

CATINOCIDO

N. 234



5398
C. F. I.

ITE

PROYECTO 106

L. 13

ADECUACION Y ACTUALIZACION

DEL

CATASTRO ECONOMICO

DE LA

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

0
N. 234
A 29

BUENOS AIRES - REPUBLICA ARGENTINA

1963

El presente trabajo sobre la "Adecuación y Actualización del Catastro Económico de la Provincia de Santa Cruz" ha sido proyectado, dirigido y supervisado por el Equipo Inmobiliario Técnico Económico - (I.T.E.) dirigido por el Ingeniero Rubén A. Cacivio.-

AL SEÑOR DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE COOPERACION TECNICA

DOCTOR CARLOS A. COLOMA

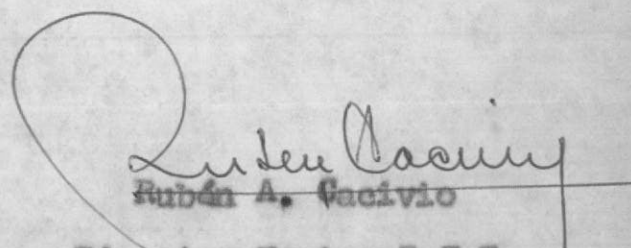
S/D.-

Finalizadas las tareas correspondientes a la "Adecuación y Actualización del Catastro Económico de la Provincia de Santa -- Cruz", elevo a usted el informe correspondiente a todo lo actuado,

El desarrollo del programa trazado demandó para su aplicación un lapso de cinco meses.

Cumplo en expresar mi reconocimiento por el apoyo recibido del Ministerio de Economía y Obras Públicas y en especial de la Dirección General de Rentas.

Saludo a usted muy atentamente.


Rubén A. Gacivio
Director Equipo I.T.E.

Buenos Aires, Junio de 1963.-



INTRODUCCION

La adecuación y actualización del Catastro Económico de la Provincia de Santa Cruz, resulta una tarea improrrogable e imprescindible, a tal fin las autoridades de esta Provincia, conmovidas de esta necesidad, han solicitado al Consejo Federal de Inversiones, por intermedio de su equipo especializado en materia inmobiliaria (I.F.E.) la asistencia técnica para la concreción de dichas tareas, y dotar de este modo a la Provincia de un Catastro Económico a un nivel compatible con las necesidades y responsabilidades inherentes al poder administrador provincial.

Con la realización de estas tareas, la Provincia contará con un elemento primordial para la utilización por el poder administrador en diversas materias, tales como:

POLITICA IMPOSITIVA: donde el perfecto conocimiento del monto imponible y su real distribución, permite la aplicación de una avanzada técnica tributaria.

PROGRAMACION REGIONAL: donde el conocimiento del valor potencial de la tierra en grandes extensiones, posibilita el estudio de proyectos de obras de bien público (caminos, puentes, etc.) que estén en consonancia directa con la capacidad productiva de su emplazamiento.

POLICIA INMOBILIARIA: donde el relevamiento general y simultáneo de los inmuebles y sus poseedores permite ejercitar eficazmente su función de contralor y vigilancia.

Y también como fuente estadística y toda acción de gobierno que -

tenga como base la interacción de los elementos enunciados.

La actual valuación de los inmuebles surge del reajuste inmobiliario que se realizó en el año 1959, en base a los valores resultantes del promedio de los años 1957/1959, reajuste que además de adolecer de fallas técnicas que invalidan su aplicación, resulta desactualizado por la falta de un periódico y racional incremento de la base imponible.

La legislación impositiva vigente en la materia, no es acorde a la naturaleza real del impuesto inmobiliario básico al establecer una alícuota progresiva por inmueble y no contemplar por ello el principio constitucional de igualdad en la distribución de las cargas impositivas, principio que quedará ampliamente satisfecho con una escala proporcional aplicada a la valuación de cada inmueble.

Es por todo ello que esta Provincia se ve en la imperiosa necesidad de adecuar y actualizar su Catastro Económico en base a las técnicas más avanzadas en la materia y de dotar a la misma de una legislación tributaria acorde al carácter real del Impuesto Inmobiliario Básico.

DESARROLLO DE LAS TAREAS

La adecuación y actualización del Catastro Económico de la Provincia de Santa Cruz se desarrollará en tres etapas a saber: preparación, elaboración y actualización; las mismas abarcarán un período de cuatro meses, de los cuales dos corresponderán al año 1962 y los restantes al año 1963.

Las tareas a desarrollar en cada una de las etapas según aspectos, serán las siguientes:

ETAPA DE PREPARACION

Consistirá en el estudio y conocimiento de todos los antecedentes, vinculados a la situación económica, política, legal, etc. a fin de poder proyectar en concordancia con los mismos, las normas técnicas para la adecuación y actualización del Catastro Económico.

ASPECTO TECNICO PROPIAMENTE DICHO

1.- Recopilación de antecedentes y estudio de los mismos

Se estudiarán y analizarán las diversas publicaciones respecto a la provincia, desde el punto de vista histórico, geográfico, económico, social, legal, etc. relacionadas a la tarea a desarrollar.

2.- Metodología a adoptar

Acorde al estudio realizado anteriormente, se proyectará el método a utilizar, que consulte la técnica más avanzada, para la valuación de inmuebles.

3.- Confeción de cuestionarios para la extracción de datos.

Se prepararán los elementos necesarios para la realización de la encuesta

ta de la planta rural, a fin de determinar la renta neta media anual de sus cultivos significativos.

ASPECTO OPERATIVO

1.- Extracción de datos

En base a los cuestionarios preparados al efecto, se realizarán encuestas a productores de distintas zonas de la Provincia como asimismo a entidades que los agrupan, respecto a los distintos factores de la producción y a nivel de precios de los tres últimos años.

ASPECTO LEGAL

1.- Estudio de las Leyes de Valuación Inmobiliaria: 1058/57, 1392/57 y 1941/59

Se estudiarán las distintas disposiciones legales referentes a la Valuación Inmobiliaria, como así también aquellas vinculadas directa o indirectamente a la valuación fiscal de los inmuebles.

2.- Estudio del Código Fiscal y Ley Impositiva en la parte pertinente (Impuesto Inmobiliario)

Se analizarán las distintas disposiciones del Código Fiscal referentes al Impuesto Inmobiliario, como así también las pertinentes de la Ley Impositiva.

3.- Anteproyecto de reforma a Ley de Valuación Inmobiliaria

Acorde con los estudios realizados, se proyectará la reforma de la Ley de Valuación Inmobiliaria, en concordancia con la metodología adoptada.

ETAPA DE ELABORACION

ASPECTO TECNICO PROPIAMENTE DICHO

- 1.- Determinación de valores básicos unitarios para la planta rural.
Los valores básicos unitarios resultarán de capitalizar al tipo 100/6, la renta neta media anual por hectárea, durante los tres últimos años. Dicha renta neta media trienal se obtendrá deduciendo del producto bruto -dado por el rendimiento físico potencial del último decenio y precios del último trienio- los intereses a la tasa del 6% anual, las amortizaciones, los gastos de explotación, el fondo de previsión y la utilidad líquida admisible.

ASPECTO LEGAL

Anteproyecto de reforma del Código Fiscal en la parte pertinente (Impuesto Inmobiliario)

Se proyectará la modificación del Código Fiscal en el aspecto inmobiliario adecuándolo a la naturaleza real del impuesto y en consonancia con las normas más avanzadas en la materia.

ASPECTO PUBLICITARIO

Necesidad y planes de la adecuación y actualización del Catastro Económico (sistema empleado)

Se explicará principalmente la necesidad de adecuar y actualizar la

valuación de los inmuebles ubicados en la planta rural, que permitirá la aplicación de una avanzada técnica tributaria, que sin afectar los recursos fiscales, posibilitará la implantación de una política impositiva que contemple la realidad económica de los contribuyentes en base a la equidad e igualdad de la tributación fiscal, A tal fin se hará conocer la ventaja del sistema empleado basado en la capitalización de la renta neta media anual de sus cultivos significativos.

ETAPA DE ACTUALIZACION

RES I:

ASPECTO TECNICO PROPRIAMENTE DICHO

1.- Estudio Impositivo

Acorde a los resultados obtenidos con el sistema propuesto, se realizara, en base al valor adecuado y actualizado de los inmuebles, un estudio impositivo que permitira conocer el monto imponible y su real distribucion, possibilitando de este modo la fijacion de una alfuota proporcional, regimenes de desgravacion y/o exencion, en el plano de una avanzada tecnica tributaria, al servicio del desarrollo economico.

ASPECTO OPERATIVO

1.- Estudio de los valores basicos unitarios de la planta rural

Obtenidos los valores basicos de la tierra rural libre de mejoras, se someteran al estudio y consideracion de los representantes de entidades vinculadas a la produccion agropecuaria.

ASPECTO LEGAL

1.- Anteproyecto de Ley Impositiva en la parte pertinente (Impuesto Inmobiliario)

Concretado el estudio impositivo, se proyectara en la Ley Impositiva anual las nuevas alfuotas para la determinacion del Impuesto Inmobiliario.

ASPECTO PUBLICITARIO

1.- Informacion sobre la reunion de la Junta Consultiva Central

Se hara conocer a la opinion publica las conclusiones arribadas por la

Junta Consultiva Central respecto al estudio de los valores básicos unitarios para la planta rural.

RES II:

ASPECTO TECNICO PROPIAMENTE DICHO

1.- Confección del mapa de Isotetas

Es de vital importancia el conocimiento del valor potencial en grandes extensiones, pues posibilita el estudio de la inversión fiscal en consonancia directa con la capacidad productiva de su emplazamiento.

El trazado de líneas isotetas rurales, constituirá, por lo tanto, un elemento de singular valor, realizándose el mismo en base a los valores básicos unitarios, obtenidos de acuerdo a las presentes normas.

2.- Normas de mantenimiento y actualización del Catastro Económico

A fin de posibilitar la concepción, actualización y perfeccionamiento del Catastro Económico, se uniformarán las normas vigentes y se proyectarán normas técnicas que adecuarán a las anteriores y que abarcarán -- entre otras las siguientes:

PUNTO I.-

Normas externas de trabajo para el cumplimiento del Catastro Económico

Dichas normas tratarán sobre la entrega y recepción de Declaraciones Juradas, en los casos de:

- a) Incorporaciones totales o parciales.
- b) Demoliciones totales o parciales.
- c) Subdivisiones modificatorias del estado parcelario.
- d) Subdivisiones según régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).
- e) Rectificación por error u omisión.

PUNTO II.--

Normas internas de trabajo para el mantenimiento del Catastro Económico
Tratarán sobre el trámite a seguir, dentro de la Dirección de Catastro,
en los casos previstos en (I).

PUNTO III.--

Normas para el cumplimiento de la presentación de las Declaraciones Ju-
radas de aquellos responsables que no lo hubieran hecho en el plano
previsto.

Dichas normas reglamentarán el trámite a seguir en los casos enunciados,
trabando ciertos actos administrativos.

- a) No se aprobará ningún plano de subdivisión hasta que no se dé cum-
plimiento a la presentación de la Declaración Jurada por el inmue-
ble a subdividir.
- b) No se expedirá ningún certificado Catastral correspondiente a los -
inmuebles por los que no se hubiera dado cumplimiento en lo que res-
pecta a la presentación de Declaraciones Juradas de Catastro Econó-
mico Inmobiliario.

PUNTO IV.--

Normas técnicas para la actualización anual de la base imponible

Acorde al método de actualización general utilizado, se proyectarán --
las normas técnicas que posibiliten la determinación de coeficientes e
de incremento anual de la base imponible.

ASPECTO OPERATIVO

- 1.- Adecuación y actualización de la base imponible

Determinados los coeficientes de adecuación y actualización que surgirán del método propuesto, se calculará la base imponible para la posterior confección de nuevos padrones.

ASPECTO PUBLICITARIO

1.- Resultados finales

Se dará a conocer los resultados obtenidos en base a las nuevas normas aplicadas.

PROGRAMACION PARA LA ADECUACION Y ACTUALIZACION DEL CATASTRO ECONOMICO DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ (PROX. 1963)

		1962		1963	
		NOVIEMBRE	DECIEMBRE	ENERO	FEBRERO
		PREPARACION	ELABORACION	I	II
		ACTUALIZACION			
TECNICO	TECNICO PROPIAMENTE DICHO	1) Recopilación de antecedentes y estudio de los mismos 2) Metodología a adoptar. 3) Confeción de cuestionarios para la extracción de datos.	1) Determinación de valores básicos unitarios para la planta rural.	1) Estudio Impositivo.	1) Confeción del mapa de Isotaxas. 2) Normas de mantenimiento y actualización del Catastro Económico.
	OPERATIVO	1) Extracción de datos.		1) Estudio de los valores básicos unitarios, de la planta rural.	1) Adecuación y actualización de la base imponible.
LEGISLATIVO		1) Estudio de las leyes de Valuación Inmob. 1058/57, 1392/57 y 194/59. 2) Estudio C. Fiscal y Ley Impositiva, en la parte pertinente (Imp. Inmobiliario) 3) Anteproyecto de reforma a la Ley de Valuaciones Inmobiliarias.	1) Anteproyecto de reforma al C. Fiscal, en la parte pertinente (Impuesto Inmobiliario)	1) Anteproyecto de la Ley Impositiva, en la parte pertinente (Impuesto Inmobiliario)	
	PUBLICITARIO		1) Necesidad y alcance de la adecuación y actualización del Catastro Económico. (sistema empleado)	1) Información sobre la reunión de la Junta Consultiva Central.	1) Resultados obtenidos

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

- 1.- Caballos: N°.....Duración.....años.
- 2.- Cerros: N°.....Duración.....años.
- 3.- Ovejas.....% capacidad total.
- 4.- Borregos.....% capacidad total.
- 5.- Carneros.....% capacidad total.
- 6.- Máquina esquiladora: Tipo.....; Motor.....HP; Número de tijeras.....
- 7.- Prensa: Tipo.....; Kg.....
- 8.- Balanza y mesa de envolver: Tipo.....; Kg.....
- 9.- Maquinarias y herramientas (global): \$.....
- 10.- Rodados (global): \$.....
- 11.- Arnéses (global): \$.....
- 12.- Equipo de luz.....
- 13.- Muebles y útiles (valor global): \$.....

III.- GASTOS DE PRODUCCION

- 1.- Impuesto Inmobiliario \$.....
- 2.- Patentes y guías \$.....
- 3.- Vacunas, vermífugos y sarnífugos:
 - a.- Mancha.....dosis/animal
 - b.- Lombricidas.....dosis/animal
 - c.- Sarna.....cantidad de baños; solución al.....%
- 4.- Remuneraciones, salarios y seguros:
 - a.- Remuneración productor \$...../mes.
 - b.- Salario capatas \$...../mes.

- c.- Salario peones generales \$...../mes;.....peones.
- d.- Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, bañar y se-
Halar:.....hombres;.....días; a \$...../día.
- e.- Seguros personal \$...../año.
- 5.- Gastos de subsistencia anual del productor y flia. \$.....
- 6.- Gastos de alimentación al personal \$.....
- 7.- Forrajes:
 - a.-fardos de alfalfa a \$.....c/fardo.
 - b.-bolsas de maíz a \$.....c/bolsa.
 -
 -
- 8.- Equilla \$...../animal.
- 9.- Bolsones \$.....c/bolsón; Contenido.....Kg.
- 10.- Alambre.....Kg/fardo.
- 11.- Flete de establecimiento a playa de embarque:\$.....Tn/Km.
- 12.- Flete de centro de embarque a Buenos Aires:\$.....Tn/Km.
- 13.- Seguros de viajes \$...../Tn. de lana.
- 14.- Derecho de entrada \$...../Tn. de lana.
- 15.- Almacenaje, 15 días \$...../Tn. de lana.
- 16.- Balanza y peones \$...../Tn. de lana.
- 17.- Seguro de Barraca \$...../Tn. de lana.
- 18.- Comisión Barraquero.....% sobre precio de venta de lana.

IV.- EVOLUCION DE LOS REBAÑOS

- 1.- Porcentaje de parición señalada.....%
- 2.- Porcentaje de mortandad y consumo.....%
- 3.- Años de uso de ovejas.....años.
- 4.- Años de uso de carneros.....años.

V.- INGRESOS

1.- Coproduotes:

a.- Capones.....animales a \$.....c/u

b.- Berregos.....animales a \$.....c/u

c.- Berregas.....animales a \$.....c/u

d.- Corderos.....animales a \$.....c/u

e.- Ovejas descarte.....animales a \$.....c/u

f.- Gueros.....Kg.....\$.....el Kg

CUENTA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarque: 20 Km.

Superficie: 50.000 Ha.

Capacidad: 0,12 ovinos por hectarea

Rendimiento de lana: 4,160 Kg./ovino

I.- CAPITAL FUNDIARIO	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			AÑO	IMPORTE
A. MEJORAS				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m ² a \$ 4.000 el m ²	400.000	24.000	30	5.080
2-Casa personal 120 m ² a \$ 3.500 el m ²	420.000	25.200	30	5.334
3-Calpa escuela, depósito 250 m ² a \$ 1.500 el m ²	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) no medianeros -- mts. a \$ -- el m.				
b) Medianeros 70.500 mts. a \$ 11,50/m.	810.750	48.645	25	14.755
c) Internos 20.600 mts. a \$ 23/m.	473.800	28.428	25	8.623
2-Aguadas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques austro-alianos \$14.500 c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VAZOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANOS	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (global)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	3.261.550	195.693		59.825

II. → CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FIJO

a) Vivo

1) Animales de trabajo				
a) 20 yeguarizos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de renta				
a) 3000 ovejitas de vientre \$350 c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregas a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregas a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductores				
a) 90 carneros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	30.351
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inmovilizado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 peñones	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa de 300 Kg.	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANOS	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arnesees	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas varias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación Te No 6 meses	<u>1.018.265</u>	<u>61.095</u>
--	------------------	---------------

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	195.693	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)	<u>30.547</u>	<u>438.431</u>

II. AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	59.825	
b) Del capital de explotación	<u>101.867</u>	<u>161.692</u>

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	4.500	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas so- ciales		
1-Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000	
2-Jubilación productor 10 % sobre re- muneración	12.000	
3-Salario capataz \$ 6.500 por mes du- rante 12 meses	78.000	
4-Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000	
5-Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, bañar y señalar 5 hombres durante 30 días \$200 c/u	30.000	
6-Cargas sociales de 3,4,5 32,33 % sobre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del pro- ductor y flia. \$ 12.000/mes/12 meses	144.000	

f)Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g)Ferreajes (global)	30.000
h)Gastos de conservación	
1-De las mejoras fundiarias (3 % de \$ 3.261.550)	97.846
2-De Capital fijo inanimado (5% de \$ 1.335.000)	66.750
i)Gastos de esquila \$ 21,50/animal por 6.000 animales	129.000
j)Bolsas \$ 240 c/u por 125 bolsas	30.000
k) Alambre (global)	5.000
l)Combustible y lubricantes	30.000
m)Flete de establecimiento a centro de embarque, \$ 5/Tn/Km/24,96 Tn/ 20 Km.	<u>2.426 1.018.265</u>

IV.- FONDO DE PROVISION

5 % sobre gastos de producción (\$1.018.265)	<u>50.913</u>
--	---------------

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.669.301	<u>250.395</u>
--	----------------

TOTAL DEL DEBE	<u>1.919.696</u>
----------------	------------------

HABER

I- PRODUCTOS

A- Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 al Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.		<u>93.600 1.778.400</u>

B- A deducir del precio de venta de lanas

1) Flote de centro de embarque a Bs.As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg	87.859	
2) Seguro de viaje \$ 0,71/Kg./24.960/Kg.	17.721	
3) Acarreo \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
4) Derecho de entrada \$ 0,24/Kg/24.960/Kg	5.990	
5) Balanzas y peones \$0,33/Kg x 24.960/Kg	8.236	
6) Almacanaje \$0,53/Kg x 24.960/Kg	13.228	
7) Seguro de barraca \$0,22/Kg. x 24.960/Kg	5.491	
8) Comisión barraguero (3 % sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)		<u>53.352 197.867</u>

C- Producido neto por venta lanas

1) Total Haber "A"	1.778.400	
2) Total Haber "B" (a deducir)		<u>197.867 1.580.533</u>

II- CO-PRODUCTOS

A- Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cueros a \$ 91 c/u		<u>51.324 411.740</u>

III- TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I	1.580.533
B- Total Rubro II	<u>411.740</u> 1.992.273

HABER	1.992.273
DEBE	1.919.696
RENTA NETA	72.577

RENTA NETA POR Ha. : $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{72.577}{50.000} = 1,451$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha} \times 100}{6} = \frac{1,451 \times 100}{6} = 24,18 \text{ \$/Ha}$

VALOR UNITARIO \$/Ha ; 24,18

CUENTA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarque: 200 Km.

Superficie: 50.000 hectáreas

Capacidad: 0,12 ovinos por hectárea

Rendimiento de lana: 4,160 Kg/ovino

<u>I.- CAPITAL FUNDIARIO</u>	VALOR	INTERES	<u>AMORTIZACIONES</u>	
			AÑOS	IMPORTE
<u>A. MEJORAS</u>				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m ² a \$ 4.000 el m ²	400.000	24.000	30	5.080
2-Casa personal 120 m ² a \$ 3.500 el m ²	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, de- pósito 250 m ² a \$ 1.500 el m ²	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) No medianeros -- mts. a \$ -- el m				
b) Medianeros 70.500 mts. a \$ 11,50/m.	810.750	48.645	25	14.755
c) Internos 20.600 mts. a \$ 23/m.	473.800	28.428	25	8.623
2-Aguadas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques austra- lios \$14.500 c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			AÑOS	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (global)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	3.261.550	195.693		59.825

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION**A. VIVO****a) Vivo**

1) Animales de trabajo				
a) 20 yeguarisos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de raza				
a) 3000 ovejas de vientre \$ 350 c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductores				
a) 90 carneros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	30.861
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 peñones	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa de 300 Kg.	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			AÑOS	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arneses	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas varias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación
 To No 6 meses

1.030.245 61.814

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	195.693	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)	<u>30.907</u>	<u>438.791</u>

II.- AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	59.825	
b) Del capital de explotación	<u>101.867</u>	<u>161.692</u>

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	4.000	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales.		
1- Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000	
2- Jubilación productor 10 % sobre remuneración	12.000	
3- Salario capataz \$ 6.500 por mes durante 12 meses	78.000	
4- Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000	
5- Salario personal transitorio para arrear, polar ojos, bañar y señalar 5 hombres durante 30 días \$200c/u	30.000	
6- Cargas sociales de 3,4 y 5 32,33% sobre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del productor y flia. \$12.000/mes/12 meses	144.000	

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g) Forrajes (global)	30.000
h) Gastos de conservación	
1-De las mejoras fundiarias (3% de \$ 3.261.550)	97.846
2-De capital fijo inanimado (5% de \$ 1.335.000)	66.750
i) Gastos de esquila \$21,50/animal por 6.000 animales	129.000
j) Bolsones \$ 240 c/u por 125 bolsones	30.000
k) Alambre (global)	5.000
l) Combustible y lubricantes	30.000
m) Flota de establecimiento a centro de embarque, \$3/Tn/Km x 24,96 Tn y 200 Km	<u>14.976 1.030.245</u>

IV.- FONDO DE PREVISION

5 % sobre gastos de producción (\$1.030.245)	<u>51.512 51.512</u>
--	-------------------------

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.682.240	<u>252.336 252.336</u>
--	---------------------------

TOTAL DEL DEBE

1.934.576

HABER

I- PRODUCTOS

A- Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 el Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	93.600	<u>1.778.400</u>

B- A deducir del precio de venta de lanas

1) Flete de centro de embarque a Bs. As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg.	87.859	
2) Seguro de viaje \$ 0,71/Kg. x 24.960/Kg	17.721	
3) Acarreo \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
4) Derecho de entrada \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
5) Balanza y paños \$ 0,33/Kg. x 24.960/Kg	8.236	
6) Almacenaje \$ 0,53/Kg x 24.960/Kg	13.228	
7) Seguro de barraca \$ 0,22/Kg x 24.960/Kg	5.491	
8) Comisión barracuero (3% sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	53.352	<u>197.867</u>

C- Producido neto por venta lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400	
2) Total Rubro "B"	197.867	<u>1.580.533</u>

II- CO-PRODUCTOS

A- Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cueros a \$ 91 c/u	51.324	<u>411.740</u>

III- TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I

1.580.533

B- Total Rubro II

1.11.740 1.992.273

HABER 1.992.273

DEBE 1.934.576

RENTA NETA 57.697

RENTA NETA POR Ha.: $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{57.697}{50.000} = \text{\$/Ha. } 1,154$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha.} \times 100}{6} = \frac{1,154 \times 100}{6}$

= \\$/Ha. 19,23

VALOR UNITARIO \\$/Ha. = 19,23

CUENTA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarque: 480 Km.

Superficie: 50000 hectareas

Capacidad: 0,12 ovinos por hectarez

Rendimiento de lana: 4,160 Kg./ovino

<u>I.- CAPITAL FUNDIARIO</u>	<u>VALOR</u>	<u>INTERES</u>	<u>AMORTIZACIONES</u>	
			<u>A LOS</u>	<u>IMPORTE</u>
<u>A. MEJORAS</u>				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m2 a \$ 4.000 el m2	400.000	24.000	30	5.080
2-Casa personal 120 m2 a \$ 3.500 el m2	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, depósito 250 m2 a \$ 1.500 el m2	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) No medianeros -- mts. a \$ -- el m.				
b) Medianeros 70.500 mts. a \$ 11,50/m	810.750	48.645	25	14.755
c) Internos 20.600 mts. a \$ 23/m.	473.800	28.428	25	8.623
2-Agendas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques australianos \$14.500 c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANOS	IMPORTE
3-Banadero, manga y corrales (global)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	3.261.550	195.693		59.825

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FIJO

a) Vivo

1) Animales de tra- bajo				
a) 20 yeguarizos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de ren- ta				
a) 3000 ovejas de vientre \$ 350 c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductores				
a) 90 carneros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	20.861
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquila- dora 7 H.P. 6 pei- nas	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa de 300 Kg.	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			AÑOS	IMPORTE
5) Grata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arneses	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas varias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación
Te No 6 meses

1.050.411 63.025

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	195.693	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)	31.512	<u>439.396</u>

II. AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	59.825	
b) Del capital de explotación	101.867	<u>161.692</u>

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	3.200	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales		
1-Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000	
2-Jubilación productor 10 % sobre remuneración	12.000	
3-Salario capataz \$ 6.500 por mes durante 12 meses	78.000	
4-Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000	
5-Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, bañar y señalar 5 hombres durante 30 días \$ 200 c/u	30.000	
6-Cargas sociales de 3,4 y 5 32,33 % sobre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del productor y flia. \$ 12.000/mes/12 meses	144.000	

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g) Ferrajas (global)	30.000
h) Gastos de conservación	
1-De las mejoras fundiarias (3% de \$ 3.261.550)	97.846
2-De capital fijo inanimado (5 % de \$ 1.335.000)	66.750
i) Gastos de esquila \$ 21,50/animal por 6.000 animales	129.000
j) Bolsas \$ 240 c/u por 125 bolsones	30.000
k) Alambre (global)	5.000
l) Combustible y lubricantes	30.000
m) Flote de establecimiento a centro de embarque; \$3/Tn/Rn/24,96 Tn/480 Kn.	<u>35.942</u> <u>1.050.411</u>

IV. FONDO DE PREVISION

5 % sobre gastos de producción (\$1.050.411) 52.520

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.704.019 255.602

TOTAL DEL DEBE 1.959.622

HABER

I.- PRODUCTOS

A- Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 el Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.		<u>93.600</u> <u>1.778.400</u>

B- A deducir del precio de venta de lanas

1) Flete de centro de embarque a Bs.As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg.	87.859	
2) Seguro de viaje \$ 0,71/Kg./24.960/Kg.	17.721	
3) Acarreo \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
4) Derecho de entrada \$ 0,24/Kg./24.960/Kg.	5.990	
5) Balanza y peones \$ 0,33/Kg./24.960/Kg.	8.236	
6) Almacenaje \$ 0,53/Kg. x 24.960/Kg.	13.228	
7) Seguro de barraca \$ 0,22/Kg./24.960/Kg.	5.491	
8) Comisión barraquero (3 % sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)		<u>53.352</u> <u>197.867</u>

C- Producido neto por venta lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400	
2) Total Rubro "B"		<u>197.867</u> <u>1.580.533</u>

II. CO-PRODUCTOS

A- Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cueros a \$ 91 c/u		<u>51.324</u> <u>411.740</u>

III. TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I	1.580.533
B- Total Rubro II	<u>411.740</u> <u>1.992.273</u>

HABER	1.992.273
DEBE	1.959.622
RENTA NETA	32.651

RENTA NETA POR Ha.: $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{32.651}{50.000} = \text{¢/Ha. } 0,653$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha.} \times 100}{6} = \frac{0,653 \times 100}{6} = 10,88$

VAZOR UNITARIO ¢/Ha. : 10,88

CIUDADELA GUADELUPE

OVINOS

Distancia a centro de embarque: 20 Km.

Superficie: 17.391 Ha.

Capacidad: 0.345 Ha.

Rendimiento de lana: 4,150 Kg./ovino

I.- CAPITAL FUNDIARIO	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
A. MEJORAS			AÑO	IMPORTE
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m ² a \$ 4.000 el m ²	400.000	24.000	30	5.000
2-Casa personal 120 m ² a \$ 3.500 el m ²	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, depósito 250 m ² a \$ 1.500 el m ²	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) no medianeros -- mts. a \$ -- el m.				
b) medianeros 52.000 mts. a \$11,50/m.	598.000	35.900	25	10.083
c) Internos 16.750 mts. a \$ 23/m.	385.250	23.115	25	7.011
2-Aguadas				
a) 8 molines a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.594
b) 3 tanques austros Mianos \$14.500c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 babaderos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VAJOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANO	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (global)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	2.960.350	177.615		54.341

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

A. VIVO

a) VIVO

1) Animales de trabajo				
bajo				
a) 20 yeguarizos a \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de venta				
a) 3000 ovejitas de vientro a \$ 350 c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductoras				
a) 90 carneras a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	20.061
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 pot. nos	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa de 300 Kg.	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			AÑO	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arneses	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas va- rias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.700</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Costos de explotación TAMA 6 meses	<u>1.030.726</u>	<u>60.613</u>		
---------------------------------------	------------------	---------------	--	--

RENTA DE LA TIERRA

RING

I.- INGRESOS

a) De las mejoras fundiarias	177.635	
b) Del capital de explotación fijo	212.192	
c) Del capital circulante	<u>30.323</u>	<u>420.127</u>

II.- AMORTIZACIONES

A) De las mejoras fundiarias	54.341	
b) Del capital de explotación	<u>101.867</u>	<u>156.208</u>

III.- GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	6.000
b) Patentes, guías y seguros	25.000
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000
e) Remuneraciones, salarios y cargas sociales.	
1-Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000
2-Jubilación productor 10% sobre remuneración	12.000
3-Salario capatas \$ 6.500 por mes durante 12 meses	78.000
4-Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000
5-Salario personal transitorio para arrear, polar ojos, bañar y señalar 5 hombres durante 30 días (\$200c/u)	30.000
6-Cargas sociales de 3,4,5 32,33 \$ sobre monto total (\$ 192.000)	62.073
o) Gastos de subsistencia anual del productor y familia. \$12.000/mes/12 meses	144.000

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600	
g) Forrajes (global)		30.000
h) Gastos de conservación		
1-de las mejores fundiarias (3% de \$ 2.960.250)		88.807
2-del capital fijo inanimado (5% de \$ 1.335.000)		66.750
i) Gastos de equina \$21,50/animal por 6.000 animales		129.000
j) Bolsacos \$ 240 c/a por 125 bolsacos		30.000
k) Alambre (global)		5.000
l) Combustible y lubricantes		30.000
m) Flote de establecimiento a centro de embarque \$ 5 m/m/24,96/20 m	<u>2.506</u>	<u>1.010.726</u>

IV.- FONDO DE PROVISIÓN

5% sobre gastos de producción \$ 1.010.726	<u>50.536</u>
--	---------------

V.- UTILIDAD LÍQUIDA ADMISIBLE

15% sobre total del DIBH \$ 1.637.577	<u>245.639</u>
---------------------------------------	----------------

TOTAL DEL DIBH	<u><u>1.883.236</u></u>
----------------	-------------------------

HABER

I.- PRODUCTOS

A.- Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 c/l Kg.	1.684.800	
2) Lana barviga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	93.600	<u>1.778.400</u>

B.- A deducir del precio de venta de lanas

1) Flote de centro de embarque a Bs.As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg.	87.859	
2) Seguro de viaje \$ 0,71/Kg x 24.960/Kg	17.721	
3) Acarreo \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
4) Desecho de entrada \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
5) Balanza y peones \$ 0,33/Kg. x 24.960/Kg	8.236	
6) Almacenaje \$ 0,53/Kg x 24.960/Kg	23.228	
7) Seguro de barraca \$ 0,22/Kg x 24.960/Kg	5.491	
8) Comisión barraguero (3 % sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	53.352	<u>197.867</u>

C.- Producido neto por venta lanas

1) Total Subro "A"	1.778.400	
2) Total Subro "B" (a deducir)	197.867	<u>1.580.533</u>

II.- PRODUCTOS

A.- Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 corderos a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 cameros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 corderos a \$ 92 c/u	51.824	<u>412.240</u>

III- TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I	1.588.533
B- Total Rubro II	<u>311.740</u> 1.900.273

HABER	1.992.273
DEBE	1.883.236
RENTA NETA	109.037

RENTA NETA POR Ha.: $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{109.037}{17.391} = \text{¢/Ha. } 6,27$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha.} \times 100}{6} = \frac{6,27 \times 100}{6} = \text{¢/Ha. } 104,50$

VALOR UNITARIO: ¢/Ha. 104,50

GUERRA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarques: 200 Km.

Superficie: 17.391 Hs.

Capacidad: 0.345 Hs.

Rendimiento de lana: 4,160 Kg/ovino

<u>I.- CAPITAL FUNDIARIO</u>	<u>VALOR</u>	<u>INTERES</u>	<u>AMORTIZACIONES</u>	
			<u>ANO</u>	<u>IMPORTE</u>
<u>A. MEJORAS</u>				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m2 a \$ 4.000 el m2	400.000	24.000	30	5.080
2-Casa personal 120 m2 a \$ 3.500 el m2	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, de- pósito 250 m2 a \$ 1.500 el m2	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) no medianeros -- mts. a \$ -- el m				
b) Medianeros 52.000 mts. a \$ 11,50/m.	598.000	35.880	25	10.883
c) Internos 16.750 mts. a \$ 23/m.	385.250	23.115	25	7.011
2-Aguadas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques austrá- licos \$14.500c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES AÑO	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (glq bal)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	2.960.250	177.615		54.341

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FLEJO

a) Vivo

1) Animales de tra bajo				
a) 20 yeguarisos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de req ta				
a) 3000 ovejas de vientro \$ 350c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 caponas a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductoras				
a) 90 cameros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	30.861
TOTAL	2.261.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 pañes	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa de 300 Kg.	120.000	7.200	15	5.160



	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES AÑO	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arneses	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas va- rias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

D. CIRCULANTE

Gastos de explotación
Te Ma 6 meses

1.023.206 61.392

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	177.615	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)	<u>30.696</u>	<u>420.502</u>

II.- AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	54.341	
b) Del capital de explotación	<u>101.867</u>	<u>156.208</u>

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto inmobiliario	6.000	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales.		

1-Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses 120.000

2-Jubilación productor 10 % sobre remuneración 12.000

3-Salario capataz \$ 6.500 por mes durante 12 meses 78.000

4-Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses 84.000

5-Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, banar y coñalar 5 hombres durante 30 días @200c/u 30.000

6-Cargas sociales de 3,4,5, 32,33 % sobre monto total (\$ 192.000) 62.073

e)Gastos de subsistencia anual del productor y flia. \$12.000/mes/12 meses 144.000

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g) Forrajes (global)	30.000
h) Gastos de conservación	
1-de las mejoras fundiarias (3% de \$ 2.960.250)	88.807
2-del capital fijo inanimado (5% de \$ 1.335.000)	66.750
i) Gastos de esquila \$21,50/animal por 6.000 animales	129.000
j) Bolsenes \$ 240 c/u por 125 bolsenes	30.000
k) Alambre (global)	5.000
l) Combustible y lubricantes	30.000
m) Flato de establecimiento a centro de embarque, \$3/2n Km/24,96 2n/200 Km	<u>14.976 1.023.206</u>

IV.- FONDO DE PREVISION

5 % sobre gastos de producción (\$1.023.206)	<u>51.160</u>
--	---------------

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBIE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.651.076	<u>247.661</u>
--	----------------

TOTAL DEL DEBE :	<u><u>1.898.737</u></u>
------------------	-------------------------

HABER

I- PRODUCTOS

A- Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 el Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	93.600	<u>1.778.400</u>

B- A deducir del precio de venta de lanas

1) Flete de centro de embarque a Bg. As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg.	87.859	
2) Seguro de viaje \$ 0,71/Kg. x 24.960/Kg.	17.721	
3) Acarras \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
4) Derecho de entrada \$ 0,24/Kg. x 24.960/Kg.	5.990	
5) Balanza y peonas \$ 0,33/Kg. x 24.960/Kg.	8.236	
6) Almacenaje \$ 0,53/Kg x 24.960/Kg.	13.228	
7) Seguro de barraca \$ 0,22/Kg x 24.960/Kg.	5.491	
8) Comisión barraguero (3 \$ sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	53.352	<u>197.867</u>

C- Producido neto por venta lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400	
2) Total Rubro "B" (a deducir)	197.867	<u>1.580.533</u>

II- CO-PRODUCTOS

A- Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 u/u	118.638	
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cneros a \$ 91 c/u	51.324	<u>411.740</u>

III- TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I	1.580.533
B- Total Rubro II	<u>411.740 1.992.273</u>

HABER	1.992.273
DEBE	1.898.737
RENTA NETA	93.536

RENTA NETA POR Ha.: $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{93.536}{17.391} = 5/\text{Ha. } 5,378$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta}/\text{Ha.} \times 100}{6} = \frac{5,378 \times 100}{6}$
: 5/Ha. 89,63

VALOR UNITARIO 5/Ha.: 89,63

CUENTA GANADERAOVINOS

Distancia a centro de embarque: 480 Km.

Superficie: 17.391 hectáreas

Capacidad: 0,345 ovinos por Ha.

Rendimiento de lana: 4,160/Kg/ovino

I.- <u>CAPITAL FUNDARIO</u>	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES*	
			ANOS	IMPORTE
A- <u>MEJORAS</u>				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m2 a \$ 4.000 c/1 m2	400.000	24.000	30	5.000
2-Casa personal 120 m2 a \$ 3.500 c/1 m2	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, de- pósito 250 m2 a \$ 1.500 c/1 m2	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) No medianeros -- mts. a \$-- c/1 m				
b) Medianeros 52.000 mts. a \$ 11,50/m.	598.000	35.880	25	10.883
c) Internos 16.750 mts. a \$ 23/m.	385.250	23.115	25	7.011
2-Aguadas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques austrá- licos \$14.500c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANOS	IMPORTE
3-Safadero, manga y corrales (global)	250.000	15.000	20	6.300
TOTAL	2.960.250	177.615		54.341

II. CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FLEJO

a) VIVO

1) Animales de trabajo				
a) 20 yeguaricos				
\$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de repta				
a) 3000 ovas de vientre	1.050.000	63.000		
\$ 350c/u				
b) 783 borregas a	234.900	14.094		
\$ 300 c/u				
c) 783 borregos a	234.900	14.094		
\$ 300 c/u				
d) 13 1/4 capones a	510.720	30.643		
\$ 380 c/u				
3) Reproductores				
a) 90 carneros a	135.000	8.100	4	30.861
\$ 1.500 c/u				
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tm.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 pafnes	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa de 300 Kg.	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES ANOS	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arneses	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas va- rias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.200</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación Te Ho 6 meses	<u>1.043.972</u>	<u>62.632</u>		
--	------------------	---------------	--	--

RENTA DE LA TIERRA

DIBO

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	177.635	
b) Del capital de explotación fijo	212.291	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)		<u>31.316</u> <u>421.222</u>

II.- AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	54.341	
b) Del capital de explotación		<u>101.867</u> <u>156.208</u>

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	5.700	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales		
1-Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000	
2-Jubilación productor 10 % sobre re- muneración	12.000	
3-Salario capataz \$ 6.500 por mes du- rante 12 meses	78.000	
4-Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes a/u durante 12 meses	84.000	
5-Salario personal transitorio para arrear, polar ojos, bafar y señalar 5 hombres durante 30 días \$200c/u	30.000	
6-Cargas sociales de 3,4 y 5 32,33 % sobre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del pro- ductor y familia \$12.000/mes/12 meses.	144.000	

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600	
g) Forrajes (global)	30.000	
h) Gastos de conservación		
1-de las mejoras fundiarias (3% de \$ 2.960.250)	88.807	
2-del capital fijo inmovilizado (5% de \$ 1.335.000)	66.750	
i) Gastos de esquila \$21,50/animal por 6.000 animales	129.000	
j) Bolsones \$ 240 c/u por 125 bolsones	30.000	
k) Alambre (global)	5.000	
l) Combustible y lubricantes	30.000	
m) Flote de establecimiento a centro en barque \$ 24/Km/24,96 Km/430 Km	35.942	1.043.872
IV.- FONDO DE PROVISION		
5% sobre gastos de producción \$1.043.872		<u>52.193</u>
V.- UTILIDAD LEGITIMA ADMISIBILE		
15% sobre total del DEBE \$ 1.673.395		<u>251.009</u>
	TOTAL DEL DEBE	1.924.404

HABER**I.- PRODUCTOS****A- Venta de:**

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 c/l Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	93.600	<u>1.778.400</u>

B- A deducir del precio de venta de lanas

1) Flota de centro de embarque a Bs. As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg.	87.859	
2) Seguro de viaje \$0,71/Kg./24.960/Kg.	17.721	
3) Acarreo \$0,24/Kg./24.960/Kg.	5.990	
4) Derecho de entrada \$0,24/Kg./24.960/Kg.	5.990	
5) Balanza y pesos \$0,33/Kg./24.960/Kg.	8.236	
6) Almacenaje \$0,53/Kg./24.960/Kg.	13.228	
7) Seguro de barracas \$0,22/Kg./24.960/Kg.	5.491	
8) Comisión barraquero (3% sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	53.352	<u>197.867</u>

C- Producido neto por venta lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400	
2) Total Rubro "B" (a deducir)	197.867	<u>1.580.533</u>

II.- CO-PRODUCTOS**A-Venta de**

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 esponas a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cueros a \$ 91 c/u	51.324	<u>411.740</u>

III.- TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I	1.530.533
B- Total Rubro II	<u>431.740</u> 1.992.273

HABER	1.992.273
DEBE	1.924.404
RENTA NETA	67.869

RENTA NETA POR Ha.: $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{67.869}{17.391} = 3.903$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha.} \times 100}{6} = \frac{3.903 \times 100}{6} = 65,05$

VALOR UNITARIO \$/Ha. : 65,05

CUENTA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarque: 20 Km.

Superficie: 5.430 Ha.

Capacidad: 1.105 ovinos por hectarea

Rendimiento de lana: 4,160 Kg./ovino

<u>I.- CAPITAL FUNDIARIO</u>	<u>VALOR</u>	<u>INTERES</u>	<u>AMORTIZACIONES</u>	
			<u>ANOS</u>	<u>IMPORTE</u>
<u>A. MEJORAS</u>				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m2 a \$ 4.000 el m2	400.000	24.000	30	5.080
2-Casa personal 120 m2 a \$ 3.500 el m2	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, de- pósito 250 m2 a \$ 1.500 el m2	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) no medianeros 8.050 m. a \$23/m.	185.150	11.109	25	3.369
b) medianeros 24.150 m. a \$ 11.50/m.	277.725	16.663	25	5.054
c) internos				
2-Aguadas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques austr- alianos \$14.500 c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANO	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (global)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	2.439.875	146.392		44.870

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FIJO

a) Vivo

1) Animales de tra bajo				
a) 20 yeguarizos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de req ta				
a) 3000 ovejitas de vientre \$350c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregas a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductores				
a) 90 carneros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	30.861
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 pañes	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANO	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arnases	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas va- rias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación
Toma 6 meses

	<u>995.615</u>	<u>59.736</u>
--	----------------	---------------

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	146.392	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)	29.868	388.451

II. AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	44.870	
b) Del capital de explotación	101.867	146.737

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	6.500	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales.		
1-Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000	
2-Jubilación productor 10 % sobre remuneración.	12.000	
3-Salario capataz \$ 6.500 por mes durante 12 meses	78.000	
4-Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000	
5-Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, bañar y señalar 5 hombres durante 30 días \$ 200c/u	30.000	
6-Cargas sociales de 3,4,5 32,33 % sobre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del productor y flia. \$12.000/mes/12 meses.	144.000	

f)Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g)Forrajes (global)	30.000
h)Gastos de conservación	
1-de las mejoras fundiarias (3% de \$ 2.439.875)	73.196
2-del capital fijo inanimado (5% de \$ 1.335.000)	66.750
i)Gastos de esquila (\$21,50/animal por 6.000 animales)	129.000
j)Bolsonas \$ 240 c/u por 125 bolsonas	30.000
k)Alambre (global)	5.000
l)Combustible y lubricantes	30.000
m)Flote de establecimiento a centro de embarque, \$ 5/Tn.Km./24,96 Tn./20 Km.	<u>2.496</u> <u>995.615</u>

IV.- FONDO DE PREVISION

5 % sobre gastos de producción (\$ 995.615)	<u>49.780</u>
---	---------------

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.580.583	<u>237.087</u>
--	----------------

TOTAL DEL DEBE	<u>1.817.670</u>
----------------	------------------

HABER

I.- PRODUCTOS

A. Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 c/l Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	93.600	<u>1.778.400</u>

B. A deducir del precio de venta de lanas

1) Flete de centro de embarque a Bs.As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg.	87.859	
2) Seguro de viaje \$ 0,71/Kg./24.960/Kg	17.721	
3) Acarreo \$ 0,24/Kg por 24.960/Kg	5.990	
4) Derecho de entrada \$ 0,24/Kg por 24.960/Kg	5.990	
5) Balanza y peones \$ 0,33/Kg./24.960/Kg	8.236	
6) Almacenaje \$ 0,53/Kg./24.960/Kg.	13.228	
7) Seguro de barraca \$ 0,22/Kg/24.960/Kg.	5.491	
8) Comisión barraquero (3% sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	<u>53.352</u>	<u>197.867</u>

C. Producido neto por venta lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400	
2) Total Rubro "B" (a deducir)	<u>197.867</u>	<u>1.580.533</u>

II.- CO-PRODUCTOS

A. Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cueros a \$ 91 c/u	<u>51.324</u>	<u>411.740</u>

III. TOTAL DEL HABER

A. Total Rubro I	1.580.533
B. Total Rubro II	<u>411.740</u> <u>1.992.273</u>

HABER	1.992.273
DEBE	1.817.670
RENTA NETA	174.603

RENTA NETA POR Ha. $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{174.603}{5.430} = 32,155 \text{ \$/Ha.}$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha.} \times 100}{6} = \frac{32,155 \times 100}{6} = 535,91 \text{ \$/Ha.}$

VALOR UNITARIO $\text{\$/Ha.} : 535,91$

CUENTA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarques: 200 Km.

Superficie: 5.430 hectáreas

Capacidad: 1,105 ovinos por hectárea

Rendimiento de lanas 4,160 Kg/ovino

I.- CAPITAL FUNDIARIO	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			ANOS	IMPORTE
A. MEJORAS				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m2 a \$ 4.000 el m2	400.000	24.000	30	5.000
2-Casa personal 120 m2 a \$ 3.500 el m2	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, depósito 250 m2 a \$ 1.500 el m2	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambres				
a) no medianeros 8.050 m.a a \$ 23/m	185.150	11.109	25	3.369
b) medianeros 24.150 m.a a \$ 11,50 el m.	277.725	16.663	25	5.054
c) Interos				
2-Aguadas				
a) 6 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques austr. blancos \$14.500c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES AÑO	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (glo bal.)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	2.439.875	146.392		44.870

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FIJO

a) Vivo

1) Animales de tra bajo				
a) 20 yeguarizos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2) Animales de repta				
a) 3000 ovas de vientre \$350c/u	1.050.000	63.000		
b) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c) 783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d) 1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3) Reproductores				
a) 90 carneros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	30.861
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

B) Inmóvil

1) Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2) Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3) Máquina esquiladora 7 H.P. 6 pines	450.000	27.000	15	19.350
4) Balanza y prensa	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES AÑO	IMPORTE
5) Chata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arneses	25.000	1.500	8	2.525
7) Mobles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas va- rias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación
Pa No 6 meses

1.000.525 60.575

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	146.392	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)		<u>30.287</u> <u>388.870</u>

II.- AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	14.870	
b) Del capital de explotación		<u>191.867</u> <u>146.737</u>

III.- GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	8.000	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vecunas, venafugos y sanafugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales.		
1) Remuneración al productor \$ 10.000 por mes durante 12 meses	120.000	
2- Jubilación productor 10 % sobre remuneración	12.000	
3- Salario capataz \$ 6.500 por mes durante 12 meses	78.000	
4- Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000	
5- Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, bañar, señalar 5 hombres durante 30 días \$200 c/u	30.000	
6- Cargas sociales de 3, 4, 5, 32, 33 % sobre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del productor y familia. \$22.000/mes/12 meses.	264.000	

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g) Forrajes (global)	30.000
h) Gastos de conservación	
1-de las mejoras fundiarias (3% de \$ 2.439.875)	73.196
2-del capital fijo inmovilizado (5% de \$ 1.335.000)	66.750
i) Gastos de esquila \$21,50/animal por 6.000 animales	129.000
j) Bolsenes \$ 240 c/u por 125 bolsenes	30.000
k) Alambre (global)	5.000
l) Combustible y lubricantes	30.000
m) Flote de establecimiento a centro de embarque, \$ 3/Tn Km/24,96 Tn/200 Km.	14.926
	<u>1.009.595</u>

IV.- FONDO DE PREVISION

5 % sobre gastos de producción (\$1.009.595)	<u>50.479</u>
--	---------------

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.595.681	<u>239.352</u>
TOTAL DEL DEBE	<u>1.835.033</u>

HABER

I.- PRODUCTOS

A. Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 el Kg.	1.684.800	
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	93.600	<u>1.778.400</u>

B. A deducir del precio de venta de lanas

1) Flete de centro de embarque a Bs.As. \$ 3,52/Kg. por 24.960/Kg	87.859	
2) Seguro de viaje \$0,71/Kg./24.960/Kg	17.721	
3) Asarreo \$ 0,24/Kg por 24.960/Kg	5.990	
4) Desecho de entrada \$ 0,24/Kg por 24.960/Kg	5.990	
5) Balanza y peones \$0,33/Kg./24.960/Kg	8.236	
6) Almacanaje \$0,53/Kg./24.960/Kg	13.228	
7) Seguro de barraca \$0,22/Kg/24.960/Kg.	5.491	
8) Comisión barraquero (3% sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	53.352	<u>197.867</u>

C. Producido neto por venta lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400	
2) Total Rubro "B" (a deducir)	197.867	<u>1.580.533</u>

II.- CO-PRODUCTOS

A. Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638	
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788	
3) 13 carnevos destajo a \$ 230 c/u	2.990	
4) 564 cueros a \$ 91 c/u	51.324	<u>411.740</u>

III. TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I	1.580.533
B- Total Rubro II	<u>411.740</u> <u>1.992.273</u>

HABER	1.992.273
DEBE	1.835.033
RENTA NETA	157.240

RENTA NETA POR Ha. $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{157.240}{5.430} = 28,96 \text{ \$/Ha}$

RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha} \times 100}{6} = \frac{28,96 \times 100}{6} = 482,67 \text{ \$/Ha}$

VALOR UNITARIO $\text{\$/Ha.} : 482,67$

CUENTA GANADERA

OVINOS

Distancia a centro de embarques: 480 Km.

Superficie: 5.430 Ha.

Capacidad: 1,105 ovinos por hectarea.

Rendimiento de lana: 4,160 Kg/ovino

<u>I.- CAPITAL FUNDIARIO</u>	<u>VALOR</u>	<u>INTERES</u>	<u>AMORTIZACIONES</u>	
			<u>AÑOS</u>	<u>IMPORTE</u>
<u>A. MEJORAS</u>				
a) Construcciones				
1-Casa productor 100 m2 a \$ 4.000 el m2	400.000	24.000	30	5.080
2-Casa personal 120 m2 a \$ 3.500 el m2	420.000	25.200	30	5.334
3-Galpón esquila, depósito 250 m2 a \$ 1.500 el m2	375.000	22.500	30	4.762
b) Instalaciones				
1-Alambrados				
a) No medianeros 8.050 m.a \$23/m.	185.150	11.109	25	3.369
b) Medianeros 24.150 m.a \$11,50 el m.	277.725	16.663	25	5.054
c) Internos				
2-Aguadas				
a) 8 molinos a \$ 48.500 c/u	388.000	23.280	20	10.554
b) 8 tanques australianos \$14.500 c/u	116.000	6.960	20	3.155
c) 10 bebederos a \$ 2.800 c/u	28.000	1.680	20	762

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES AÑOS	IMPORTE
3-Bañadero, manga y corrales (glq bal)	250.000	15.000	20	6.800
TOTAL	2.439.875	146.392		44.870

II.- CAPITAL DE EXPLOTACION

A. FIJO

a) Vivo

1)Animales de tra bajo				
a)20 yeguarizos \$ 1.800 c/u	36.000	2.160	10	2.732
2)Animales de rep ta				
a)3000 ovejas de vientre \$350 c/u	1.050.000	63.000		
b)783 borregas a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
c)783 borregos a \$ 300 c/u	234.900	14.094		
d)1344 capones a \$ 380 c/u	510.720	30.643		
3)Reproductores				
a)90 carneros a \$ 1.500 c/u	135.000	8.100	4	30.861
TOTAL	2.201.520	132.091		33.593

b) Inanimado

1)Equipo de luz (global)	60.000	3.600	15	2.580
2)Carro de 1 Tn.	20.000	1.200	15	860
3)Máquina esquila- dora 7 H.P. 6 peñ nos	450.000	27.000	15	19.350
4)Balanza y prensa	120.000	7.200	15	5.160

	VALOR	INTERES	AMORTIZACIONES	
			AÑOS	IMPORTE
5) Grata automotor	450.000	27.000	15	19.350
6) Arnases	25.000	1.500	8	2.525
7) Muebles y útiles (global)	110.000	6.600	10	8.349
8) Herramientas va- rias	<u>100.000</u>	<u>6.000</u>	8	<u>10.100</u>
TOTAL	1.335.000	80.100		68.274

B. CIRCULANTE

Gastos de explotación
 Te No 6 meses

1.028.961 61.737

RENTA DE LA TIERRA

DEBE

I.- INTERESES

a) De las mejoras fundiarias	146.392	
b) Del capital de explotación fijo	212.191	
c) Del capital de explotación circulante (6 meses)		<u>30.869</u>
		389.452

II.- AMORTIZACIONES

a) De las mejoras fundiarias	44.870	
b) Del capital de explotación		<u>101.867</u>
		146.737

III. GASTOS DE EXPLOTACION

a) Impuesto Inmobiliario	6.400	
b) Patentes, guías y seguros	25.000	
c) Vacunas, vermífugos y sarnífugos	27.000	
d) Remuneraciones, salarios y cargas sociales		
1) Remuneración al productor \$ 10.000 por mes, durante 12 meses	120.000	
2) Jubilación productor 10 % sobre remunera- ción	12.000	
3) Salario capataz \$ 6.500 por mes duran- te 12 meses	78.000	
4) Salario 2 peones generales \$ 3.500 por mes c/u durante 12 meses	84.000	
5) Salario personal transitorio para arrear pelar ojos, bañar, señalar, 5 hombres du- rante 30 días \$ 200 c/u	30.000	
6) Cargas sociales de 3, 4 y 5, 32, 33 % so- bre monto total (\$ 192.000)	62.073	
e) Gastos de subsistencia anual del produc- tor y flia. \$ 12.000/mes/12 meses	144.000	

f) Gastos de alimentación del personal \$ 1.400/mes/2 personas/12 meses y \$ 1.400/mes/5 personas durante 1 mes	40.600
g) Forrajes (global)	30.000
h) Gastos de conservación	
1-de las mejoras fundiarias (3 % de \$ 2.439.875)	73.196
2-del capital fijo inanimado (5 % de \$ 1.335.000)	66.750
i) Gastos de esquila \$ 21,50/animal por 6.000 animales	129.000
j) Bolsacos \$ 240 c/u por 125 bolsacos	30.000
k) Alambre (global)	5.000
l) Combustible y lubricantes	30.000
m) Flote de establecimiento a centro de embarque, \$ 3/Tn Km/24,96 Tn/480 Km.	<u>35.942</u> <u>1.028.961</u>

IV.- FONDO DE PREVISION

5 % sobre gastos de producción (\$ 1.028.961)	<u>51.448</u>
---	---------------

V.- UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE

15 % sobre total del DEBE \$ 1.616.598	<u>242.489</u>
--	----------------

TOTAL DEL DEBE	<u>1.859.087</u>
----------------	------------------

HABER

I.- PRODUCTOS

A. Venta de:

1) Lana vellón 22.464 Kg. a \$ 75 el Kg.	1.684.800
2) Lana barriga 2.496 Kg. a \$ 37,50/Kg.	<u>93.600 1.778.400</u>

B. A deducir del precio de venta de lanas

1) Flote de centro de embarque Bs. As. \$ 3,52/Kg por 24.960/Kg.	87.859
2) Seguro de viaje \$0,71/Kg./24.960/Kg.	17.721
3) Acarreo \$ 0,24/Kg. por 24.960/Kg.	5.990
4) Derecho de entrada \$ 0,24/Kg. por 24.960/Kg.	5.990
5) Balanza y pecnes \$0,33/Kg/24.960/Kg.	8.236
6) Almacenaje \$ 0,53/Kg//24.960/Kg.	13.228
7) Seguro de barraca \$0,22/Kg/24.960/Kg.	5.491
8) Comisión barraquero (3% sobre precio venta de lana \$ 1.778.400)	<u>53.352 197.867</u>

C. Producido neto por venta de lanas

1) Total Rubro "A"	1.778.400
2) Total Rubro "B" (a deducir)	<u>197.867 1.580.533</u>

II.- CO-PRODUCTOS

A. Venta de

1) 507 ovejas viejas a \$ 234 c/u	118.638
2) 603 capones a \$ 396 c/u	238.788
3) 13 carneros destajo a \$ 230 c/u	2.990
4) 564 cueros a \$ 91 c/u	<u>51.324 411.740</u>

III.- TOTAL DEL HABER

A- Total Rubro I 1.580.533
B- Total Rubro II 411.740 1.992.273

HABER 1.992.273
DEBE 1.859.087
RENTA NETA 133.186

RENTA NETA POR Ha. : $\frac{\text{Renta neta}}{\text{Superficie del predio}} = \frac{133.186}{5.430} = 24,527 \text{ \$/Ha.}$

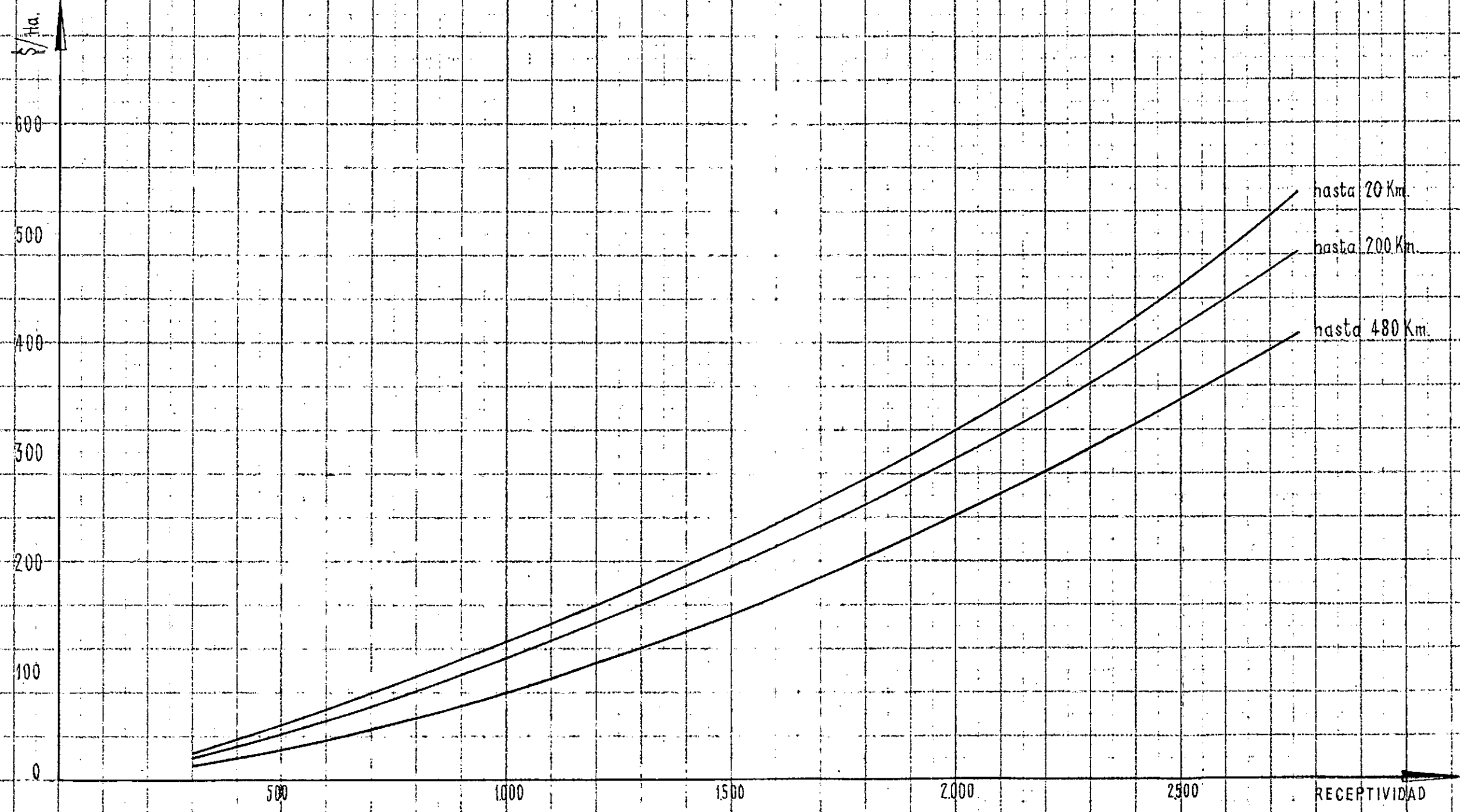
RENTA NETA CAPITALIZADA: $\frac{\text{Renta neta/Ha.} \times 100}{6} = \frac{24,527 \times 100}{6} = 408,78$

VALOR UNITARIO $\text{\$/Ha.} : 408,78$

Provincia de SANTA CRUZ

Variación de los valores básicos según receptividad ganadera

C.F.I.
I.T.E.
PROYECTO 106



Provincia de SANTA CRUZ

VALORES BASICOS PARA LA TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS

C. F. I.
EQUIPO I.T.E.
Proyecto 106

RECEPTIVIDAD <small>en ovinos</small>		DISTANCIA A PUERTO DE EMBARQUE (en kilometros)																								
POR HECTAREA	POR LEGUA	Hasta 20 Km.	21 a 40	41 a 60	61 a 80	81 a 100	101 a 120	121 a 140	141 a 160	161 a 180	181 a 200	201 a 220	221 a 240	241 a 260	261 a 280	281 a 300	301 a 320	321 a 340	341 a 360	361 a 380	381 a 400	401 a 420	421 a 440	441 a 460	461 a 480	Más de 480
hasta 0,12	hasta 300	24	23	23	22	22	21	21	20	20	19	19	18	18	17	17	16	16	15	14	14	13	13	12	12	11
0,13 a 0,16	301 a 400	32	31	31	30	29	28	28	27	26	26	25	24	24	23	22	21	21	20	19	19	18	17	16	16	15
0,17 a 0,20	401 a 500	46	45	44	43	42	41	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	29	28	27	26	25	24
0,21 a 0,24	501 a 600	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	48	47	45	44	43	42	41	40	39	37	36	35	34
0,25 a 0,28	601 a 700	74	73	72	71	70	68	67	66	65	64	63	62	60	59	58	56	55	53	52	51	49	48	47	45	44
0,29 a 0,32	701 a 800	89	88	86	85	84	82	81	80	79	77	76	74	73	71	70	68	67	65	63	62	60	59	57	56	54
0,33 a 0,36	801 a 900	104	103	101	100	98	97	96	94	93	91	90	88	86	85	83	81	79	77	76	74	72	70	69	67	65
0,37 a 0,40	901 a 1.000	120	118	117	115	114	112	110	109	107	106	104	102	100	98	96	94	92	90	89	87	85	83	81	79	77
0,41 a 0,44	1.001 a 1.100	136	134	133	131	129	127	126	124	122	121	119	117	115	113	110	108	106	104	102	100	98	95	93	91	89
0,45 a 0,48	1.101 a 1.200	152	150	148	147	145	143	141	139	138	136	134	132	129	127	125	123	120	118	116	113	111	109	107	104	102
0,49 a 0,52	1.201 a 1.300	169	167	165	163	161	159	158	156	154	152	150	148	145	143	140	138	135	133	131	128	126	123	121	118	116
0,53 a 0,56	1.301 a 1.400	187	185	183	181	179	177	175	173	171	169	167	164	162	159	156	154	151	148	146	143	141	138	135	133	130
0,57 a 0,60	1.401 a 1.500	205	203	201	199	197	195	193	191	189	187	185	182	179	176	174	171	168	165	162	159	156	154	151	148	145
0,61 a 0,64	1.501 a 1.600	225	223	221	218	216	214	212	210	207	205	203	200	197	194	191	188	185	182	179	176	173	170	167	164	161
0,65 a 0,68	1.601 a 1.700	245	243	240	238	236	233	231	229	227	224	222	219	216	213	209	206	203	200	197	194	191	187	184	181	178
0,69 a 0,72	1.701 a 1.800	265	263	260	258	256	253	251	249	247	244	242	239	235	232	229	226	222	219	216	212	209	206	203	199	196
0,73 a 0,76	1.801 a 1.900	286	284	281	279	276	274	272	269	267	264	262	259	255	252	248	245	241	238	235	231	228	224	221	217	214
0,77 a 0,80	1.901 a 2.000	309	306	304	301	299	296	294	291	289	286	284	280	277	273	269	265	262	258	254	251	247	243	239	236	232
0,81 a 0,84	2.001 a 2.100	333	330	328	325	322	319	317	314	311	309	306	302	298	294	291	287	283	279	275	271	267	264	260	256	252
0,85 a 0,88	2.101 a 2.200	358	355	352	349	346	343	340	337	334	331	328	324	320	316	312	308	304	300	297	293	289	285	281	277	273
0,89 a 0,92	2.201 a 2.300	385	382	378	375	372	368	365	362	359	355	352	348	344	340	335	331	327	323	319	315	311	306	302	298	294
0,93 a 0,96	2.301 a 2.400	413	409	406	402	398	394	391	387	383	380	376	372	367	363	359	354	350	345	341	337	332	328	324	319	315
0,97 a 1,00	2.401 a 2.500	441	437	433	429	425	421	417	413	409	405	401	396	392	387	383	378	374	369	364	360	355	351	346	342	337
1,01 a 1,04	2.501 a 2.600	471	466	462	457	453	448	444	439	435	430	426	421	416	412	407	402	397	392	388	383	378	373	369	364	359
1,05 a 1,08	2.601 a 2.700	502	497	492	487	482	477	473	468	463	458	453	448	443	438	433	428	423	418	413	408	403	398	393	388	383
más de 1,08	más de 2.700	536	531	525	520	515	509	504	499	494	488	483	478	472	467	462	457	451	446	441	435	430	425	420	414	409

ISOTASAS

El trazado de líneas isotasas, correspondientes al valor unitario de la tierra rural libre de mejoras -obtenido por la capitalización de la renta neta media potencial de sus explotaciones significativas- se efectuó en base a los promedios resultantes de la adecuación y actualización de las Declaraciones Juradas oportunamente presentadas.

Los valores consignados, corresponden al promedio arrojado durante el trienio 1960/62.

El estudio de estas líneas, posibilitará la realización de programas regionales, donde el conocimiento del valor potencial de la tierra en grandes extensiones, permitirá la inversión de los recursos fiscales, en consonancia directa con la capacidad productiva de su emplazamiento.-

CFI

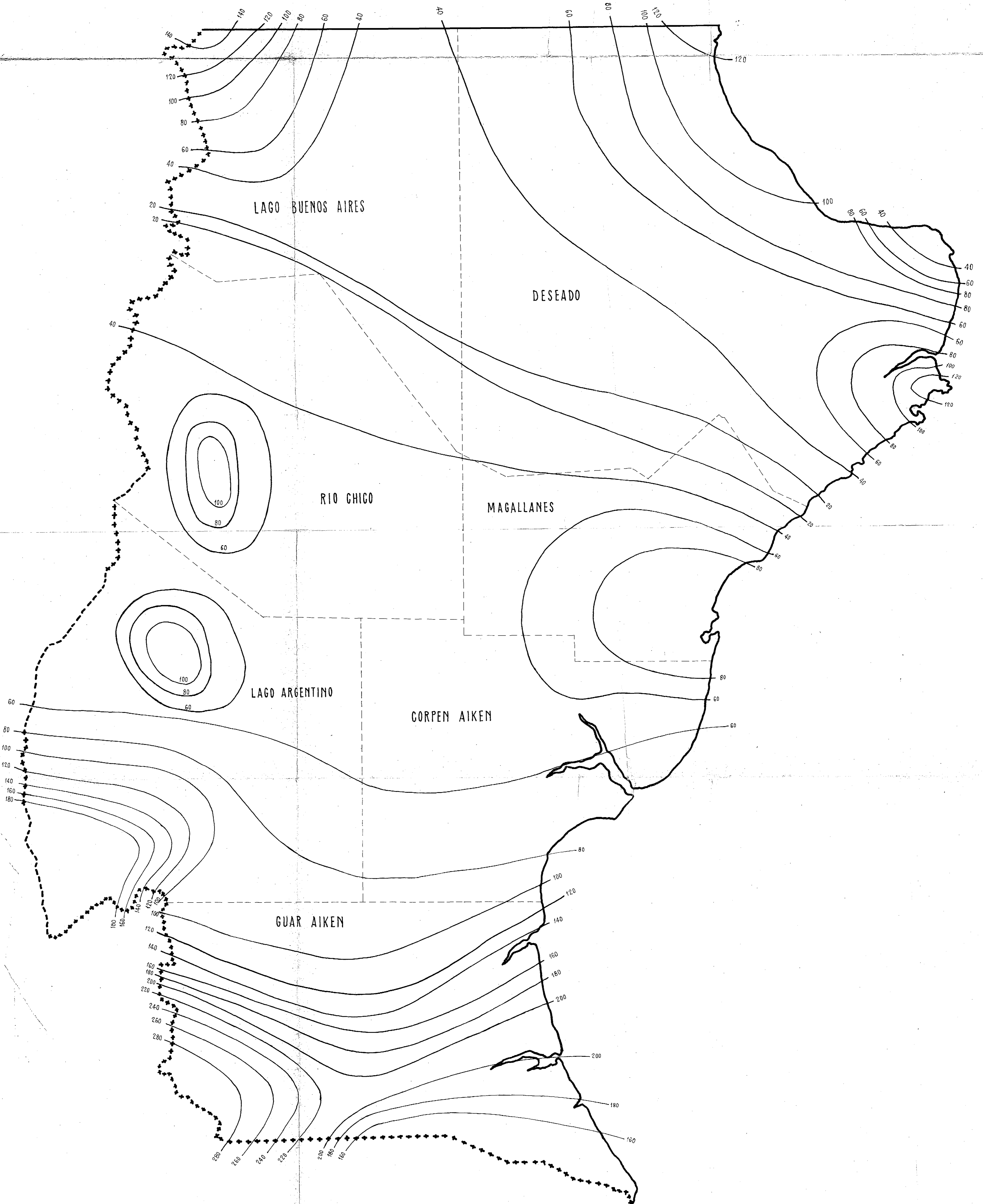
I.T.E.
Proyecto 106

PROVINCIA de SANTA CRUZ

ISOTASAS

VALOR POTENCIAL
DE LA
PLANTA RURAL

\$ / Ha.
años 1960/62



ESTUDIO

IMPOSITIVO

En cumplimiento a lo previsto en el artículo del Decreto
el Poder Ejecutivo de la Provincia de Santa Cruz, procedió a
la actualización de la base imponible inmobiliaria.

En forma conjunta con dicha tarea, se realizó la adecuación de
su régimen valuatorio, reemplazando el sistema vigente de estima-
ción de valores de mercado por el de la capitalización de la renta
neta media potencial de su explotación significativa. A tal fin se
capitalizó a la tasa del 100/6, el promedio de la renta neta anual
por hectárea, durante los últimos tres años. Dicha renta neta media
trienal se obtuvo, deduciendo del producto bruto -dado por el rendi-
miento físico y potencial del último quinquenio y precios del últi-
mo trienio- los intereses a la tasa del 6% anual, las amortizaciones,
los gastos de explotación, el fondo de previsión y la utilidad lí-
quida admisible.

Con la actualización y adecuación indicada, la base imponible
se incrementó de \$ 949.675.700 a \$ 1.480.513.600, que representa un
aumento del 55,9 % (cuadro 1).

Acorde a las técnicas incorporadas, que reflejan con mayor --
exactitud la valorización de la tierra, dicho incremento no se ope-
ró en la misma proporción en todos los Departamentos, sino que el --
mismo resultó proporcional a la capacidad productiva de los mismos
(cuadro 2).

Con la finalidad de adecuar el impuesto inmobiliario, a la na-
turaleza real del mismo, se proyectó una reforma del impuesto básic-
co, en concordancia con las normas de valuación aplicadas; suprim--
miéndose la escala progresiva vigente (cuadro 3) por una alícuota -

proporcional fija (cuadro 4). De la comparación de ambos sistemas de tasas, surge una disminución de la presión tributaria, pasando del 14,17 % (cuadro 3) al 12 % (cuadro 4).

Con respecto al impuesto adicional, se proyectó una nueva escala progresiva que contempla las siguientes modificaciones:

El mínimo no imponible se elevó de \$ 2.500.000 a \$ 3.000.000, tal como surge en las determinaciones de la rentabilidad media, que demuestran que en el caso más desfavorable, \$ 3.000.000 constituyen el capital tierra necesario, para el desarrollo y progreso de la unidad familiar.

Con la fijación de este mínimo no imponible, se modificaron -- las cuotas fijas vigentes, suprimiéndose además, la correspondiente al primer renglón de la escala, erróneamente consignada en la legislación vigente.

Se intercaló, en la escala progresiva de alícuotas sobre el excedente, una nueva tasa del 34 % y se suprimió la última del 55 % por afectar con exceso la capacidad contributiva de los contribuyentes de mayores ingresos. La modificación del sistema vigente surge al cotejar los cuadros 5 y 6.-

Los recargos por ausentismo y los correspondientes a las sociedades de capital, se han mantenido, consecuentemente con el espíritu de la legislación anterior. (cuadros 7 y 8)

Comparando la estructura de la recaudación vigente (cuadro 9) y la programada (cuadro 10) es dable observar que fundamentalmente, el impuesto adicional se ha incrementado con respecto al básico, en correspondencia directa con las grandes extensiones, que predominan en el parcelamiento provincial.

Comparando la recaudación vigente (\$ 21.000.000) con la proyectada (\$ 30.912.850), y con la que resultaría al actualizar la primera (\$ 34.500.900), según el nivel general de precios (cuadro 11) se puede observar, que en el primer caso el incremento (\$ 9.912.850) constituye el 73,42 % del incremento del segundo caso (\$ 13.500.900).

Esto obedece a la necesidad de no hacer incidir en un solo año fiscal, la desactualización que se viene operando desde el año 1959 al año 1963. Recuperándose de esta manera aproximadamente el 75 % del poder adquisitivo de la recaudación del año 1959, quedando el 25 % restante a recuperar en el próximo año, al realizarse la actualización de la base imponible, prevista en el proyecto de modificación de la Ley de Impuestos Tasas y Contribuciones.

Sintetizando, cabe expresar, que acorde a la actualización realizada y a las reformas proyectadas del Título I del Decreto 1627/58, no obstante haberse determinado un aumento del 55,9 % en la base imponible (cuadro 1), la recaudación sufrirá solamente un incremento del 47,20 %; lo que significará una disminución de la presión tributaria media del 22,11 % al 20,88 % (cuadro 13).-

ESTUDIO IMPOSITIVO INMOBILIARIO DE LA PLANTA RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE

I.- TOTAL DE DEPARTAMENTOS

Base imponible vigente (año 1959) \$ 949.675.700
Base imponible actualizada (año 1963) \$ 1.480.513.600
Porcentaje medio de aumento 55,9 %

CUADRO 1

II.- POR DEPARTAMENTOS

DEPARTAMENTO	Base Imponible	Base Imponible	Aumento Medio
	1959 \$	1963 \$	%
CORPEN AIKE	108.222.800	172.151.800	59,1
PUERTO DESEADO	189.418.400	281.132.600	48,4
GUER AIKE	265.999.400	478.898.300	80,0
LAGO ARGENTINO	131.347.100	200.391.300	52,6
LAGO BUENOS AIRES	90.585.300	113.887.200	25,7
MAGALLANES	71.880.800	110.998.700	54,4
RIO CHICO	92.221.900	123.054.200	33,4
TOTAL	949.675.700	1.480.513.600	55,9

CUADRO 2

DE LA IMPOSICION

IMPUESTO BASICO

I.- VIGENTE (Art. 1º Ley 136/59)

hasta \$ 250.000	10 %
más de \$ 250.000 a \$ 750.000	13 %
más de \$ 750.000 a \$ 1.500.000	16 %
más de \$ 1.500.000 a \$ 2.500.000	19 %
más de \$ 2.500.000 a \$ 4.000.000	22 %
más de \$ 4.000.000	25 %

Tasa
media
14,17 %

CUADRO 3

II.- PROYECTADO POR I.T.E.

Alfucota proporcional	12 %
-----------------------------	------

CUADRO 4

IMPUESTO ADICIONAL PROGRESIVO

I.- VIGENTE (Art. 17 Decreto Ley 1627/58)

\$ 2.500.000 hasta \$ 4.000.000	cuota fija \$ 10.000 s/excedente	4 %
más \$ 4.000.000 " " 6.000.000	" " \$ 16.000 "	10 %
más \$ 6.000.000 " " 8.500.000	" " \$ 36.000 "	16 %
más \$ 8.500.000 " " 11.500.000	" " \$ 76.000 "	28 %
más \$ 11.500.000 " " 15.000.000	" " \$ 150.000 "	40 %
más \$ 15.000.000	" " \$ 300.000 "	55 %

CUADRO 5

II.- PROYECTADA POR I.T.E.

de \$ 3.000.001 a \$ 4.800.000	cuota fija s/excedente	4 %
de \$ 4.800.001 a \$ 7.200.000	" "	\$ 7.200 s/excedente	10 %
de \$ 7.200.001 a \$ 10.200.000	" "	\$ 31.200 "	16 %
de \$ 10.200.001 a \$ 13.800.000	" "	\$ 72.200 "	28 %
de \$ 13.800.001 a \$ 18.000.000	" "	\$ 189.000 "	34 %
más de \$ 18.000.001	\$	\$ 322.800 "	40 %

CUADRO 6

RECARGOS

I.- VIGENTE (Arts. 209 , 219 Decreto Ley 1627/58)

AUSENTISMO	40 %	sobre impuesto básico y adicional
SOCIEDADES DE CAPITAL	40 %	" " " "

CUADRO 7

II.- PROYECTADO POR I.T.E.

AUSENTISMO	40 %	sobre impuesto básico y adicional
SOCIEDADES DE CAPITAL	40 %	" " " "

CUADRO 8

ESTRUCTURA DE LA RECAUDACION PREVISTA

I.- VIGENTE (Decreto Ley 1627/58 y Ley 136/59)

Impuesto básico	\$ 13.059.922	64,09 %
Recargos s/básico	\$ 2.056.294	9,79 %
Adicional más sus recargos	\$ 5.543.784	26,12 %
TOTAL A RECAUDAR	\$ 21.000.000	100,00 %

CUADRO 9

II.- PROGRAMADA POR I.T.E.

Impuesto básico	\$ 17.766.163	57,48 %
Recargos s/básico	\$ 2.536.179	8,20 %
Adicional más sus recargos	\$ 10.610.508	34,32 %
TOTAL A RECAUDAR	\$ 30.912.850	100,00 %

CUADRO 10

RELACION ENTRE LA RECAUDACION PROYECTADA Y EL NIVEL GENERAL DE PRECIOS

AÑO	NIVEL GENERAL DE PRECIOS	INCREMENTO	RECAUDACION	
			ACTUALIZADA	PROYECTADA
1959	379,7	---	\$ 21.000.000	---
1962	623,8	64,29	\$ 34.500.900	\$ 30.912.850

CUADRO 11

RELACION PORCENTUAL ENTRE LA RECAUDACION ACTUALIZADA, PROYECTADA Y VIGENTE

RECAUDACION		RECAUDACION VIGENTE	DIFERENCIA EN MAS	%
ACTUALIZADA	\$ 34.500.000	\$ 21.000.000	\$ 13.500.900	100,00
PROYECTADA	\$ 30.912.850	\$ 21.000.000	\$ 9.912.850	73,42

CUADRO 12

RELACION ENTRE BASES IMPONIBLES Y PRESIONES TRIBUTARIAS MEDIAS

AÑO	BASE IMPONIBLE	RECAUDACION	PORCENTAJE DE AUMENTO	PRESION TRIBUTARIA MEDIA
1959	\$ 949.675.700	\$ 21.000.000	100,00 %	22,11 ‰
1963	\$ 1.480.513.600	\$ 30.912.850	147,20 %	20,88 ‰

CUADRO 13

APENDICE

LEGAL

VISTO:

Los Decretos 1058/57, 1392/57 y 194/59, y la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones; y

CONSIDERANDO:

Que en los Decretos aludidos se fijaron las normas a que debió ajustarse la Dirección General de Rentas para practicar el avalúo inmobiliario;

Que en el Decreto 1392/57 se fijó como fecha de aplicación de los valores resultantes el 1º de enero de 1958;

Que en su artículo 12º inciso 7 la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones, dispone la actualización del avalúo inmobiliario cada seis años;

Que estando esta Provincia adherida al Consejo Federal de Inversiones utilizará la asistencia técnica que este organismo le proporciona por intermedio de su equipo I.T.E. acorde a las técnicas más avanzadas en materia inmobiliaria;

EL COMISIONADO FEDERAL EN LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

DECRETA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1º.— Dispónese la actualización del avalúo fiscal inmobiliario de la Provincia de Santa Cruz.

Artículo 2º.— Para fijar el valor de la tierra rural libre de mejoras se procederá de la siguiente manera: se determinarán zonas acorde a las condiciones ecológicas. Para cada una de las zonas

ecológicas resultantes, se determinarán valores básicos unitarios, referidos a predios tipos, de aptitud y emplazamiento variables y magnitud constante. Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior, resultarán de capitalizar al tipo 100/6, el promedio de la renta neta media anual unitaria durante los últimos 3 años de sus cultivos significativos. Dicha renta neta media trienal se obtendrá, deduciendo del producto bruto -dado por el rendimiento físico y potencial del último quinquenio y precios del último trienio- los intereses a la tasa del 6 % anual, las amortizaciones, los gastos de explotación, el fondo de previsión y la utilidad líquida admisible.

Estos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste individual, acorde a su magnitud, aplicados a la superficie de las parcelas, determinarán la valuación de las mismas.

Artículo 3º.- Los valores básicos serán determinados por la Dirección General de Rentas sobre la base de estudios --- practicados por una comisión asesora, integrada por la adhesión libre y voluntaria de los representantes de entidades vinculadas al medio rural, que se constituirá a esos efectos en la ciudad de Río Gallegos.

Artículo 4º.- El Poder Ejecutivo aprobará los valores básicos y coeficientes de magnitud, que serán aplicados, según las características de los inmuebles surgidas de la aplicación de los Decretos 1058/57, 1392/57 y 194/59.

Artículo 5º.- Los valores resultantes servirán de base para la determinación del monto imponible a partir del 1º de enero de 1964.-

Artículo 6º.— Los gastos que demande la aplicación del presente Decreto Ley, serán imputados a Rentas Generales.

Artículo 7º.— De forma.—



DECRETO LEY MODIFICATORIO DEL TITULO PRIMERO (IMPUESTO INMOBILIARIO)
DE LA LEY DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES (DECRETO LEY 1627/58)

VISTO:

La necesidad de modificar y adecuar las normas tributarias inmobiliarias, de acuerdo a la naturaleza real de este impuesto; y

CONSIDERANDO:

Que es necesaria una reestructuración del sistema inmobiliario provincial, inultinamente complejo, agilitandolo mediante una racional -- simplificación;

Que habiendose realizado la adecuación del sistema valuatorio a las técnicas más avanzadas, se hace necesario reformar la legislación impositiva inmobiliaria a fin de que el gobierno pueda fijar -- los impuestos respectivos en forma racional y equitativa;

Que llenando este impuesto una función valiosa desde los puntos -- de vista político, económico y social, es necesario derogar o modificar aquellas normas que no se adaptan a las necesidades actuales, impobilitando el correcto desenvolvimiento del poder administrador y ocasionando innumerables inconvenientes en la determinación del hecho imponible, con los consiguientes perjuicios económicos en la población contribuyente;

Que el actual régimen impositivo inmobiliario no define con precisión los términos jurídicos, careciendo además de un perfecto ordenamiento de sus normas en los capítulos respectivos, ocasionando por

todo ello interpretaciones equívocas y situaciones contradictorias en las mismas reparticiones oficiales;

Que siendo el impuesto inmobiliario de naturaleza real, es necesario ordenar toda su legislación hacia el aspecto objetivo de la relación tributaria, independientemente del aspecto subjetivo que resultará de la atribución del hecho imponible al sujeto pasivo;

Que es necesario para evitar tratamientos desiguales entre contribuyentes que posean la misma cantidad de riqueza, suprimir el actual impuesto básico con alícuota progresiva, por un impuesto básico con alícuota proporcional y gravar de este modo en igual forma a igualdad de riqueza;

Que para facilitar al poder administrador el estudio de la estructura del valor justipreciable, de la base imponible, y el cálculo de la presión tributaria de acuerdo a las exigencias de la realidad económica, es necesario suprimir de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones aquellas disposiciones que se refieran a alícuotas, montos, adicionales y porcentajes, reservándose su legislación para la Ley Impositiva Anual que contempla la tributación con un criterio de política fiscal que es circunstancial;

POR TODO ELLO:

EL COMISIONADO FEDERAL EN LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ EN EJERCICIO
DEL PODER LEGISLATIVO

SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1º.— Incorpórase a la designación del capítulo I del Título I del Decreto Ley 1627/58, el siguiente texto "y de la Imposición".

Artículo 2º.— Modifícase el artículo 1º del Decreto Ley 1627/58 de la siguiente forma: "Por los bienes inmuebles situados en la Provincia que no se encuentren ubicados dentro de la jurisdicción delimitada por los ejidos municipales, deberán pagarse los impuestos anuales establecidos en este título.

Artículo 3º.— Suprímese el artículo 2º del Decreto Ley 1627/58.

Artículo 4º.— Incorporanse al Capítulo I del Título I del Decreto Ley 1627/58, los textos de los artículos 5º, 6º, 7º, 8º y 9º del presente Decreto Ley.

Artículo 5º.— Cada inmueble pagará un "impuesto básico" proporcional, cuyas alícuotas serán determinadas por la Ley Impositiva Anual.

Su determinación deberá hacerse conforme a la valuación fiscal de cada inmueble.

Artículo 6º.— Todo inmueble o conjunto de inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente, estarán además gravados con un "impuesto adicional" progresivo, según las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual. Su determinación deberá hacerse sobre el avalúo fiscal del inmueble o de la suma de valuaciones fiscales de los inmuebles y siempre que dichas valuaciones excedan el mínimo que fije dicha Ley.

Artículo 7º.— El impuesto básico establecido en el artículo 5º y el

adicional que corresponde por aplicación del artículo 6º; se pagarán con el recargo que fije la Ley Impositiva Anual, cuando el contribuyente se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A las personas físicas que estén domiciliadas o residan permanentemente o transitoriamente en el extranjero por más de dos años seguidos, con excepción de las que se encuentren desempeñando comisiones oficiales de la Nación, Provincias, Territorios o Municipalidades o que se trate de funcionarios de carrera del Cuerpo Diplomático y Consular Argentino.
- b) A las personas que residen temporaria o transitoriamente en el país por períodos que no exceden de seis meses seguidos o alternados en el año calendario.
- c) A las personas jurídicas con directorio o sede principal en el extranjero, aunque tengan directorio o administraciones locales

Artículo 8º.— Las sociedades anónimas y demás sociedades de capital pagarán el impuesto básico establecido en el artículo 5º y el adicional progresivo que corresponda por aplicación del artículo 6º, con el recargo que establezca la Ley Impositiva Anual.

Artículo 9º.— Las obligaciones fiscales establecidas en el presente título se generan por los hechos imposables que se produzcan con prescindencia de su inscripción en los padrones o registros inmobiliarios y de cualquier otro acto de determinación de la Dirección General.

Artículo 102..- Modifícanse los textos de los artículos 3º y 4º del Decreto Ley 1627/58 que se resumirán en un solo artículo y de acuerdo al siguiente texto: "Son contribuyentes del impuesto inmobiliario:

- 1) Los titulares del dominio de los inmuebles con exclusión de los nudos propietarios.
- 2) Los usufructuarios.
- 3) Los poseedores a título de dueño. Se consideran en tal carácter:
 - a) Los compradores con escritura otorgada, y cuyo testimonio aún no se hubiere inscripto en el Registro de la Propiedad.
 - b) Los compradores que tengan la posesión aún cuando no se hubiere otorgado la escritura traslativa del dominio.
 - c) Los ocupantes y adjudicatarios de tierras fiscales en igual situación a la del inciso anterior.
 - d) Los que posean con ánimo de adquirir el dominio por prescripción treintañal.

Artículo 11º..- Agrégase al artículo 6º del Decreto Ley 1627/58 donde dice "cuando se verifiquen transferencias", la frase "de inmuebles".

Artículo 12º..- Modifícase la designación del Capítulo III del Título I del Decreto Ley 1627/58 por la siguiente denominación "de la base imponible".

Artículo 13º..- Reemplázase el texto del artículo 1º inciso a) de la Ley 136/59, por el texto del artículo 5º del presente Decreto Ley, que pasará a formar parte del Capítulo I del Decreto Ley 1627/58 (texto ordenado).

Artículo 14º..- Reemplázase el texto del artículo 1º inciso b) de la Ley 136/59 por el texto de los artículos 15º, 16º, 17º y 18º del presente Decreto Ley.-

Artículo 15º..- La base imponible del impuesto inmobiliario establecido en el presente título, está constituida por la valuación de los inmuebles, determinada por la Dirección General de Rentas con arreglo a las normas que fije este Código.

Artículo 16º..- La determinación del avalúo que se atribuye a los inmuebles se efectuará teniendo en cuenta la siguiente norma: Será materia de justiprecio en cada inmueble, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas en el mismo, complementarias de su destino o explotación.

Artículo 17º..- Para fijar el valor de la tierra rural libre de mejoras se procederá de la siguiente manera:

Se determinarán zonas acorde a las condiciones ecológicas. Para cada una de las zonas ecológicas resultantes, se determinarán valores básicos unitarios referidos a predios tipos, de aptitud y emplazamientos variables y magnitud y forma constantes. Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior, resultarán de capitalizar al tipo 100/6, el promedio de la renta neta media anual unitaria, durante los últimos 3 años de sus explotaciones significativas. Dicha renta neta media trienal se obtendrá, deduciendo del producto bruto -dado por el rendimiento físico y potencial del último quinquenio y precios del último trienio- los intereses a la tasa del 6 % anual, las amortizaciones, los gastos de explotación, el --

fondo de previsión y la utilidad líquida admisible.

Estos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste individual acorde a la forma y magnitud, aplicados a la superficie de las parcelas, determinará la valuación de las mismas.

Artículo 18º.- El valor de las mejoras se determinará de la siguiente manera:

a) Para los edificios y sus obras accesorias se zonificará el territorio provincial acorde al nivel de costos medios. Para cada una de las zonas de costos medios resultantes, se determinarán valores básicos unitarios, según destinos, tipos y características. Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior resultarán del promedio de los costos de las mismas durante los últimos 3 años.

Estos valores básicos unitarios, corregidos por coeficientes de depreciación según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la dimensión de las accesiones, determinará el valor de las mismas.

b) Para las instalaciones se determinarán valores básicos unitarios según tipos y características.

Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior resultarán del promedio de los costos de los mismos, durante los últimos tres años.

Estos valores básicos unitarios, corregidos por coeficientes según estado de conservación, aplicados a la dimensión de las accesiones, determinará el valor de las mismas.

Artículo 19º.- Reemplázase el texto del inciso c) del artículo 1º de la Ley 136/59 por el siguiente texto: "La relación de valores asignados en cada valuación general no serán modificados hasta la valuación general posterior, salvo en los siguientes casos:

- a) Modificación parcelaria por subdivisión o unificación. En estos casos los valores se determinarán de conformidad en lo dispuesto en los artículos 17 y 18 del presente Decreto Ley, tomándose como valores básicos los establecidos en la última valuación general.
- b) Incorporación o supresión de mejoras.
- c) Error de ubicación zonal o de valuación.

En los casos de los incisos a) y b) los nuevos valores tendrán efecto, desde el 1º de enero del año siguiente al año en que se realicen los hechos allí enumerados.

En los casos del inciso c) los nuevos valores reemplazarán a los anteriores desde la fecha de su vigencia.

Artículo 20.- Incorpórase al Capítulo III del Título I del Decreto Ley 1627/58 el texto de los artículos 21º, 22º, 23º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º y 29º del presente Decreto Ley.

Artículo 21º.- La valuación general de los bienes raíces se efectuará cada 5 años y los valores resultantes servirán de base para la determinación del monto imponible, teniendo vigencia los mismos a partir del 1º de enero del año siguiente a aquel en que fuera dispuesta, aún cuando las operaciones se terminaran con posterioridad a esa fecha.

Artículo 229.- Los valores básicos serán determinados por un Consejo Inmobiliario Provincial sobre la base de estudios realizados por comisiones asesoras. Este Consejo Inmobiliario Provincial estará constituido por el Ministro de Hacienda y Economía como Presidente y como vocales: el Subsecretario de dicha repartición, un representante de la Dirección General de Rentas y un representante de la Secretaría de Obras Públicas. Este Consejo Inmobiliario Provincial dictará su reglamento interno. Las comisiones asesoras a que se hace referencia en párrafo anterior estarán integradas por:

- a) Representantes de entidades vinculadas a transacciones inmobiliarias.
- b) Representantes de sociedades rurales.
- c) Representantes de entidades vinculadas a la construcción.
- d) Representantes de entidades vinculadas a la propiedad inmobiliaria.

Serán funciones de las comisiones asesoras:

- a) Análisis de los valores inmobiliarios.
- b) Estudio de los valores básicos de la tierra rural libre de mejoras.
- c) Estudio de los valores básicos para la edificación y sus obras accesorias.

Artículo 230.- El Poder Ejecutivo determinará anualmente los coeficientes de actualización de la base imponible para el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

A tal fin, calculará el cociente entre los valores básicos unitarios que resultan de la aplicación de las normas establecidas en el

artículo 17º y en los incisos a) y b) del artículo 18º del presente Decreto Ley, y los valores básicos unitarios asignados en ocasión de la última valuación general inmobiliaria; computándose para ello, en el período trienal previsto, el año calendario motivo de la actualización.

Artículo 24º.— La valuación de los inmuebles será fijada por resolución expresa de la Dirección General, debiendo comunicarse dicho pronunciamiento al interesado.

Los valores básicos no serán susceptibles de recurso alguno, salvo el caso de error de hecho. En este supuesto el reclamo deberá interponerse ante la Dirección General de Rentas, la que deberá expresarse en el plazo de 30 días.

La resolución de la Dirección recaída sobre el recurso de reconsideración quedará firme a los quince días de notificada, salvo que dentro de ese término el recurrente interponga recurso de apelación ante una Junta de Valuaciones que tendrá su asiento en la sede de la Secretaría de Hacienda y Economía y estará integrada por el señor Ministro de dicha repartición como Presidente, o por la persona que lo represente y por tres representantes de dicha Secretaría y dos representantes de los contribuyentes como vocales.

Los representantes de los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior serán designados por el Poder Ejecutivo, a propuesta de la Dirección General de Rentas y durarán en su cargo un año, pudiendo ser designados nuevamente al vencimiento de dicho plazo. El cargo de representante será obligatorio y gratuito.

Artículo 25º.- La Junta de Valuaciones dictará su reglamento interno y sesionará válidamente con la presencia de por lo menos cuatro de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos, computándose doble el voto del presidente en caso de empate.

Para el cometido que la encomienda esta Ley, el citado organismo deberá realizar como mínimo una reunión mensual, salvo cuando no existieran asuntos a tratar, labrándose acta circunstanciada de cada reunión, en la que se hará constar todo lo tratado y resuelto, con su respectivo fundamento.

Para cada reunión, sus miembros deberán ser citados por carta certificada con aviso de retorno, con transcripción del orden del día a tratarse, del cual no se podrá apartar la junta.

Artículo 26º.- El recurso de apelación deberá ser presentado ante la Dirección General, personalmente o por carta certificada con aviso de retorno. Presentado el recurso, la Dirección General deberá remitirlo a la Junta de Valuaciones, juntamente con un escrito de contestación a los fundamentos de la apelación y las actuaciones respectivas, dentro de los quince (15) días de su recepción.

Artículo 27º.- Las resoluciones que dicte la Junta de Valuaciones al entender en los recursos contra pronunciamientos de la Dirección General, fijando valuaciones, serán inapelables, debiendo ser notificadas dentro de los cinco días de dictadas a la citada repartición, quien las comunicará a los interesados mediante la entrega de una copia de la misma.

Artículo 28º..- El Registro de la Propiedad y la Dirección General de Rentas deberán comunicarse recíprocamente toda modificación vinculada a inmuebles que sea de su conocimiento, con expresa indicación de todos los datos e informaciones que posean al respecto.

Artículo 29º..- Los contribuyentes del impuesto establecido por este Título están obligados a denunciar a la Dirección General de Rentas todos los bienes raíces que posean en el territorio provincial, como así también, facilitar a dicha repartición todas las informaciones que ésta les solicite.

Asimismo, dichos responsables deberán comunicar a la mencionada dependencia todas las modificaciones que se introduzcan en los inmuebles y que incidan en su valor, dentro de los sesenta (60) días de producidas las mismas.

Artículo 30º..- Modifíquese la designación del Capítulo IV del Título I del Decreto Ley 1627/58 por la siguiente denominación "De las exenciones".

Artículo 31º..- Agrégase al artículo 13º del Decreto Ley 1627/58 el siguiente inciso "Los edificios, sus obras accesorias e instalaciones de los inmuebles situados en la planta rural, siempre que sean complementarias de la explotación rural del mismo"

Artículo 32º..- Modifíquese el texto del artículo 14º del Decreto Ley 1627/58 donde dice: "en un cincuenta por ciento (50 %)" por la siguiente frase "en el porcentaje que fije la Ley Impositiva Anual".

Artículo 33º..- Suprímese el apartado 2º del artículo 15º del Decreto Ley 1627/58.

Artículo 34º..- Reemplázase el texto del artículo 17º del Decreto Ley 1627/58, por el texto del artículo 6º del presente Decreto Ley, que pasará a formar parte del Capítulo I del Título I del Decreto Ley 1627/58 (texto ordenado).

Artículo 35º..- Suprímese el artículo 18º del Decreto Ley 1627/58.

Artículo 36º..- Trasládase al Capítulo II del Título I del Decreto Ley 1627/58 el texto del artículo 19º del mencionado Decreto Ley.-

Artículo 37º..- Reemplázanse los textos de los artículos 20º y 21º del Decreto Ley 1627/58, por los textos de los artículos 7º y 8º del presente Decreto Ley, que pasarán a formar parte del Capítulo I del Título I del Decreto Ley 1627/58 (texto ordenado).

Artículo 38º..- Reemplázase el texto del artículo 22º del Decreto Ley 1627/58 donde dice: "en un cuarenta por ciento" por "el porcentaje que fije la Ley Impositiva Anual".

Artículo 39º..- Deroganse las disposiciones de los Decretos 1058/57, 1392/57, 194/59, 668/59 y de la Ley 136/59 que se pongan al presente.

Artículo 40º..- Autorízase al Poder Ejecutivo a ordenar el texto del Decreto Ley 1627/58 con las modificaciones pre-

- 14 -

sentes y las anteriormente sancionadas.

Artículo 41º.- De forma.-

TEXTO ORDENADO DEL TITULO PRIMERO DE LA LEY DE IMPUESTOS, TASAS
Y CONTRIBUCIONES

TITULO PRIMERO
IMPUESTO INMOBILIARIO

CAPITULO I

DEL HECHO IMPONIBLE Y DE LA IMPOSICION

Artículo 1º.— Por los bienes inmuebles situados en la Provincia, que no se encuentren ubicados dentro de la Jurisdicción delimitada por los ejidos municipales deberán pagarse los impuestos anuales establecidos en este Título.

Artículo 2º.— Cada inmueble pagará un "impuesto básico" proporcional, cuyas alícuotas serán determinadas por la Ley Impositiva Anual. Su determinación deberá hacerse conforme a la valuación fiscal de cada inmueble.

Artículo 3º.— Todo inmueble o conjunto de inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente, estarán además gravados con un "impuesto adiciones" progresivo, según las alícuotas que fije la Ley Impositiva Anual. Su determinación deberá hacerse sobre el avalúo fiscal del inmueble o de la suma de valuaciones fiscales de los inmuebles y siempre que dichas valuaciones excedan el mínimo que fije dicha Ley.

Artículo 4º.— El impuesto básico establecido en el artículo 5º y el adicional que corresponde por aplicación del artículo 6º, se pagarán con el recargo que fije la Ley Impositiva -

Annual, cuando el contribuyente se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A las personas físicas que estén domiciliadas o residan permanentemente o transitoriamente en el extranjero por más de dos años seguidos, con excepción de las que se encuentren desempeñando comisiones oficiales de la Nación, Provincias, Territorios o Municipalidades o que se trate de funcionarios de carrera del Cuerpo Diplomático y Consular Argentino.
- b) A las personas que residan temporaria o transitoriamente en el país por períodos que no excedan de seis meses seguidos o alternados en el año calendario.
- c) A las personas jurídicas con directorio o sede principal en el extranjero, aunque tengan directorio o administraciones locales.

Artículo 5º.— Las sociedades anónimas y demás sociedades de capital pagarán el impuesto básico establecido en el artículo 2º y el adicional progresivo que corresponda por aplicación del artículo 3º, con el recargo que establezca la Ley Impositiva Annual.

Artículo 6º.— Las obligaciones fiscales establecidas en el presente Título se generan por los hechos imponibles que se produzcan, con prescindencia de su inscripción en los padrones o registros inmobiliarios y de cualquier otro acto de determinación de la Dirección General.

CAPITULO II

DE LOS CONTRIBUYENTES Y DEMAS RESPONSABLES

Artículo 79..- Son contribuyentes del Impuesto Inmobiliario:

- 1) Los titulares del dominio de los inmuebles con exclusión de --
los nudos propietarios.
- 2) Los usufructuarios.
- 3) Los poseedores a título de dueño. Se consideran en tal carácter
 - a) Los compradores con escritura otorgada, y cuyo testimonio --
aún no se hubiere inscripto en el Registro de la Propiedad.
 - b) Los compradores que tengan la posesión aún cuando no se hu-
biere otorgado la escritura traslativa del dominio.
 - c) Los ocupantes y adjudicatarios de tierras fiscales en igual
situación a la del inciso anterior.
 - d) Los que posean con ánimo de adquirir el dominio por prescrip-
ción treintañal.

Artículo 80..- En los casos de ventas de inmuebles, se considerarán
contribuyentes y quedarán obligados solidariamente --
al pago del impuesto y sus accesiones, tanto el propietario como --
el adquirente, cuando no haya quedado formalizada la transmisión --
del dominio.

Artículo 92..- Cuando sobre un inmueble exista condominio o indivi-
sión hereditaria, o usufructo o posesión a título de
dueño de varias personas, cada condómino, heredero o legatario, u-
sufructuario o poseedor, computará a los efectos del adicional es-
tablecido en el artículo 3º la cuota que a él corresponda en el va-
lor imponible del inmueble.

Artículo 109..- Cuando se verifiquen transferencias de inmuebles de un sujeto a otro gravado o viceversa, la obligación o la exención respectivamente comenzarán al año siguiente a la fecha del otorgamiento del acto traslativo del dominio. Cuando uno de los sujetos fuera el Estado, la obligación o la exención comenzarán al año siguiente de la posesión.

Artículo 119..- Los escribanos públicos y las autoridades judiciales que intervengan en la formalización de actos que den lugar a la transmisión del dominio de inmuebles, objeto del impuesto inmobiliario o los graven con un derecho real, están obligados a asegurar el pago del mismo y de sus accesorios que se adquieran, hasta el año de celebración del acto inclusivo, quedando obligados a retener de los fondos de los contribuyentes que estuvieran a su disposición, las sumas necesarias a ese efecto y a efectuar el ingreso respectivo, dentro de los treinta días bajo la responsabilidad fijada en la Ley de Procedimientos.

Artículo 129..- Al solicitar cualquier inscripción en los registros relativos a la propiedad inmobiliaria, los interesados deberán acreditar el pago del impuesto a que se refiere su pedido, hasta el año en que se efectúe el mismo inclusivo.

CAPITULO III

DE LA BASE IMPONIBLE

Artículo 139..- La base imponible del Impuesto Inmobiliario establecida en el presente Título, está constituida por la valuación de los inmuebles, determinada por la Dirección General de Rentas con arreglo a las normas que fije este Código.

Artículo 149.— La determinación del avalúo que se atribuya a los inmuebles se efectuará teniendo en cuenta la siguiente norma:— Será materia de justiprecio en cada inmueble, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas en el mismo, complementarias de su destino o explotación.

Artículo 150.— Para fijar el valor de la tierra rural libre de mejoras se procederá de la siguiente manera:

Se determinarán zonas acorde a las condiciones ecológicas. Para cada una de las zonas ecológicas resultantes, se determinarán valores básicos unitarios referidos a predios tipos, de aptitud y emplazamientos variables y magnitud y forma constantes. Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior, resultarán de capitalizar al tipo 100/6, el promedio de la renta neta media anual unitaria durante los últimos 3 años de sus explotaciones significativas. Dicha renta neta media trienal se obtendrá, deduciendo del producto bruto —dado por el rendimiento físico y potencial del último quinquenio y precios del último trienio— los intereses a la tasa —del 6 % anual, las amortizaciones, los gastos de explotación, el fondo de previsión y la utilidad líquida admisible.

Estos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste individual acorde a la forma y magnitud, aplicados a la superficie de las parcelas, determinará la valuación de las mismas.

Artículo 160.— El valor de las mejoras se determinará de la siguiente manera:

- a) Para los edificios y sus obras accesorias se valorificará el territorio provincial acorde al nivel de costos medios. Para cada una de las zonas de costos medios resultantes, se determinarán valo-

res básicos unitarios, según destinos, tipos y características. Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior resultarán del promedio de los costos de las mismas durante los últimos 3 años.

Estos valores básicos unitarios, corregidos por coeficientes de depreciación según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la dimensión de las accesiones, determinará el valor de las mismas.

b) Para las instalaciones se determinarán valores básicos unitarios según tipos y características.

Los valores básicos a que se hace mención en el apartado anterior, resultarán del promedio de los costos de los mismos, durante los últimos 3 años.

Estos valores básicos unitarios, corregidos por coeficientes según estado de conservación, aplicados a la dimensión de las accesiones, determinará el valor de las mismas.

Artículo 17º.— La relación de valores asignados en cada valuación general no serán modificados hasta la valuación general posterior, salvo en los siguientes casos:

a) Modificación parcelaria por subdivisión o unificación. En estos casos los valores se determinarán de conformidad en lo dispuesto en los artículos 15º y 16º del presente Título, tomándose como valores básicos los establecidos en la última valuación general.

b) Incorporación o supresión de mejoras.

c) Error de ubicación zonal o de valuación.

En los casos de los incisos a) y b) los nuevos valores tendrán e--

fecto, desde el 1º de enero del año siguiente al año en que se reglencen los hechos allí enumerados.

En los casos del inciso c) los nuevos valores reemplazarán a los anteriores desde la fecha de su vigencia.

Artículo 18º.- La valuación general de los bienes raíces se efectuará cada 5 años, y los valores resultantes servirán de base para la determinación del monto imponible, teniendo vigencia los mismos a partir del 1º de enero del año siguiente a aquel en que fuera dispuesta, aun cuando las operaciones se terminarán con posterioridad a esa fecha.

Artículo 19º.- Los valores básicos serán determinados por un Consejo Inmobiliario Provincial sobre la base de estudios realizados por comisiones asesoras. Este Consejo Inmobiliario Provincial estará constituido por el Ministro de Hacienda y Economía como Presidente y como vocales: el Subsecretario de dicha repartición, un representante de la Dirección General de Rentas y un representante de la Secretaría de Obras Públicas. Este Consejo Inmobiliario Provincial dictará su reglamento interno. Las comisiones asesoras a que se hace referencia en párrafo anterior estarán integradas por:

- a) Representantes de entidades vinculadas a transacciones inmobiliarias.
- b) Representantes de sociedades rurales.
- c) Representantes de entidades vinculadas a la construcción.
- d) Representantes de entidades vinculadas a la propiedad inmobiliaria.

Serán funciones de las comisiones asesoras:

- a) Análisis de los valores inmobiliarios.
- b) Estudio de los valores básicos de la tierra rural libre de mejoras.
- c) Estudio de los valores básicos para la edificación y sus obras accesorias.

Artículo 20º.— El Poder Ejecutivo determinará anualmente los coeficientes de actualización de la base imponible para el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

A tal fin, calculará el cociente entre los valores básicos unitarios que resulten de la aplicación de las normas establecidas en el artículo 15º y en los incisos a) y b) del artículo 16º de la presente Ley, y los valores básicos unitarios asignados en ocasión de la última valuación general inmobiliaria; computándose para ello en el período trienal previsto, el año calendario motivo de la actualización.

Artículo 21º.— La valuación de los inmuebles será fijada por resolución expresa de la Dirección General, debiendo comunicarse dicho pronunciamiento al interesado.

Los valores básicos no serán susceptibles de recurso alguno, salvo el caso de error de hecho. En este supuesto el reclamo deberá interponerse ante la Dirección General de Rentas, la que deberá expresarse en el plazo de 30 días.

La resolución de la Dirección recaída sobre el recurso de reconsideración quedará firme a los quince días de notificada, salvo que dentro de ese término el recurrente interponga recurso de apelación ante una Junta de Valuaciones que tendrá su asiento en la sede de la Secretaría de Hacienda y Economía y estará integrada por

el Señor Ministro de dicha Repartición como Presidente o por la persona que lo represente, y por tres representantes de dicha Secretaría y dos representantes de los contribuyentes como vocales. Los representantes de los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior serán designados por el Poder Ejecutivo, a propuesta de la Dirección General de Rentas y durarán en su cargo un año, pudiendo ser designado nuevamente al vencimiento de dicho plazo. El cargo de representante será obligatorio y gratuito.

Artículo 22º.- La Junta de Valuaciones dictará su reglamento interno y sesionará válidamente con la presencia de por lo menos cuatro de sus miembros y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos, computándose doble el voto del presidente, en caso de empate.

Para el cometido que le encomienda esta Ley el citado organismo deberá realizar como mínimo una reunión mensual, salvo cuando no existieran asuntos a tratar, labrándose acta circunstanciada de cada reunión, en la que se hará constar todo lo tratado y resuelto, con su respectivo fundamento.

Para cada reunión, sus miembros deberán ser citados por carta certificada con aviso de retorno, con transcripción del orden del día a tratarse, del cual no se podrá apartar la Junta.

Artículo 23º.- El recurso de apelación deberá ser presentado ante la Dirección General, personalmente o por carta certificada con aviso de retorno. Presentado el recurso la Dirección General deberá remitirlo a la Junta de Valuaciones, juntamente con un escrito de contestación a los fundamentos de la apelación y las actuaciones respectivas, dentro de los quince (15) días de su recepción.-

Artículo 24º.— Las resoluciones que dicte la Junta de Valuaciones al entender en los recursos contra pronunciamientos de la Dirección General fijando valuaciones serán inapelables debiendo ser notificadas dentro de los cinco días de dictadas a la citada repartición, quien las comunicará a los interesados mediante la entrega de una copia de la misma.

Artículo 25º.— El Registro de la Propiedad y la Dirección General de Rentas deberán comunicarse recíprocamente toda modificación vinculada a inmuebles que sea de su conocimiento, con expresa indicación de todos los datos e informaciones que posean al respecto.

Artículo 26º.— Los contribuyentes del impuesto establecido por este Título están obligados a denunciar a la Dirección General de Rentas todos los bienes raíces que posean en el territorio provincial, como así también, facilitar a dicha repartición todas las informaciones que ésta les solicite. Asimismo, dichos responsables deberán comunicar a la mencionada dependencia todas las modificaciones que se introduzcan en los inmuebles y que incidan en su valor, dentro de los sesenta (60) días de producidas las mismas.

CAPITULO IV

DE LAS EXENCIONES

Artículo 27º.— Estarán exentos del Impuesto Inmobiliario:

- 1) Los inmuebles de propiedad de la Nación, organismos e instituciones oficiales, siempre que estén afectados al servicio público, y los de propiedad de la Provincia o sus Comunas, cual-

quiera sea su destino.

- 2) Los inmuebles de las corporaciones religiosas, los templos destinados al culto y sus dependencias.
- 3) Los inmuebles de propiedad o en uso, usufructo o arrendamiento de las Comisiones de Fomento oficialmente reconocidas y de las asociaciones o sociedades con personería jurídica que tengan fines de asistencia social o educación pública.
- 4) Los inmuebles que sean utilizados exclusivamente para los siguientes fines:
 - a) Escuelas, colegios, bibliotecas públicas, universidades, instituciones educacionales, cooperativas escolares y establecimientos de investigaciones científicas;
 - b) Servicios de salud pública y de asistencia social;
 - c) Centros de esparcimiento, instituciones deportivas, asociaciones mutualistas y partidos políticos;
 - d) Asociaciones obreras de carácter gremial, mutual o de consumo;
 - e) Establecimientos industriales donde se transforma materia prima proveniente de la agricultura, la ganadería, la minería, explotación forestal, caza y pesca, con excepción de aquellos que solo cumplan tareas de tratamiento indispensables para su conservación en estado natural o acondicionamiento.

Artículo 28º.— Cuando se dedique más de la tercera parte de la superficie de una parcela o de varias de un mismo contribuyente a explotación ganadera bovina o porcina; a agricultura; explotación forestal, frutícola y hortícola; tambo o granja; y/o cabaña, incluyendo explotación lanar; la cuota básica proporcional

establecida en el artículo 2º y el adicional que corresponda según el artículo 3º serán rebajados en el porcentaje que fije la Ley Impositiva Anual.

Cuando la superficie destinada a las explotaciones mencionadas -- en el párrafo anterior, exceda las dos terceras partes del total del inmueble, la exención será total.

Estará también exenta de Impuesto Inmobiliario toda superficie -- destinada a avicultura.

Artículo 29º. -- Cuando se suspenda la explotación de la tierra por un lapso que el Ministerio de Hacienda y Economía considere conveniente a la conservación de la riqueza natural de los suelos, se desgravará la porción de inmueble no explotada por el tiempo que dure la suspensión referida.

Artículo 30º. -- Las exenciones previstas en el inciso 4º del artículo 27º y las rebajas a que se refiere el artículo 28º, serán acordadas con carácter permanente, mientras no se modifiquen las condiciones que para cada caso se establece y sin perjuicio de las comprobaciones de destino que efectúe la Dirección a solicitud de los beneficiarios, aunque no sean los propietarios o poseedores del inmueble. Tales solicitudes serán tramitadas con intervención de las dependencias y servicios correspondientes del Poder Ejecutivo, requiriéndose su dictamen previo al otorgamiento de la exención.

Artículo 31º. -- Cuando se invierta más del cincuenta por ciento del ingreso neto en adquisiciones de bienes de capital ó implementos aptos para tecnificar la producción, en investigaciones o estudios de métodos que tiendan a su racionalización, disminución de costo o mayor eficiencia, o en la prestación de servi--

cios sociales o de utilidad común (como escuelas, centros sanitarios, sitios de esparcimiento, etc.) incluyendo la construcción de edificios para los mismos, el adicional que corresponda por aplicación del artículo 3º se rebajará en el porcentaje que fija la Ley Impositiva Anual.

Artículo 32º.— Las exenciones, rebajas, adicionales y recargos establecidos según el presente Capítulo se aplicarán a partir del 1º de enero del año siguiente en que ha sucedido el hecho o se ha producido la situación respectiva.

V

FORMA, CONDICIONES Y TIEMPO PARA EL PAGO

Artículo 33º.— Los gravámenes establecidos en el presente Título deberán ser pagados anualmente en las condiciones y términos que la Dirección establezca.

Cuando circunstancias especiales no hiciesen posible su cobro dentro del año calendario, el Poder Ejecutivo, a propuesta de la Dirección, fijará la fecha dentro del año inmediato siguiente.

Artículo 34º.— Los contribuyentes y responsables están obligados al pago aunque no reciban en término las bolatas de cargo que debe enviarles la Dirección. En ese caso, pagarán, a cuenta del impuesto que en definitiva les corresponda abonar, un importe igual al tributado por el último año fiscal, debiendo comunicar las circunstancias a la Dirección dentro de los treinta días de haber expirado el vencimiento del plazo general fijado para el pago. La Dirección practicará el reajuste que sea pertinente y notificará al contribuyente o responsable la suma que ha quedado adeudando, para su cancelación dentro de los treinta días de la notificación.

LEY IMPOSITIVA
(Impuesto Inmobiliario)

VISTO:

El proyecto de modificación al Título Primero (Impuesto Inmobiliario) del Decreto Ley 1627/58, elevado por la Dirección General de Rentas, a regir en el año 1963; y

CONSIDERANDO:

Que de los estudios realizados, el mismo responde a los lineamientos generales trazados por el Ministerio de Economía, conjuntamente con el beneplácito de las fuerzas vivas oportunamente consultadas;

Que es necesario fijar las alícuotas, montos, recargos y porcentuales para la percepción de los tributos inmobiliarios correspondientes al año 1963;

POR TODO ELLO:

**EL COMISIONADO FEDERAL EN LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ EN EJERCICIO
DEL PODER LEGISLATIVO**

D E C R E T A

Artículo 1º.— Fijase para la percepción de los tributos inmobiliarios establecidos en la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones, las cuotas que se establezcan a continuación.

Artículo 2º.— Fijase en el 12 % la alícuota del Impuesto Inmobiliario Básico a que se refiere el artículo 2º de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones (Decreto 1627/58, texto ordenado).

Artículo 3º.— Fijase a los efectos del pago del Impuesto Inmobiliario Adicional a que se refiere el artículo 3º de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones (Decreto Ley 1627/58, texto ordenado), la siguiente escala:

BASE IMPONIBLE	CUOTA FIJA	Alícuota sobre excedente
de 3.000.001 a 4.800.000	—	4 %
de 4.800.001 a 7.200.000	7.200	10 %
de 7.200.001 a 10.200.000	31.200	16 %
de 10.200.001 a 13.800.000	79.200	28 %
de 13.800.001 a 18.000.000	180.000	34 %
más de 18.000.001	322.800	40 %

Artículo 4º.— Fijase en el 40 % el Adicional por Ausantismo a que se refiere el artículo 4º de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones (Decreto Ley 1627/58, texto ordenado).

Artículo 5º.— Fijase en el 40 % el recargo a las Sociedades Anónimas y demás sociedades de Capital a que se refiere el artículo 5º de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones (Decreto Ley 1627/58, texto ordenado).

Artículo 6º.— Fijase en el 50 % la rebaja a que se refiere el artículo 30 de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribu-

ciones (Decreto 1627/58, texto ordenado).

Artículo 7º.— Fijase en el 50 % la rebaja a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Impuestos, Tasas y Contribuciones (Decreto Ley 1627/58, texto ordenado).

Artículo 8º.— De forma.—

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Requerida por la Provincia de Santa Cruz, la asistencia técnica para llevar a cabo la Adecuación y Actualización de su Catastro Económico, el Consejo Federal de Inversiones hizo llegar la misma - por intermedio de su Equipo Inmobiliario Técnico Económico (I.T.E.) dependiente del Departamento de Cooperación Técnica, del citado organismo.

El I.T.E. tuvo a su cargo la proyección, dirección y supervisión de las tareas consecuentes y denominadas globalmente "Proyecto 106".

De las tareas realizadas, se pueden concretar algunas conclusiones:

EN EL ASPECTO TECNICO PROPIAMENTE DICHO:

- 1.- La elección de la metodología utilizada en lo que respecta a determinación de valores básicos, se adecuó a las técnicas más avanzadas en la materia, no perdiendo de vista las posibilidades y limitaciones que a las mismas ofrecía el medio.
- 2.- El conocimiento del monto imponible actualizado y su distribución, permitió realizar un estudio impositivo sobre la posible recaudación fiscal en la materia, que demostró que con una disminución de la presión tributaria del 5,89 % el Fisco elevará su recaudación inmobiliaria de \$ 21.000.000 en la actualidad, a \$ 30.942.850 para el año 1963.-

- 3.- La economía del sistema empleado quedó demostrada: en su costo global, estimado en \$334,000, íntegramente a cargo del C.F.I. y en su costo unitario, al alcanzar para la totalidad de la Provincia, \$ 0,014 por hectárea.

EN EL ASPECTO OPERATIVO

- 1.- La intervención libre y voluntaria de los representantes de los productores agropecuarios al tener ingerencia en el estudio de los valores determinados, creó un clima propicio para el ulterior desarrollo de las tareas.
- 2.- El trazado de líneas isotasas permite, al conocer en forma general el valor potencial de la tierra rural, la inversión planificada de los recursos fiscales, en consonancia con la capacidad productiva de su emplazamiento.

EN EL ASPECTO LEGAL

- 1.- La redacción del anteproyecto de reforma a la Ley de Impuestos Tasas y Contribuciones, en el Título Inmobiliario, dotará al régimen impositivo provincial, de un conjunto de normas tributarias, que acentúan el carácter real del impuesto inmobiliario básico.
- 2.- El estudio impositivo proporcionó las bases técnicas para la fijación de las cuotas de la nueva Ley Impositiva Anual.

EN EL ASPECTO PUBLICITARIO

- 1.- El permanente contacto con las entidades interesadas en la materia, sobre el alcance, forma y contenido de la adecuación y



actualización del Catastro Económico, significó un franco apoyo de las mismas en el desarrollo de las tardas.-