

6617



C. F. I.
(I. T. E.)
Proyecto 120

COEFICIENTES DE ACTUALIZACION DE LA

BASE IMPONIBLE INMOBILIARIA

DEL

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO

BUENOS AIRES - REPUBLICA ARGENTINA 1966.

El presente trabajo sobre la "De-
terminación de coeficientes de ac-
tualización de la base imponible
-inmobiliaria" del Territorio Nacio-
nal de la Tierra del Fuego ha sido
proyectado, dirigido y supervisado --
por el Equipo Inmobiliaria, Técnico,
Económico (I.T.E.) -dirigido por el
Ingeniero Rubén A. Cacivio.-

Al Señor Director Técnico

Arq. Don JUAN ANTONIO BALLESTER PEÑA -

S / D.

Finalizadas las tareas correspondiente a la determinación de los coeficientes de actualización de la base imponible inmobiliaria del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, que denomináramos globalmente "Proyecto 120", elevo a usted - el informe correspondiente a todo lo actuado.

Estas tareas consistieron en la determinación de los coeficientes de actualización tomando como base el Catastro Económico (Proyecto 108) realizado oportunamente por el Equipo a mi cargo y el nivel de precios correspondientes al año -- 1965, como asimismo la redacción de un anteproyecto de decreto ordenando su aplicación.

Saludo a usted muy atentamente.-

Buenos Aires, mayo de 1966.-


Ing. RUBEN A. CACIVIO
Jefe Equipo I.T.E.

USHUAIA,

VISTO :

Las actuaciones producidas por la Dirección de Rentas, con respecto a la determinación de los coeficientes de actualización de la base imponible inmobiliaria; y

CONSIDERANDO:

Que la fijación de dichos coeficientes posibilitará conocer al presente el monto total de la riqueza inmobiliaria - del Territorio, elemento fundamental para estructurar cualquier acción de gobierno y tender a una política impositiva donde se garantice el principio constitucional de la igualdad en la distribución de la presión tributaria;

Que habiendo contado para la determinación de estos coeficientes con la asistencia técnica del Equipo I.T.E. del Consejo Federal de Inversiones surge la necesidad de darle vigencia inmediata a fin de posibilitar concretamente el plan previsto del Gobierno.

Por todo ello, el Gobernador del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur -

D E C R E T A :

Artículo 1°.- Incrementase la valuación de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio, afectándolos con los coeficientes que se expresan a continuación:

-Tierra urbana libre de mejoras =

Ushuaia : 2,27 -

Rio Grande: 2,32 .

-Tierra subrural libre de mejoras =

Ushuaia : 2,05.

Rio Grande: 1,67.

-Tierra rural libre de mejoras = 2,84.

-Mejoras (Edificios, instalaciones, obras accesorias) = 2,48.

Artículo 2°.- La valuación resultante, servirá de base imponible para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 128 del Código Fiscal (texto ordenado 1960) a partir del ____ de _____ de 196__.-

Artículo 3°.- De forma.-

-COEFICIENTE DE ACTUALIZACION-

-TIERRA RURAL-

Para la obtención del coeficiente de actualización correspondiente a la tierra rural (libre de mejoras) se relacionó, el valor básico por hectárea al nivel del año 1965 con su correspondiente, determinado a los efectos del Decreto 201/62.

El valor básico correspondiente al año 1965, resultó, por aplicación de la metodología anterior, de capitalizar al tipo 100/6, la renta neta media por hectárea correspondiente a dicho año. Dicha renta se obtuvo deduciendo del producto bruto -dado por el rendimiento físico y potencial del último quinquenio y precios corrientes de dicho año- los intereses, las amortizaciones, los gastos de explotación, el fondo de previsión y utilidad líquida admisible.

Acorde a estudios realizados sobre el Proyecto 108, surge que el valor medio por hectárea alcanza a \$ 303,22 (valor correspondiente a una distancia a centro de embarque de 112,5 km. y a una receptividad ganadera de 0,64 ovinos por hectárea).

Considerando para el año 1965 la misma capacidad ganadera y - distancia a centro de embarque, el valor medio por hectárea para dicho año alcanzó a \$ 861,50, de donde surge un coeficiente de actualización de 2,84.-

-COEFICIENTES DE ACTUALIZACION-

TIERRA URBANA Y SUBRURAL

Para la obtención de los coeficientes de actualización correspondientes a la tierra urbana y subrural (libre de mejoras), se tomaron muestreos de valores básicos por metro cuadrado y por hectárea respectivamente, según el promedio del valor de las tierras al año 1965, establecido para el lote y predio tipo, de acuerdo a su ubicación y demás condiciones particulares.-

Dichos valores, obtenidos mediante consultas efectuadas en el lugar a personas vinculadas a transacciones inmobiliarias, se dividieron por sus correspondientes valores básicos aprobados en oportunidad del Catastro Económico -Decreto 201/62-; los coeficientes promediados, representan el coeficiente de la localidad.

Acorde al método adoptado, se determinaron los siguientes coeficientes por localidad :

	<u>Coeficiente de actualización</u>	
	<u>Tierra urbana</u>	<u>- Tierra subrural</u>
RIO GRANDE	2,32	1,67
USHUAIA	2,27	2,05



C. F. I.
(I.T.E.)
Proyecto 120

-COEFICIENTES DE ACTUALIZACION-

-MEJORAS-

(Edificios, instalaciones y obras accesorias)

Para la obtención de los coeficientes de actualización correspondientes a las mejoras, se procedió, acorde a lo realizado con motivo del Catastro Económico, a calcular Valores Básicos, según Destinos y Tipos.

Dichos Valores Básicos, resultaron de recalcular los cálculos métricos vigentes, con valores medios al año 1965.

Los Valores Básicos resultantes, se relacionaron con sus correspondientes, obtenidos en cumplimiento del Decreto 201/62, y los coeficientes parciales arrojados, se promediaron aritmeticamente, obteniéndose en definitiva un coeficiente general de actualización de 2,70.

Al mismo se le dedujo el porcentaje de desvalorización por antigüedad del término medio de los inmuebles amortizables, correspondiente a los cuatro años transcurridos desde la última valuación (8 %) , resultando en definitiva el coeficiente a aplicar 2,48 .-

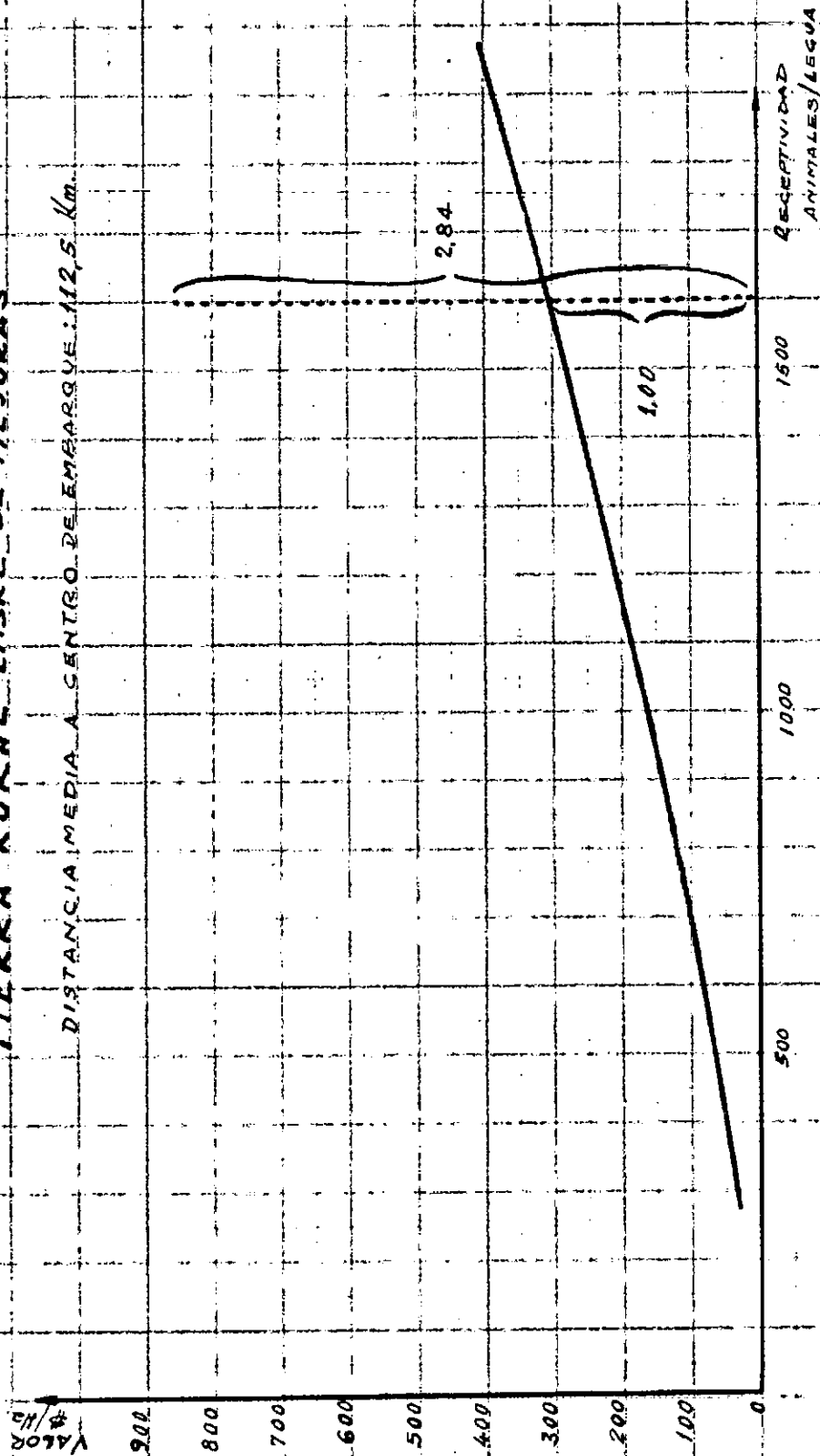
TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO

C.F.I. (I.T.E.)

Proyecto 120

GRAFICO DEMOSTRATIVO DEL INCREMENTO MEDIO PARA LA
TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS

DISTANCIA MEDIA A CENTRO DE EMBARQUE: 112,5 Km.



COEFICIENTE DE ACTUALIZACION: VALOR MEDIO AÑO 1965 861.50 - 2.84
VALOR MEDIO AÑO 1960/62 303.22

C. F. I.
(I.T.E.)
Proyecto 120

-CUENTA GANADERA-

-OVINOS-

Distancia a centro de embarque = 112,5 Km.
Superficie = 10,937 Has.
Capacidad = 0,64 ovinos por Ha.
Rendimiento = 4,015 kg. / animal.

	Valor	Interés	<u>AMORTIZACIONES</u>	
			Años	Importe
I-CAPITAL FUNDIARIO-				
A-MEJORAS-				
a) Construcciones-				
1-Casa productor, 100m ² . tipo A/B a \$17.927 el m ² .	1.792.700	107.562	30	22.767
2-Casa personal, 150m ² . tipo B a \$15.474 el m ² .	2.321.100	139.266	30	29.478
3-Galpón esquila y depósito 200m ² tipo B/C-\$ 8.526 el m ² .	1.705.200	102.312	30	21.656
b) Instalaciones-				
1-Alambradas-				
a) No medianeros 10.456m. tipo A, a \$ 80 el m.	836.480	50.188	25	15.224
b) Medianeros 31.368 m. tipo A, a \$ 40 el m.	1.254.720	75.284	25	22.836
c) Internos 26.140m. tipo A, a \$ 80 el m.	2.091.200	125.472	25	38.059
2-Corrales, mangas y bañaderos (global) -	800.000	48.000	25	14.560
TOTAL =	10.801.400	648.084		164.580

	Valor	Interés	AMORTIZACIONES	
			Años	Importe
II-CAPITAL DE EXPLOTACION-				
A-FIJO-				
a) Vivo-				
1-Animales de trabajo-				
a) 20 caballos a \$ -- 5.000 c/u.	100.000	6.000	10	7.590
2-Animales de renta-				
a) 4975 ovejas de vientre a \$ 3.000 c/u.	14.925.000	895.500	-	-
b) 1400 borregos a \$ -- 3.000 c/u.	4.200.000	252.000	-	-
c) 463 capones a \$ --- 1.500 c/u.	694.500	41.670	-	-
3-Reproductores-				
a) 200 carneros a \$ -- 7.000 c/u.	1.400.000	84.000	4	320.040
	<u>21.319.500</u>	<u>1.279.170</u>		<u>327.630</u>
b) Inanimado-				
1-Equipo de luz(global)	200.000	12.000	15	8.600
2-Carro de 1 tonelada	60.000	3.600	15	2.580
3-Maquina esquiladora, 7 HP -6 tijeras-	750.000	45.000	15	32.250
4-Balanza y prensa 300 kg.	450.000	27.000	15	19.350
5-Chata automotor	800.000	48.000	15	34.400
6-Arneses (global)	55.000	3.300	8	5.555
7-Muebles y útiles	500.000	30.000	10	37.950
8-Herramientas varias	<u>200.000</u>	<u>12.000</u>	8	<u>20.200</u>
TOTAL =	<u>3.015.000</u>	<u>180.900</u>		<u>160.885</u>
B-CIRCULANTE-				
1-Gastos de explotación, tom° 6 meses-	2.782.307	166.938		

- RENTA DE LA TIERRA -

D E B E -

I - INTERESES-

a) de las mejoras fundiarias	648.084	
b) del capital de explot.fijo	1.460.070	
c) del capital de explotación circulante (6 meses) -	<u>166.938</u>	<u>2.275.092</u>

II- AMORTIZACIONES-

a) de las mejoras fundiarias	164.580	
b) del capital de explotación	<u>488.515</u>	<u>653.095</u>

III-GASTOS DE EXPLOTACION-

a) Impuesto inmobiliario	19.883	
b) Patentes, guías y seguros(global)	56.000	
c) Sarnífugos y boquera (global)	60.000	
d) Remuneraciones, salarios y car- gas sociales-		
1-Remuneración del productor - \$ 26.000/mes x 12 meses-	312.000	
2-Jubilación productor, 10% so bre remuneración	31.200	
3-Salario Capataz \$/mes 15.000 x 12 meses -	180.000	
4-Salario de 3 peones generales a \$ 9.800 c/u./mes x 12 meses	352.800	
5-Salario personal transitorio para arrear, pelar ojos, bañar y señalar, 4 hombres durante 4 meses a \$ 10.900 c/u.	174.400	
6-Cargas sociales de 3 - 4 y 5, 32,33% sobre monto total (\$ 707.200) -	228.638	

e) Gastos de subsistencia anual del productor y familia, \$ 22.000/mes x 12 meses -	264.000	
f) Gastos de alimentación al personal, \$ 2.200/mes por 3 peones por 12 meses, más 4 personas por 4 meses -	114.400	
g) Forrajes (global)	55.000	
h) Gastos de conservación=		
1-de las mejoras fundiarias, 3% de \$ 10.801.400 -	324.042	
2-del capital fijo inanimado, 5% de \$ 3.015.000 -	150.750	
i) Combustibles y lubricantes - (global) -	32.000	
j) Gastos de esquila, \$ 48/animal x 7.000 animales -	336.000	
k) Bolsones, \$ 500 c/u. x 113 bolsones -	56.500	
l) Sunchos (global) -	9.400	
m) Flete de establecimiento a centro de embarque a \$ 8/ton/km - (28.105 tn. - 112,5 km.) -	25.294	2.782.307

IV - FONDO DE PREVISION-

5% sobre gastos de producción, \$ 2.782.307 -	139.115	139.115
-----------------------------------------------	---------	---------

V - UTILIDAD LIQUIDA ADMISIBLE-

20% sobre el total del Debe, \$ 5.849.609 -	1.169.922	1.169.922
---------------------------------------------	-----------	-----------

TOTAL DEL DEBE = 7.019.531

-H A B E R -

I - PRODUCTOS-

A-Venta de =

1) Lana vellón, 25.294 kg. a \$ 180 el kg.	4.552.920	
2) Lana barriga, 2811 kg. a \$ 90 el kg.	252.990	<u>4.805.910</u>

B-a deducir del precio de venta de lana=

1) Flete de centro de embarque a Bs.As., \$ 12,96 el kg. x 28.105 kgs.	364.241	
2) Seguro de viaje, \$ 3,19 el kg. por 28.105 kgs.	89.655	
3) Acarreo \$ 0,34/kg. por 28.105 kg.	9.556	
4) Derecho de entrada \$ 0,79/kg. x 28.105 kgs.	22.203	
5) Balanza y peones, \$ 1,22/kg. x 28.105 kgs.	34.288	
6) Almacenaje, \$ 2,11/kg. x 28.105kg.	59.302	
7) Seguro de barraca, \$0,75/kg. x 28.105 kgs.	21.079	
8) Comisión barraquero, 3% sobre pre cio de venta de lana (\$4.805.910)	<u>144.177</u>	<u>744.501</u>

C-Producido neto por lanas=

1) total rubro A-	4.805.910	
2) total rubro B-(a deducir)	<u>744.501</u>	<u>4.061.409</u>

II- COPRODUCTOS-

A-Venta de=

1) 394 capones a \$ 1.500 c/u.	591.000	
2) 1522 corderos a \$ 900 c/u.	1.369.800	
3) 1057 ovejas descarte a \$ 1.175 c/u.	1.241.975	
4) 45 carneros a \$ 1.300 c/u.	58.500	
5) 2622 kgs. de cueros a \$100/kg.	262.200	<u>3.523.475</u>

III-TOTAL DEL HABER-

A- monto total rubro I-	4.061.409	
B- monto total rubro II-	<u>3.523.475</u>	<u>7.584.884</u>

HABER	\$ 7.584.884 -
DEBE	<u>\$ 7.019.531 -</u>
RENTA NETA	\$ 565.353 -

$$\text{RENTA NETA POR HA.} = \frac{\text{renta neta}}{\text{superf. predio}} = \frac{565.353}{10.937} = \$/\text{Ha. } 51,69.-$$

$$\text{RENTA NETA CAPITALIZADA} = \frac{\$/\text{Ha.} \times 100}{6} = \frac{51,69 \times 100}{6} = \$/\text{Ha. } 861,50.-$$

- P R E S U P U E S T O -

VIVIENDA TIPO "A" -

Nº de Orden	INDICACION DE LAS OBRAS	Unidad métrica	CANTIDADES	P R E C I O S	
				Unitarios	Totales
1	Excavación de cimientos	m3	59,66	510.-	30.427.-
2	Pozo negro	m	10,00	2.250.-	22.500.-
3	Mampostería cimiento	m3	22,91	5.285.-	121.079.-
4	Mampostería elevación	m3	52,07	5.000.-	260.350.-
5	Capa aisladora	m2	15,78	313.-	4.939.-
6	Revoque exterior imitación piedra	m2	31,50	1.260.-	39.690.-
	Revoque común	m2	149,82	680.-	101.877.-
	Revoque interiores	m2	384,84	513.-	197.423.-
	Revoque grueso b/revestimiento	m2	19,86	383.-	7.606.-
7	Techo zinc	m2	193,45	5.550.-	1.073.647.-
8	Cielorraso cal	m2	122,00	2.200.-	268.400.-
9	Contrapisos	m3	16,80	3.900.-	65.520.-
10	Pisos de madera	m2	50,00	1.450.-	72.500.-
	Pisos graníticos	m2	72,00	1.571.-	113.112.-
	Pisos mosaico vereda	m2	46,56	1.173.-	54.615.-
11	Carpintería madera		G l o b a l -		192.000.-
	Carpintería metálica		G l o b a l -		48.000.-
12	Revestimiento azueljos	m2	19,86	2.800.-	55.608.-
	Revestim.exter.madera	m2	15,71	2.000.-	31.420.-

Nº de Orden	INDICACION DE LAS OBRAS	Unidad métrica	CANTIDADES	P R E C I O S	
				Unitarios	Totales
13	Zócalos de madera	m.	45,70	245.-	11.196.-
"	gráníticos	"	61,35	415.-	25.460.-
"	calcáreos	"	23,00	310.-	7.130.-
14	Pintura a la cal	m2	536,35	92.-	49.344.-
"	tiza y cola	"	122,00	192.-	23.424.-
"	al aceite	"	20,00	366.-	7.320.-
15	Instalación eléctrica	boca	28	2.466.-	69.048.-
16	Tanque 1.000 litros -		G l o b a l -		10.000.-
				Parcial -	2.963.635.-
				Derechos-10%-	296.363
				TOTAL =	<u>3.259.998.-</u>

SUPERFICIE = 137,83 m2.

VALOR UNITARIO = \$/m2. 23.652.-

- P R E S U P U E S T O -

VIVIENDA TIPO "B" -

Nº de Orden	INDICACION DE LAS OBRAS	Unidad métrica	CANTIDADES	P R E C I O S	
				Unitarios	Totales
1	Excavación de cimientos	m3	3,30	510.-	1.683.-
2	Excavación de pozo negro	"	10,00	2.250.-	22.500.-
3	Paredes exteriores (incluido esqueleto) -	m2	110,40	1.000.-	110.400.-
4	Paredes interiores	"	67,00	700.-	49.600.-
5	Techo hierro galvanizado	"	78,30	4.000.-	313.200.-
6	Cielorrasos (celotex)	"	64,00	2.000.-	128.000.-
7	Revestimiento madera interior	"	93,70	470.-	44.039.-
8	Pintura-al aceite-	"	354,80	366.-	129.857.-
9	Pisos -madera-	"	64,00	1.450.-	92.800.-
10	Zócalos	m.	75,60	245.-	18.522.-
11	Carpintería (global)				54.600.-
12	Instalación eléctrica- (exterior sin caño) - boca	12		1.300.-	15.600.-
				Parcial -	980.801.-
				Derechos-10%-	98.080.-
				TOTAL =	<u>1.078.881.-</u>

SUPERFICIE = 69,72 m2.

VALOR UNITARIO = \$/m2. 15.474.-

- P R E S U P U E S T O -

INDUSTRIAL TIPO "B" -

Nº de Orden	INDICACION DE LAS OBRAS	Unidad métrica	CANTIDADES	P R E C I O S	
				Unitarios	Totales
1	Excavación de cimientos	m3	5,76	510.-	2.938.-
2	Pozo negro	m.	10,00	2.250.-	22.500.-
3	Zapatas Hº Aº	m3	1,73	1.450.-	25.085.-
4	Paredes (incl.esqueleto)	m2	570,00	2.066.-	1.177.620.-
	Paredes interiores	m2	74,20	1.000.-	74.200.-
5	Portones	m2	20,00	3.197.-	63.940.-
6	Techo (incl.estructura)	m2	664,00	6.000.-	3.984.000.-
7	Contrapiso común	m3	600,00	468.-	280.800.-
8	Piso cemento alisado	m3	600,00	590.-	354.000.-
9	Pintura-al aceite-	m2	1.042,00	366.-	381.372.-
10	Instalación eléctrica	boca	18	1.300.-	23.400.-
11	Instalación sanitaria (global)				35.000.-
12	Carpintería (global)				20.850.-
				Parcial =	6.445.705.-
				Derechos-10%	644.570.-
				TOTAL =	<u>7.090.275.-</u>

SUPERFICIE = 600 m2.

VALOR UNITARIO = \$/m2. 11.817.-



C. F. I.
(I.T.E.)
Proyecto 120

- P R E S U P U E S T O -

INDUSTRIAL TIPO "C" -

Nº de Orden	INDICACION DE LAS OBRAS	Unidad métrica	CANTIDADES	P R E C I O S	
				Unitarios	Totales
1	Excavación de cimientos	m3	4,48	510.-	2.285.-
2	" pozo negro	m.	10,00	2.250.-	22.500.-
3	Paredes (incluido esqueleto)-	m2	331,00	800.-	264.800.-
4	Puertas	m2	22,00	1.600.-	35.200.-
5	Techo	m2	342,00	2.400.-	820.800.-
6	Pintura-al aceite-	m2	695,00	366.-	254.370.-
7	Instalación eléctrica	boca	16	1.300.-	20.800.-
8	Instalación sanitaria (global)				22.200.-
				Parcial	1.442.955.-
				Derechos -10%	144.295.-
				TOTAL =	1.587.250.-

SUPERFICIE = 303,20 m2.

VALOR UNITARIO = \$/m2. 5.235.--