonte A o capa arable, de acuerdo a la siguiente escala: menor de 5,5; entre 5,5 y 7,5 y mayor de 7,5. En cada caso indicar las superficies afectadas.
3. Vegetación:
- a) Natural
 - i. Montes: denso, semidenso o ralo. En cada caso indicar la superficie que ocupa, y especies dominantes



ii. Malezas: indicar especies dominantes, grado de invasión y superficie afectada

b) Artificial

i. Montes forestales, productivos: indicar especies, edad, superficie ocupada, productividad estimada

ii. Montes frutales: indicar especies, edad, superficie ocupada y productividad estimada

iii. Montes de reparo: indicar especies y superficie ocupada

4. Erosión

a) Indicar si la misma se manifiesta como grave (presencia de cárcavas), leve o el predio no presenta problemas de erosión. En cada caso hacer mención de la superficie afectada.

d. APTITUD ACTUAL DEL PREDIO

1. Receptividad ganadera del campo expresada en animales por hectárea por año. Indicar productividad en kilogramos de carne por hectárea y por año estimado (si corresponde)
2. Indicar producción de grasa butirométrica por hectárea y por año estimada (si corresponde)
3. Indicar superficies dedicadas a pasturas anuales perennes
4. Mencionar el destino o uso actual del campo
5. Describir los cultivos actuales y cultivos corrientes que se realizan en la zona, y en el campo en cuestión, indicando rendimientos promedios estimados y destino de la producción
6. Encuadrar en el tipo de explotación que corresponda, al predio en cuestión con su justificación técnica

II. DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD ECONOMICA

A partir del análisis previo proponer un modelo de producción que represente las condiciones medias y normales de la zona sobre el cual se confeccionará un Costo de Producción especial a los fines de determinar la Unidad Económica.

La superficie que adopte a priori para este estudio deberá reflejar el promedio de la topografía general del campo y sobre ella se desarrollarán las actividades normales de la zona, contando para ello con una dotación de capital representativa para los establecimientos de la zona, con un nivel tecnológico medio y rendimientos promedios del último quinquenio.

Se fundamentará la rotación de cultivos propuestos, indicando la utilización de potreros durante el año según corresponda. Se determinará para el planteo ganadero la cadena forrajera a utilizar, indicando receptividad y carga animal expresado en unidades ganaderas con su correspondiente fundamentación. La alimentación de los animales deberá provenir principalmente de la misma empresa, y en caso de usarse raciones suplementarias, indicar clase, cantidad, período y forma de racionamiento a la vez de explicar fuente de obtención y costos.

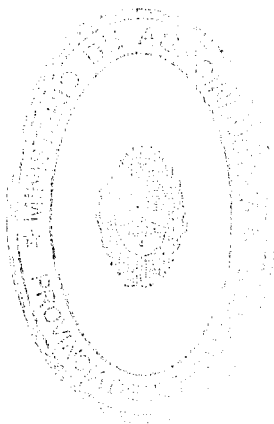
Deberá argumentarse la forma de manejo y la mano de obra a utilizar. Toda esta descripción deberá realizarse en forma clara sin ambigüedades, ni sobreentendidos.

a. Cuenta Capital:

Se deberá indicar claramente las características de cada rubro y explicar fecha y forma de cálculo de las valuaciones.

1. Capital fundiario

- a) Tierra: Su valor será fijado por el profesional, teniendo en cuenta un promedio entre los valores venales en juego en la zona y su valor real de producción.
- b) Mejoras fundiarias
 - i. Extraordinarias
 - ii. Ordinarias
 - Casa habitación: Se la supondrá construida en mampostería, dotada de los servicios sanitarios indispensables, con una superficie mínima de 80 m².
 - Galpón silos: Indicar tipo, tamaño y capacidad.
 - Alambrados, aguadas y corrales: Describir características de los mismos, y en anexo discriminar valor global.
 - Praderas permanentes: Indicar la mezcla usada según tipo de suelo, su valor se



determinará de acuerdo con el costo de las labores necesarias a nivel contratista, más el precio de las semillas que compongan la pradera. En anexo declarar valores desglosados.

- La información correspondiente a los períodos comprendidos para la determinación de los costos promedios será suministrada por el Área Subdivisiones Rurales.

2. Capital de explotación

a) Fijo

- i. Vivo: valuación promedio de las fechas en las que se concentra la compra según corresponda
- ii. Inanimado: detallar composición adjudicando el valor correspondiente al promedio utilizado para la realización del costo

3. Capital circulante

Los gastos generales de producción y especiales serán al detalle y no globales. Los sueldos y jornales serán como mínimo los establecidos oficialmente para la categoría de peón rural que corresponda y deberán incluirse las correspondientes cargas sociales. Se incluirán impuestos, patentes, seguros, gastos de conservación y reparación de los capitales, combustibles, electricidad y otros que tengan importancia significativa en la explotación agropecuaria. Para los gastos de conservación y reparación de maquinarias se calculará como el 5% del valor a nuevo de las mismas, excepto el tractor y camioneta cuyo valor es de 7%. Para las mejoras fundiarias se tomará el 2% del valor a nuevo de las mismas. A su vez dentro de cada rubro deberán ser incluidos los siguientes datos:

- Renta fundiaria = 6% anual sobre el valor venal
- Interés capital fundiario = 8% anual sobre valor nuevo
- Interés capital explotación fijo = 10% anual sobre el valor nuevo
- Interés capital explotación circulante = 16% sobre valor nuevo
 - Para tambo = 2 meses
 - Para agricultura =

- 6 meses (gastos implantación y protección cultivo)
- 2 meses (gastos cosecha)

➤ Para ganadería = 12 meses

Estos valores se establecen a los efectos de uniformar criterios y podrán ser modificados cuando medie la correspondiente justificación técnico-económica

- Amortizaciones: para las mejoras será uniforme a 25 años sobre el 80% del valor a nuevo. Para el capital de explotación fijo, uniforme a 12 años y los reproductores, pasturas perennes, plantaciones comerciales, según su período económico.

b. Cuenta de explotación

Haber = productos + subproductos (P+SP)

Debe = intereses + amortizaciones + gastos + fondo de previsión + utilidad (I+A+G+FP+U)

Calculo del fondo de previsión: contempla la cobertura de los riesgos no asegurables y su valor se fija de acuerdo al nivel de riesgo de cada empresa a saber:

Establecimiento de cría = 10 – 12%

Establecimiento agrícola = 12 – 15%

Establecimientos especializados = 15 – 20%

Establecimientos intensivos = 25 – 30%

Todos se calculan sobre el total de intereses, amortizaciones y los gastos del establecimiento (I+A+G)

Calculo de utilidad: su cálculo se fundamenta en lograr la evolución favorable de la empresa al permitir una ganancia a beneficio empresarial. Se puede lograr de dos maneras:

- a. Tomar el 15% de los gastos o capital circulante
- b. Tomar como utilidad el doble, como mínimo, del valor de la retribución anual monetaria que para un personal especializado (capataz o administrador) establecen las tablas oficiales. Este valor se ofrece mensualmente, por lo cual se multiplicaran por 13, para llevarlo al ingreso anual.

De a y b, el que resulte mayor.

c. Balance

Es la diferencia entre el haber y debe

**d. Método de ajuste**

Para llegar a la Unidad Económica de Balance (haber = debe) se utilizara el método gráfico del Ing. Raúl Urbano FERNANDEZ, basado en la variación lineal del haber y parabólica del debe, en función de la superficie adoptada para estudio, la que tendrá un rango de tolerancia de +/- 20% con respecto a la superficie de la Unidad Económica determinada.

e. Valoración numérica de la Unidad Económica

Deducida el área de la Unidad Económica, se ponderará, de acuerdo a su capacidad productiva, los distintos relieves que la componen, asignándoles un puntaje de 100 a 0, empezando por el considerado como superior, en cada caso se referirán los elementos que se han tenido en cuenta para su fijación.

Multiplicando en cada caso, el puntaje asignado por el área del relieve se tendrá el "valor numérico" del mismo, la sumatoria de los valores parciales dará el "valor numérico" de la Unida Económica.

Cada una de las parcelas resultantes para la división proyectada, deberá tener un "valor numérico" por lo menos igual al obtenido por la Unidad Económica.

III. CROQUIS ACOTADO DEL PREDIO INDICANDO ANTEPROYECTO DE SUBDIVISION

1. se admitirán un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) copias de plano de las cuales una (1) por lo menos deberá estar coloreada en sus distintos relieves conforme la siguiente escala y la superficie que proporcionalmente ocupen, cada uno de ellos.

Altomorrón oscuro

Mediano.....marrón claro

Bajoverde claro

Médanos-dunas.....amarillo

Arroyos-ríos lagunas.....celeste

Rocoso.....gris

2. Se admitirán las siguientes escalas

Hasta 2.000 has. Desde 1 : 5.000 hasta 1 : 15.000

Más de 2.000 has. Hasta 1 : 20.000

Las mismas deberán constar en el plano.

3. El plano proyecto deberá estar integrado por:

a. Croquis acotado con sus linderos indicando proyecto de subdivisión, calculado sobre título o último plano de mensura

Andrés N. Ginevich
Departamento Registro y Protocolización
Ministerio de Agroindustria - Pcia. B° As.

aprobado, con medidas estimadas al metro y a la hectárea para cada parcela, los que estarán identificados por un número convencional

- b. Croquis según título, consignando superficie, linderos y denominación del bien
- c. Croquis de ubicación: consignando accesos distancias a rutas, poblaciones cercanas, FFCC y todo otro dato de interés.
- d. Balance agrotopográfico: cuadro demostrativo de los distintos relieves verificados en el predio según la superficie ocupada por cada uno de ellos, en cada parcela formada y sus respectivos totales, expresados en hectáreas
- e. Caratula: deberá estar en ella:
 - Provincia
 - Partido
 - Objeto
 - Propietario
 - Domicilio del propietario
 - Nomenclatura catastral:
 - Sección
 - Circunscripción
 - Chacra – quinta
 - Parcela
 - Número de partida
 - Descripción del bien y N° de inscripción en el Registro de la Propiedad
 - Notas: bajo el subtítulo notas deben incluirse los siguientes Items:
 - Superficie total (según título o último plano de mensura aprobada).
 - Superficie a subdividir (por estudio agroeconómico).
 - Superficie adoptada para la determinación de la U. E.
 - Cantidad de parcelas.
 - Fecha de inspección al predio.
 - Restricciones: en caso de verificarse restricciones al dominio, las mismas deberán constar expresa y claramente.



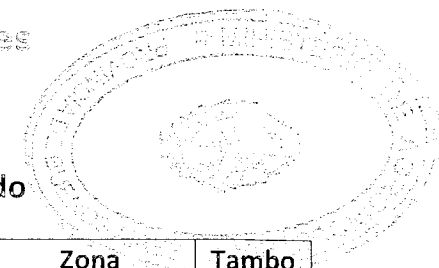
- La firma del profesional será autógrafa sobre cada copia de plano presentada, aclarando nombre, apellido, N° de matrícula provincial y domicilio.
- El tercio inferior de la carátula deberá presentarse como espacio en blanco para proceder a su aprobación.

Andrea N. Gutrevich
Departamento Registro y Protocolización
Ministerio de Agroindustria - Pcia. B° Ag.

ANEXO V Superficies mínimas conforme cada sistema de producción

SISTEMA DE PRODUCCIÓN	ZONAS	SUPERFICIE MÍNIMA DIVISIBLE	CARACTERÍSTICAS GENERALES
CULTIVOS INTENSIVOS (HORTÍCOLA-FRUTÍCOLA)	A	25	Se entiende por tal toda explotación agropecuaria que afecte la casi totalidad de su patrimonio fundiario a un solo renglón de la actividad o a sus distintas alternativas, cultivo de especies hortícolas y/o frutícolas y/o florícolas.
AGRÍCOLA	B1	70	Son tierras que por su alta calidad y el nivel tecnológico alcanzado permiten la obtención de altos rendimientos, como por ejemplo, cultivos de papa o rotación maíz-trigo-soja.
	B2	100	Se incluyen aquellas explotaciones que se dedican específicamente al cultivo de cereales y/u oleaginosos.
AGRÍCOLA GANADERA	C	150	La zona se distingue por la presencia de explotaciones donde se destinan una parte significativa de la misma a cultivos anuales y el resto a la crianza y/o engorde de ganado generalmente rotan las superficies que se dedican a una y otra actividad
INVERNADA	D	150	Esta característica es propia de aquellas explotaciones que destinan la casi totalidad de la superficie de forrajeras anuales y/o perennes y rendimientos esperados del orden de los 200 kg. De carne/ha/año.
CRÍA	E	250	Se entiende por tal, la actividad que destine la casi totalidad de la superficie a la crianza de ganado, generalmente sobre campo natural, con rendimientos esperados del orden de los 90 kg. de carne/ha/año.
ZONA SEMIÁRIDA	F1	400	Dentro de esta categoría se incluyen los establecimientos cuyos suelos se distinguen por tener aptitud agrícola
	F2	1000	Coinciden con las características semiáridas que les son propias a ambas clasificaciones pero sus suelos no poseen aptitud agrícola
TAMBO	G	100	Es aquella que por sus condiciones agrológicas destina la totalidad de su superficie y la mayor parte del insumo básico a la obtención de grasa butirométrica, cuyos rendimientos alcanzan aproximadamente los 70kg./ha/año
RIEGO			Régimen especial

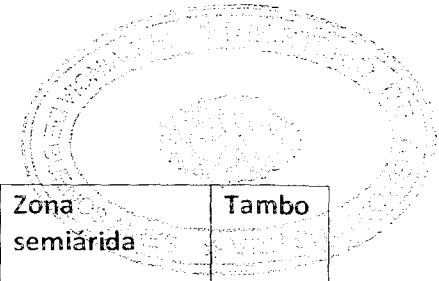
Andrea N. Gurevich
Departamento Registro, Inspección y Protocolización
Ministerio de Agroindustria - Prov. B° As.



ANEXO VI - Superficies mínimas conforme a cada Partido

ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
ADOLFO ALSINA			X	X	X				
ADOLFO GONZALES CHAVES			X	X		X			
ALBERTI		X	X						X
ALMIRANTE BROWN	X			X					
ARRECIFES		X	X						
AVELLANEDA	X								
AYACUCHO				X		X			
AZUL			X	X		X			
BAHIA BLANCA				X		X			
BALCARCE		X	X	X					
BARADERO	X	X							
BENITO JUAREZ			X	X		X			
BERISSO	X					X			
BOLIVAR			X	X		X			

Andrea N. Girevich
 Departamento de
 Registro y Producción
 Ministerio de Agroindustria - Pcia. de Bs.



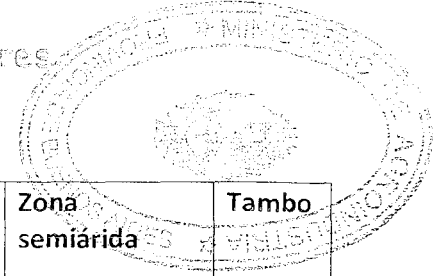
ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
BRAGADO		X	X		X				
CAMPANA	X	X							
CAÑUELAS	X					X			X
CAPITAN SARMIENTO		X							
CARLOS CASARES			X		X				X
CARLOS TEJEDOR				X	X				
CARMEN DE ARECO	X	X							X
CASTELLI				X		X			
COLON		X	X						
CORONEL BRANDSEN				X		X			X
CORONEL ROSALES				X		X			
CORONEL DORREGO			X	X		X			
CORONEL PRINGLES			X	X		X			
CORONEL SUAREZ			X	X		X			
CHACABUCO		X							X
CHASCOMUS				X		X			X

Andrés M. Güirivich
 Departamento de Regencia y Habilidad
 Dirección de Agronomía - Pcia. B. A.

1

Ministerio de Agroindustria

Buenos Aires
Provincia



ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
CHIVILCOY			X	X					X
DAIREAUX			X		X	X			
DOLORES				X		X			
ENSENADA						X			
ESCOBAR	X								
ESTEBAN ECHEVERRIA	X								
EXALTACION DE LA CRUZ	X	X							
EZEIZA	X								
FLORENCIO VARELA	X								
FLORENTINO AMEGHINO			X		X				X
GENERAL ALVARADO		X	X						
GENERAL ALVEAR				X		X			
GENERAL ARENALES			X	X	X				
GENERAL BELGRANO				X		X			X
GENERAL GUIDO						X			
GENERAL LAMADRID				X		X			

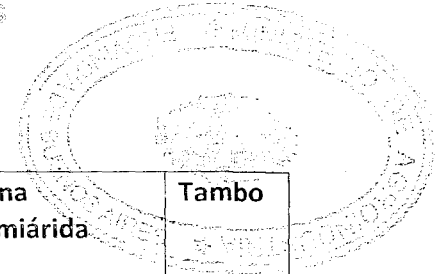
A ndrea N. Gurevich
 Departamento de
 Agroindustria - Pcia. de Bs. As.

1

ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
GENERAL LAS HERAS				X		X			X
GENERAL LAVALLE						X			
GENERAL MADARIAGA						X			
GENERAL PAZ				X		X			X
GENERAL PINTO			X		X				X
GENERAL SAN MARTÍN	X								
GUAMINI				X		X			
HIPOLITO YRIGOYEN			X		X				
HURLINGHAM	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
ITUZAINGÓ	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
JOSÉ C. PAZ	X								
JUNIN		X	X	X					
LA COSTA	X								
LA MATANZA	X								
LANÚS	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
LA PLATA	X			X					X

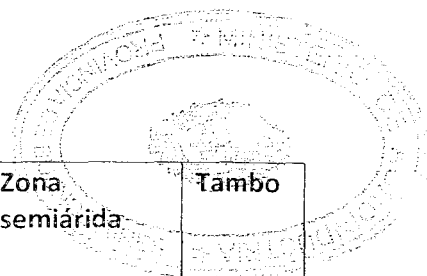
Ministerio de Agroindustria

Buenos Aires
Provincia



ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
LAPRIDA				X		X			
LAS FLORES				X		X			
LEANDRO N. ALEM			X		X				
LEZAMA				X		X			X
LINCOLN			X		X				X
LOBERIA		X	X						
LOBOS						X			X
LUJAN	X								X
LOMAS DE ZAMORA	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
MAGDALENA						X			X
MAIPU				X		X			
MALVINAS ARGENTINAS	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
MAR CHIQUITA				X		X			
MARCOS PAZ	X								X
MERCEDES	X	X							X
MERLO	X	X							

Andrea N. Gurevich
 Departamento de
 Agricultura, Ganadería y Pesca
 Ministerio de Agroindustria - Pcia. Bs.

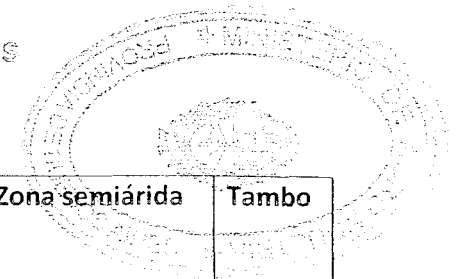


ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
MONTE						X			X
MONTE HERMOSO		X	X			X			
MORENO	X	X							
MORÓN									
NAVARRO				X					X
NECOCHEA		X	X						
NUEVE DE JULIO			X	X	X				
OLAVARRIA				X		X			
PATAGONES							X	X	
PEHUAJO			X		X				
PELEGRINI			X		X				
PATAGONES							X	X	
PEHUAJO			X		X				
PELEGRINI			X		X				
PERGAMINO		X	X						
PILA						X			
PILAR	X								X

Andrea N. Gireurich
 Departamento Rese. Reservas y Proyección
 Ministerio de Agricultura - Pcia. Itapúa

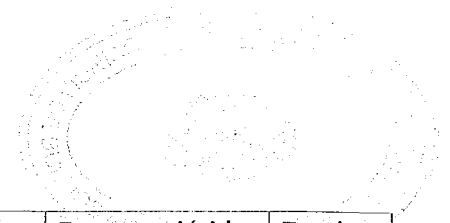
Ministerio de Agroindustria

Buenos Aires
Provincia



	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
PINAMAR	X								
PRESIDENTE PERÓN	X								
PUAN				X		X	X		
PUNTA INDIO									
QUILMES									
RAMALLO	X	X							
RAUCH				X		X			
RIVADAVIA			X		X				
ROJAS		X	X						
ROQUE PEREZ				X		X			X
PERGAMINO		X	X						
PILA						X			
PILAR	X								X
PINAMAR	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
PRESIDENTE PERÓN									
PUAN				X		X	X		
PUNTA INDIO						X			X

Andrea N. Gurevich
 Departamento Reservas y Hidrocarburos
 Ministerio de Agroindustria - Pcia. B° A.

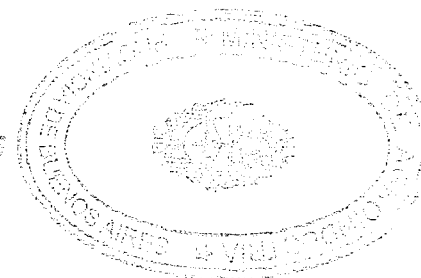


ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
QUILMES	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
RAMALLO	X	X							
RAUCH				X		X			
RIVADAVIA			X		X				
ROJAS		X	X						
ROQUE PEREZ				X		X			X
SAAVEDRA				X		X			
SALADILLO			X	X		X			
SALTO		X	X						
SALLIQUELO			X		X				
SAN ANDRES DE GILES	X	X							X
SAN ANTONIO DE ARECO	X	X							X
SAN CAYETANO			X	X		X			
SAN FERNANDO	X								
SAN ISIDRO	Este Partido no posee parcelas de uso rural								
SAN MIGUEL	Este Partido no posee parcelas de uso rural								

Dra. N. Guinevich
 M. de Agricultura, Ganadería y Pesca
 Dirección General de Agricultura - Pta. E. As.

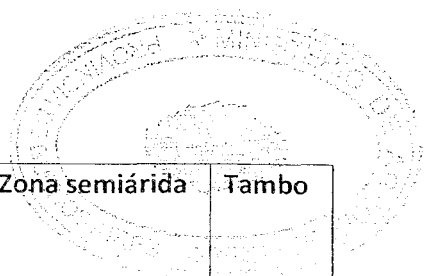
Ministerio de Agroindustria

Buenos Aires
Provincia



ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cría	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
PARTIDOS – Ha/por clasificación	25	70	100	150	150	250	400	1000	100
SAN NICOLAS	X	X	X						
SAN PEDRO	X	X							
SAN VICENTE		X				X			X
SUIPACHA			X						X
TANDIL		X		X		X			
TAPALQUE				X		X			
TIGRE	X								
TORDILLO						X			
TORQUIST			X	X					
TRENQUE LAUQUEN			X		X				X
TRES LOMAS									
TRES ARROYOS			X	X					
TRES DE FEBRERO	X								
VEINTICINCO DE MAYO			X	X		X			
VICENTE LÓPEZ									
VILLA GESELL									
VILLARINO							X	X	

Ingeniero N. Gurevich
 Ingeniero en Biotecnología y Hidrocarburos
 Ingeniero en Agronomía - Pta. E. As.



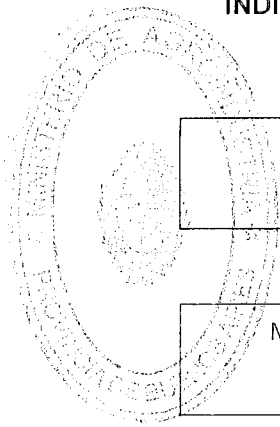
ZONAS	Hortícola Frutícola Cultivos Intensivos	Agrícola		Agrícola Ganadera	Invernada	Cria	Zona semiárida		Tambo
	A	B1	B2	C	D	E	F1	F2	
ZÁRATE	X	X							

Andrea N. Gurevich
Departamento de
Investigación de Agronomía - P-19. Pr. A.

1

ANEXO VII

INDICACIÓN DE RELIEVES PARA LA PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS AGROECONOMICOS



ALTO

----- MARRON OSCURO

MEDIANO

----- MARRON CLARO

BAJO

----- VERDE CLARO

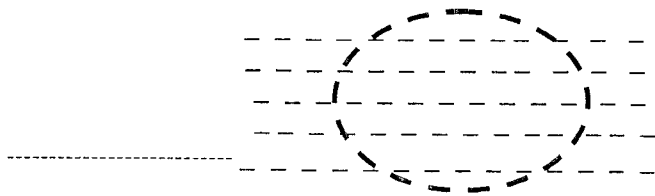
MUY BAJO

----- VERDE OSCURO

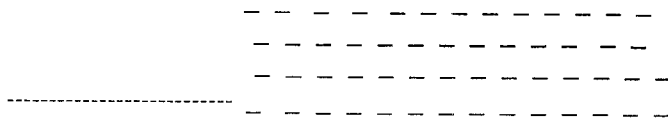
LAGUNAS, RÍOS

----- CELESTE

LAGUNA SEMIPERMANENTE



BAÑADO



MEDANOSO

----- AMARILLO

ROCOSO

----- GRIS

Andrea N. Gluevich
Departamento Registro y Protocolización
Ministerio de Agronomía - Pcia. Encl.