

935

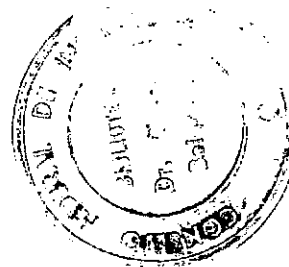
25412

REVALUACION GENERAL INMOBILIARIA

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO,
ANTARCTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

AÑO 1980

Corbacho, Nueve de Mayo.



*N. 234
Tierra del Fuego*

Introducción

A efectos de materializar la cooperación técnica solicitada por el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, al Consejo Federal de Inversiones, por nota de fecha 7 de mayo de 1979, referente a la realización de la Revaluación General Inmobiliaria, el equipo Registros Inmobiliarios del Departamento de Organización y Administración Pública elaboró un plan de trabajos y cronograma de tareas, los cuales fueron aprobados por las autoridades pertinentes.

Es de hacer notar que para la efectivización de las tareas mencionadas se contó con la eficaz colaboración del personal de la Dirección de Catastro del Territorio.

Fundamentos

El origen de la valuación fiscal vigente corresponde al año 1975, cuando en virtud de la Ley 11 se realizó la última valuación inmobiliaria, utilizándose a tal fin valores promedios del trienio 1973/75, correspondiendo al año 1974 los valores medios obtenidos.

Dicha valuación general fue puesta en vigencia a partir del año 1976 actualizándose, mediante coeficientes determinados anualmente.

La Ley 118, modificatoria de la Ley 11, en su artículo 15, establece que deberá efectuarse como mínimo una vez cada cinco años la Valuación General Inmobiliaria, por intermedio de la Dirección de Catastro y Tierras fiscales.

Por otra parte, la constante valorización de la riqueza inmobiliaria como consecuencia de nuevos servicios y obras públicas recibidas, como asimismo la permanente preocupación del inversionista privado en adquirir bienes que, como los inmuebles, representan la máxima garantía contra la inflación, incidieron para que las valuaciones fiscales vigentes en el Territorio muestren un acentuado grado de distorsión con los valores de mercado.

Por lo expuesto y a fin de que el Gobierno del Territorio pudiera estructurar una racional política impositiva inmobiliaria, acorde con las necesidades actuales del Poder Administrador y con la real capacidad contributiva de los titulares y usufructuarios de la riqueza inmobiliaria, se hizo

necesario realizar la determinación de nuevos valores unitarios básicos.

Metodología utilizada

En consideración a la distinta naturaleza jurídica de los inmuebles a evaluar y en consonancia al régimen legal valuatorio vigente se aplicaron tres sistemas distintos para la determinación de los valores unitarios básicos, a saber:

- a) Los de las parcelas urbanas y suburbanas fueron determinados sobre la base de los precios corrientes de mercado en la zona, al contado, resultantes éstos de la oferta y la demanda en condiciones de libre competencia y en relación a un lote tipo (Art. 6°, inc. a y b de la Ley 118).
- b) Los de las parcelas rurales, sobre la base del valor de productividad resultante éste de la capitalización de la renta media normal de sus explotaciones significativas, según rendimientos físicos del período comprendido entre 1975-1979 y precios corrientes de los insumos y productos (Art. 6°, inc. c).
- c) Los de las mejoras sobre la base del valor de reposición, según sus costos a precios corrientes (Art. 7°).

Los valores unitarios básicos están referidos a lote tipo, en el caso a), y a mejora tipo en el caso c), por consiguiente se hizo necesario adoptar para su aplicación a nivel parcelario, tablas de coeficientes de ajuste que corrigieran dichos valores básicos, según las características que presentan los bienes a evaluar, (Art. 6°, inc. a y b y Art. 7° de la Ley 118) para el caso b), se confeccionaron tablas de doble entrada en función de la receptividad ganadera y la distancia del inmueble, al centro de comercialización de los productos.

Plan de trabajos

Etapas generales

1. Aspecto preparatorio.

Este aspecto, incluye los estudios que debieron realizarse para contar

con suficientes elementos de juicio que posibilitasen una adecuada programación de cada una de las etapas sustantivas de la Valuación General, como asimismo la elección del personal técnico necesario y la capacitación del mismo.

1.1. Selección y designación de los planteles básicos

Los planteles fueron integrados con personal técnico permanente y contratado que poseía las condiciones mínimas requeridas para desempeñar eficientemente el cometido asignado.

1.2. Capacitación del personal técnico

El personal técnico seleccionado fue adecuadamente capacitado a nivel teórico y práctico, respecto al alcance y contenido de la función que debían desempeñar, tanto en las tareas de encuestamiento de valores y precios de mercado, como en la determinación de valores unitarios básicos.

2. Aspecto legal

La necesidad de contar con el marco legal que avalase jurídicamente cada una de las tareas, exigió proyectar las normas básicas complementarias correspondientes.

2.1. Estudio de la legislación vigente

A efectos de conocer en profundidad la estructura normativa vigente se recopilaron y analizaron minuciosamente, a fin de determinar su grado de utilidad, todas las disposiciones legales que directa o indirectamente están vinculadas al tema.

2.2. Proyección de eventuales modificaciones

Sobre la base de los estudios realizados en los puntos anteriores, se proyectaron las reformas necesarias para realizar la tarea dentro de un marco legal adecuado.

2.3. Decreto de aprobación y vigencia impositiva de los valores unitarios básicos.

La proyección y sanción de esta norma, una vez aprobados técnicamente por la respectiva autoridad los valores unitarios básicos, legalizó su plena vigencia y consecuentemente su inmediata utilización para el cálculo de las valuaciones fiscales.

3. Aspecto técnico

La definición de los esquemas metodológicos básicos y su posterior aplicación para la determinación de los valores parcelarios constituye la esencia misma de este aspecto, el cual involucra en su estructura dos grupos de tareas que se relacionan armónicamente, uno de carácter general eminentemente técnico, de permanente creación intelectual en donde se estudió y definió a nivel zonal, los valores unitarios básicos y el otro de carácter individual, donde se fijaron los valores parcelarios.

3.1. Tierra urbana

3.1.1. Actualización de planos esquemáticos

Siendo necesario contar con una cartografía urbana actualizada, a nivel de manzana o unidad equivalente y a una escala de representación adecuada para su utilización como sostén de la información valuatoria y de infraestructura de servicios y obras públicas, se verificó que la cartografía existente cumplía con dichas condiciones, debiendo en caso contrario, procederse a su actualización de acuerdo a la información existente.

3.1.2. Relevamiento del equipamiento

La representación gráfica de los factores extrínsecos de mayor peso y susceptibles de graficarse que inciden en el valor de la tierra constituyó el objetivo de esa tarea. A tal efecto y con el propósito de evaluar el peso relativo de los mismos se expresaron en planos esquemáticos mediante signos convencionales, entre otros, los siguientes factores: pavimento, agua corriente, red de gas, cloacas, etc.

La información básica necesaria para la elaboración de los planos citados precedentemente se solicitó a las reparticiones respectivas, la que se confrontó, con información recogida directamente en terreno.

3.1.3. Encuesta de valores de mercado

A los efectos de establecer los valores medios de mercado de la tierra libre de mejoras de las distintas plantas urbanas del Territorio, se realizaron consultas a personas y/o entidades con

conocimientos en transacciones inmobiliarias, tomando en consideración para dicho encuestamiento los factores de homogenización (lote tipo, precio de contado, emplazamiento, tierra libre de mejoras) establecidos en la legislación vigente. Asimismo se relevo información valuatoria obrante en organismos oficiales.

3.1.4. Análisis y selección de la información relevada

La información relevada en el punto anterior fue minuciosamente analizada a efectos de seleccionar aquellas muestras que de acuerdo a los indicadores internos (lote tipo, contado, etc.) y externos (ventas judiciales, precios expropiación niveles medios de valor de otras localidades) adoptados, reunía las condiciones mínimas de homogeneidad y compatibilidad exigida para este tipo de tareas.

3.1.5. Elaboración de los planos de valores unitarios básicos

Realizada la selección de los precios encuestados, las muestras resultantes fueron volcadas en los planos esquemáticos, en sus respectivos emplazamientos geográficos. Sobre la base de dichos valores puntuales, se integró la totalidad del plano de valores, mediante la utilización de un proceso inductivo-comparativo, que partiendo de la muestra conocida, nos permitió atribuir a las áreas o calles carentes de información valores unitarios básicos de acuerdo a su respectivo equipamiento y emplazamiento.

3.1.6. Consideración de los valores unitarios básicos

Una vez elaborados los respectivos planos de valores unitarios básicos, fueron sometidos a la consideración de las distintas comisiones asesoras, integradas por representantes de reparticiones públicas provinciales, municipales, y de entidades vinculadas a la propiedad inmobiliaria y de los contribuyentes, cuyo dictamen fue elevado al Poder Ejecutivo.

3.1.7. Aprobación de los valores unitarios básicos

Los planos de valores unitarios básicos, elaborados por el Organismo de aplicación de la ley y los dictámenes que al efecto emitieron las respectivas comisiones asesoras, fueron la

base para que el Poder Ejecutivo fije en definitiva los valores unitarios básicos.

3.2. Tierra rural

La ley 118/78 en su Art. 6º, inc. c autoriza a la Dirección de Catastro a utilizar conjunta o separadamente cualquiera de los siguientes métodos valuatorios.

- 1) Valor medio de mercado
- 2) Valor medio de productividad

3.2.1. Relevamiento

Dado que la Dirección de Catastro de acuerdo a las facultades establecidas en el Art. 6º, inc.c decidió adoptar el método del valor medio de productividad se realizarán encuestas en distintos puntos del Territorio, respecto a los precios de los insumos y productos de la producción ovina, los que aplicados a los rendimientos medios permitieron calcular la renta media.

3.2.2. Análisis y selección de la información relevada

La información relevada en el punto anterior fue minuciosamente analizada a efectos de seleccionar aquellas muestras que reunían las condiciones mínimas de homogeneidad aceptables para ser utilizadas en la confección de los valores unitarios básicos.

3.2.3. Elaboración de los valores unitarios básicos

Con los precios encuestados y seleccionados, se determinaron los valores unitarios básicos correspondientes a la tierra libre de mejoras, los que fueron consignados por hectárea según receptividad ganadera y emplazamiento.

3.2.4. Estudio de los valores unitarios básicos por comisiones asesoras

Una vez elaborados los valores unitarios básicos los mismos fueron sometidos a la consideración de comisiones asesoras que al efecto se constituyeron, estando integradas por representantes

tes de organismos públicos y entidades o personas vinculadas al sector rural, cuyo dictamen fue elevado al Poder Ejecutivo.

3.2.5. Aprobación de los valores unitarios básicos

Los valores unitarios básicos, elaborados por el Organismo de aplicación de la ley y los dictámenes que al efecto emitieron las respectivas comisiones asesoras, sirvieron de base para que el Poder Ejecutivo fije en definitiva los valores unitarios básicos.

3.3. Mejoras

3.3.1. Relevamiento de precios de materiales y mano de obra

Con el propósito de elaborar los presupuestos de los tipos seleccionados, se realizaron encuestas de precios de materiales y mano de obra. A fin de solicitar esta información se diagramaron formularios apropiados en los que se consiguieron los datos a solicitar en comercios del ramo, empresas constructoras, organismos oficiales y cualquier otra fuente de información vinculada al tema.

3.3.2. Análisis y selección de la información relevada

La información relevada en el punto anterior fue minuciosamente analizada a efectos de seleccionar aquellas muestras que reunieron las condiciones mínimas de homogeneidad aceptables para ser utilizadas en la confección de los presupuestos correspondientes.

3.3.3. Confección de los presupuestos correspondientes a los distintos tipos de mejoras

Para cada uno de los proyectos representativos de los tipos seleccionados se elaboró el respectivo cómputo métrico y de acuerdo a la encuesta de precios realizada en el punto anterior se elaboraron los respectivos presupuestos que permitirían determinar los valores unitarios básicos de cada tipo.

3.3.4. Estudio de los valores unitarios básicos por comisiones asesoras

Una vez elaborados los respectivos valores unitarios básicos, fueron sometidos a la consideración de las comisiones asesoras integradas por representantes de reparticiones públicas provinciales, municipales y entidades o personas vinculadas a la construcción, cuyo dictamen fue elevado al Poder Ejecutivo.

3.3.5. Aprobación de los valores unitarios básicos

Los valores elaborados, conjuntamente con el dictamen emitido por las comisiones asesoras, fueron elevados para su aprobación al Poder Ejecutivo que en definitiva fijó los respectivos valores unitarios básicos.

Etapa individual

La determinación de los valores parcelarios sobre la base de los valores unitarios básicos elaborados en la etapa anterior y las características intrínsecas de los inmuebles relevados en la presente etapa constituyó el objetivo principal de esta última.

4. Cálculo

4.1. Selección y designación del personal para cálculo

Una vez definido en particular los planes operativos para el cálculo de las valuaciones y su posterior empadronamiento, se integraron los planteles básicos pertinentes, con personal técnico permanente y con tratado que de acuerdo a un test preliminar reunió las condiciones mínimas necesarias para desempeñar eficientemente su cometido.

4.2. Capacitación al personal técnico

El personal técnico que resultó seleccionado para integrar los planteles básicos consignados en el punto anterior, fue adecuadamente capacitados, a través de cursos acelerados sobre la técnica a emplear en las distintas acciones del trabajo.

4.3. Cálculo de las valuaciones

El cálculo de las valuaciones parcelarias se realizó manualmente utilizando los valores unitarios básicos aprobados oportunamente y las

características particulares de los inmuebles registrados en las declaraciones juradas que se encuentran en la Dirección de Catastro.

5. Codificación y sistematización

El vuelco de la información registrada, en formularios especialmente diseñados para la sistematización, a fin de facilitar su posterior procesamiento electrónico, constituyó el objetivo de esta tarea.

5.1. Codificación del formulario de entrada para la sistematización

Los datos requeridos para el procesamiento, extraídos de las declaraciones juradas recalculadas fueron transferidos a los formularios de entrada por personal capacitado a ese efecto.

5.2. Procesamiento

El procesamiento de toda la información resultante fue realizado por el Servicio de Procesamiento Electrónico de Datos de la Provincia de Buenos Aires quien procedió a emitir los padrones de contribuyentes y sus correspondientes recibos para el pago del impuesto inmobiliario.

TIERRA RURAL

Para la determinación de los valores unitarios básicos de la tierra rural, se utilizó el método de "valor de productividad" (inciso c) del art. 6° de la Ley 118) basado en la capitalización del flujo derivado o derivable de un bien. A tal efecto se adoptó como unidad económica de explotación, la misma magnitud utilizada en la valuación general inmobiliaria del año 1974 es decir una explotación de 8500 animales. Sobre dicha base y para distintas receptividades y emplazamientos se determinaron rentas netas cuya capitalización al tipo 100/6 permitió obtener valores puntuales con los cuales se elaboró una tabla de doble entrada mediante la interpolación y extrapolación de los mismos.

Las cuentas culturales y la tabla resultante fueron estudiadas por la comisión asesora creada por la Ley 118 y posteriormente aprobadas por el Poder Ejecutivo (art. 10 y 11).

La valuación parcelaria fue calculada tomando en consideración los nuevos valores unitarios básicos y las receptividades y emplazamientos prediales resultantes de la valuación general del año 1974.

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUOCO,
ANTARCTICA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.

CUENTA GANADERA
OVINAS

Distancia a centro de embarque	12 km
Superficie:	6.250 Hs
Capacidad:	1.36 an/Hs.
Tendimiento lana:	5.000 Kg/an.

RECONSTRUCCION GENERAL DE ESTABLES
1980

RUBRO	Valor a nuevo		VPACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		441.731.000				13.251.930		4.499.413
1.1. RECORAS FUNDIARIAS		441.731.000				13.251.930		4.499.413
1.1.1. Construcciones		323.000.000				9.690.000		2.962.864
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	48.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "B/C"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.079
1.1.1.3. Galpón esquila 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.734
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	387.059
1.1.2. Instalaciones		118.731.000				3.561.930		1.536.749
1.1.2.1. Alambrados								
1.1.2.1.1 No medianeros 7.906 m.	3.000	23.712.000	11.859.000	7.115.400	6	711.540	25	302.616
1.1.2.1.1.i Medianeros 23.718 m.	1.500	35.577.000	17.788.500	10.673.100	6	1.067.310	25	453.923
1.1.2.1.1.iii Internos 15.812 m.	3.000	47.436.000	23.718.000	14.230.800	6	1.423.080	25	605.231
1.1.2.2. Corrales y mangas	GLOBAL	8.000.000	4.000.000	1.600.000	6	240.000	25	116.653
1.1.2.3. Bañaderos		4.000.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	58.326

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION								
2.1. FIJO		480.500.000				14.418.000		15.014.196
2.1.1. Vivo		393.300.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1.1. <u>Vivo</u>								
2.1.1.1.1. Yeguarizos 25	350.000	8.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.1.2. Ovejas 5100	45.000	220.500.000	114.750.000		6	6.885.000		
2.1.1.1.3. Borregos 1020	30.000	30.600.000	15.300.000		6	918.000		
2.1.1.1.4. Borregos 425	30.000	12.750.000	6.375.000		6	382.500		
2.1.1.1.5. Capones 1530	40.000	61.200.000	30.600.000		6	1.336.000		
2.1.1.1.6. Carneros 425	120.000	51.000.000	25.500.000	7.039.125	6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.2. Inanimado		86.900.000				2.604.000		4.484.163
2.1.2.1. Equipo de luz instalado	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.2. Tractor y acoplado		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.3. Máquina esquiladora (6 tijeras)		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	300.000	15	365.186
2.1.2.4. Prensa y balanza		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.5. Chata automotor		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.6. Arnases	GLOBAL	800.000	400.000	80.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.7. Muebles y útiles	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.8. Herramientas varias	GLOBAL	5.000.000	2.500.000	500.000	6	150.000	8	454.662

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCUJANTE (término medio 6 meses)		120.575.434	15	9.043.15
2.2.1. Gastos de explotación		103.146.785		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		7.625.661		
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Imbricida	GLOBAL	800.000		
2.2.1.3.ii Sarnifujo	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	60.195	722.340		
2.2.1.4.iii 1 Capataz (12 meses)	519.300	6.231.600		
2.2.1.4.iv 1 Puestero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.v 1 Mecánico tractorista (12 m.)	463.050	5.556.600		
2.2.1.4.vi 2 Peones generales (12 meses)	238.050	5.713.200		
2.2.1.4.vii 2 Peones ovejeros (12 meses)	297.750	7.146.000		
2.2.1.4.viii Personal transitorio (450 jornales)	11.423	5.140.350		
2.2.1.4.ix Cargas sociales (450 de 2.2.1.4.iii a 4.viii)	42.206.400	14.092.920		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	89.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	3.921.350		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	300.000		
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7922 animales	1.750	11.863.500		
2.2.1.8.ii 180 Polzones	15.000	2.935.000		
2.2.1.8.iii Alambre	GLOBAL	130.000		
2.2.1.8.iv 50 Litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v Flete (30,610 Tn. a 12 m.)	200	95.064		
2.2.2. Gastos de conservación		7.021.310		
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (13 de 1.1. \$ 441.731.000)		4.417.310		
2.2.2.1. Del capital de explotación fijo inanimado (39 de 2.1.2. \$ 86.300.000)		2.604.000		
2.2.3. Fondo de provisión (53 de 2.2.1. \$ 103.146.785)		5.407.330		

BALANCE

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
		207.754.937
HABER		
1. Venta		
1.1. Lana 39610 kg. a \$ 3.410 c/kg.	135.070.100	
1.2. Cueros 1657,5 kg. a \$ 2.397 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 592 a \$31.600 c/u.	18.391.200	
1.4. Carneros 62 a \$36.900 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1921 a \$24.955 c/u.	47.938.555	
1.6. Carneros 6 a \$18.445 c/u.	110.730	
		176.802.130
DEBER		
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	13.251.930	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.418.000	
1.3. Del capital circulante	9.043.157	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	4.400.413	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Costos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	120.575.434	
		30.952.707
DEBITA NETA		

CAPITALIZACION DE LA DEBITA

1- Renta neta por hectárea	$\frac{30.952.707}{5250} = 4952,4331$
2- Renta neta por hectárea capitalizada	$\frac{4952,4331 \times 100}{6} = 82.540 \text{ \$/ha.}$

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL NUNO,
ANTARCTICA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

CUENTA GANADERA
OVINOS

Distancia a centro de embarque 125 km	
Superficie:	6.250 Hs
Capacidad:	1.36 an/Hs.
Tendimiento lana:	5.000 Kg/an.

REVALUACION GENERAL DE FUNDOS
1980

RUBRO	Valor a nuevo		VPACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		<u>441.731.000</u>				<u>13.251.930</u>		<u>4.499.413</u>
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		<u>441.731.000</u>				<u>13.251.930</u>		<u>4.499.413</u>
1.1.1. Construcciones		<u>323.000.000</u>				<u>9.690.000</u>		<u>2.962.664</u>
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	48.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "B/C"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.072
1.1.1.3. Galpón esquila 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.734
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	387.059
1.1.2. Instalaciones		<u>118.731.000</u>				<u>3.561.930</u>		<u>1.536.749</u>
1.1.2.1. Alambrados								
1.1.2.1.i No medianeros 7.906 m.	3.000	23.718.000	11.859.000	7.115.400	6	711.540	25	302.616
1.1.2.1.ii Medianeros 23.718 m.	1.500	35.577.000	17.788.500	10.673.100	6	1.067.310	25	453.923
1.1.2.1.iii Internos 15.812 m.	3.000	47.435.000	23.718.000	14.230.800	6	1.423.080	25	605.231
1.1.2.2. Corrales y mangas	GLOBAL	8.000.000	4.000.000	1.600.000	6	240.000	25	116.653
1.1.2.3. Bañaderos		4.000.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	58.326

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION								
2.1. FIJO		490.600.000				14.418.000		15.014.196
2.1.1. Vivo		393.800.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1.1. Vagoarizos 25	350.000	8.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.2. Ovejas 5100	45.000	229.500.000	114.750.000		6	6.885.000		
2.1.1.3. Borregas 1020	30.000	30.600.000	15.300.000		6	918.000		
2.1.1.4. Borregos 425	30.000	12.750.000	6.375.000		6	382.500		
2.1.1.5. Capones 1550	40.000	61.200.000	30.600.000		6	1.836.000		
2.1.1.6. Carneros 425	120.000	51.000.000	25.500.000	7.839.125	6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.2. Inanimado		86.800.000				2.604.000		4.484.163
2.1.2.1. Equipo de luz instalado	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.2. Tractor y acoplado		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.3. Máquina esquiladora (6 tijeras)		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	300.000	15	365.186
2.1.2.4. Prensa y balanza		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.5. Chata automotor		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.6. Arnases	GLOBAL	800.000	400.000	80.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.7. Muebles y útiles	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.8. Herramientas varias	GLOBAL	5.000.000	2.500.000	500.000	6	150.000	8	454.662

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCULANTE (término medio 6 meses)		121.082.644	15	9.081.198
2.2.1. <u>Gastos de explotación</u>		108.629.842		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario				
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Lombricida	GLOBAL	800.000		
2.2.1.3.ii Sarnifujos	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	60.195	722.340		
2.2.1.4.iii 1 Capataz (12 meses)	519.300	6.231.600		
2.2.1.4.iv 1 Puestero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.v 1 Mecánico tractorista (12 m.)	463.050	5.556.600		
2.2.1.4.vi 2 Peones generales (12 meses)	238.050	5.713.200		
2.2.1.4.vii 2 Peones ovejeros (12 meses)	297.750	7.146.000		
2.2.1.4.viii Personal transitorio (450 jornales)	11.423	5.140.350		
2.2.1.4.ix Cargas sociales (45% de 2.2.1.4.iii a 4.viii)	42.206.490	18.792.920		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	89.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	8.821.350		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL			
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7922 animales	1.750	13.863.500		
2.2.1.8.ii 189 Polsones	15.000	2.835.000		
2.2.1.8.iii Alambre	GLOBAL	130.000		
2.2.1.8.iv 50 Litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v Flete (39,610 Tn. a 125 km.)	200	990.250		
2.2.2. <u>Gastos de conservación</u>		7.021.310		
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (1% de 1.1. \$ 441.731.000)		4.417.310		
2.2.2.1. Del capital de explotación fijo inanimado (1% de 2.1.2. \$ 86.800.000)		2.604.000		
2.2.3. <u>Fondo de previsión</u> (5% de 2.2.1. \$ 108.629.842)		5.431.492		

BALANCE

CONCEPTO	PORCELAJ.	TOTAL.
HABER		297.754.837
1. Venta		
1.1. Lana 39610 kg. a \$ 3.410 c/kg.	135.970.100	
1.2. Cueros 1657,5 kg. a \$ 2.327 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 582 a \$31.600 c/u.	18.391.200	
1.4. Carneros 62 a \$36.000 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1921 a \$24.955 c/u.	47.938.555	
1.6. Carneros 6 a \$18.445 c/u.	110.730	
DEBER		177.347.381
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	13.251.930	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.418.000	
1.3. Del capital circulante	9.081.198	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	4.400.413	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Gastos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	121.082.644	
DEBITA NETA		30.407.456

CAPITALIZACION DE LA DEBITA

1- Debita neta por hectárea	$\frac{30.407.456}{6250} = 4865,1929$
2- Debita neta por hectárea capitalizada	$\frac{4865,1929 \times 100}{6} = 81.086 \text{ \$/Ha.}$

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUOCO,
ANTARCTICA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

CUENTA GANADERA
OVINOS

Distancia a centro de embarque 400 km
Superficie: 6.250 Ha
Capacidad: 1.36 an/ha.
Tendimiento lana: 5.000 Kg/an.

DECLARACION GENERAL DE BIENES
1980

RUBRO	Valor a nuevo		VPACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		441.731.000				13.251.930		4.499.413
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		441.731.000				13.251.930		4.499.413
1.1.1. Construcciones		323.000.000				9.690.000		2.962.664
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	49.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "B/C"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.079
1.1.1.3. Galpón escuela 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.734
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	387.059
1.1.2. Instalaciones		118.731.000				3.561.930		1.536.749
1.1.2.1. Alambrados	3.000	23.718.000	11.859.000	7.115.400	6	711.540	25	302.616
1.1.2.1.i No medianeros 7.906 m.	1.500	35.577.000	17.788.500	10.673.100	5	1.067.310	25	453.923
1.1.2.1.ii Medianeros 23.718 m.	3.000	47.436.000	23.718.000	14.230.800	6	1.423.080	25	605.231
1.1.2.1.iii Internos 15.812 m.		8.000.000	4.000.000	1.600.000	6	240.000	25	116.653
1.1.2.2. Corrales y mangas		4.600.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	56.326
1.1.2.3. Bañaderos								

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION		430.600.000				14.418.000		15.014.196
2.1. FIJO		393.800.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1. VIVO								
2.1.1.1. VEGUARIZOS	25	8.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.1.1. Yeguarizos	25	350.000			6	6.885.000		
2.1.1.1.2. OVEJAS	5100	220.500.000	114.750.000		6	918.000		
2.1.1.1.2.1. Ovejas	5100	45.000			6	382.500		
2.1.1.1.3. BORREGOS	1020	30.600.000	15.300.000		6	1.836.000		
2.1.1.1.3.1. Borregos	1020	30.000	6.375.000		6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.1.1.4. BORREGOS	425	12.750.000	6.375.000		6			
2.1.1.1.4.1. Borregos	425	40.000	30.600.000		6			
2.1.1.1.5. CAPONES	1530	61.200.000	30.600.000		6			
2.1.1.1.5.1. Capones	1530	120.000	25.500.000	7.839.125	6			
2.1.1.1.6. CARNEROS	425	51.000.000	25.500.000		6	2.604.000		4.484.163
2.1.1.1.6.1. Carneros	425	86.800.000			6	300.000	20	217.480
2.1.2. INANIMADO								
2.1.2.1. EQUIPO DE LUZ INSTALADO		10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.1.1. Equipo de luz instalado		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	300.000	15	365.186
2.1.2.2. TRACTOR Y ACOPLADO		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.2.1. Máquina esquiladora (6 tijeras)		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.2.2. Prensa y balanza		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.2.3. Chata automotor		800.000	400.000	80.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.2.4. Arnese		10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	150.000	8	454.662
2.1.2.2.5. Muebles y útiles					6			
2.1.2.2.6. Herramientas varias		5.000.000	2.500.000	500.000	6			

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCUNANTE (término medio 6 meses)		<u>122.520.954</u>	15	<u>9.189.071</u>
2.2.1. Gastos de explotación		<u>109.999.661</u>		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		5.204.801		
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Tembricida	GLOBAL	800.000		
2.2.1.3.ii Sarnífugo	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	60.195	722.340		
2.2.1.4.iii 1 Capataz (12 meses)	519.300	6.231.600		
2.2.1.4.iv 1 Puestero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.v 1 Mecánico tractorista (12 m.)	463.050	5.556.600		
2.2.1.4.vi 2 Peones generales (12 meses)	238.050	5.713.200		
2.2.1.4.vii 2 Peones ovejeros (12 meses)	297.750	7.146.000		
2.2.1.4.viii Personal transitorio (450 jornales)	11.423	5.140.350		
2.2.1.4.ix Cargas sociales (75% de 2.2.1.4.iii a 4.viii)	42.206.400	18.992.920		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	89.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	3.821.350		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7922 animales	1.750	13.863.500		
2.2.1.8.ii 189 Polzones	15.000	2.835.000		
2.2.1.8.iii Alambre	GLOBAL	130.000		
2.2.1.8.iv 50 Litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v Flete (39,610 Tr. a 400km.)	200	3.168.800		
		<u>7.021.310</u>		
2.2.2. Gastos de conservación				
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (1% de 1.1. \$ 41.731.000)		4.417.310		
2.2.2.1. Del capital de explotación fijo inanimado (3% de 2.1.2. \$ 86.800.000)		2.604.000		
2.2.3. Fondo de previsión (5% de 2.2.1. \$ 109.999.661).		<u>5.499.983</u>		

BALANCE

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
HAZER		207.754.837
1. Venta		
1.1. Lana 30610 kg. a \$ 3.410 c/kg.	135.070.100	
1.2. Cueros 1657,5 kg. a \$ 2.327 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 592 a \$31.600 c/u.	18.301.200	
1.4. Carneros 62 a \$36.000 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1021 a \$24.955 c/u.	47.930.555	
1.6. Carneros 6 a \$18.445 c/u.	110.730	
DEBER		178.893.564
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	13.251.930	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.418.000	
1.3. Del capital circulante	9.189.071	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	4.499.413	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Gastos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	122.520.954	
DEBITA NETA		28.861.273

CAPITALIZACION DE LA DEBITA

1- Debita neta por hectárea	$\frac{28.861.273}{6250} = 4617,8036$
2- Debita neta por hectárea capitalizada	$\frac{4617,8036 \times 100}{6} = 76.963 \text{ \$/ha.}$

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO,
ANTARCTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

CUENTA GANADERA
CUDOS

Distancia a centro de embarque 12 km
Superficie: 12.500 Hs
Capacidad: 0.68 an/Hs.
Rendimiento lana: 4.200 Kg/an.

REGULACION GENERAL DE INMUEBLES
1980

RUBRO	Valor a nuevo		VPACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		469.160.000				14.074.800		4.849.376
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		469.160.000				14.074.800		4.849.376
1.1.1. Construcciones		323.000.000				9.690.000		2.962.654
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	48.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "B/C"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.079
1.1.1.3. Galpón esquila 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.734
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	387.059
		146.160.000				4.384.800		1.386.712
1.1.2. Instalaciones								
1.1.2.1. Alambrados								
1.1.2.1.i No medianeros 11.180 m.	3.000	33.540.000	16.770.000	1.006.200	6	1.006.200	25	427.933
1.1.2.1.ii Medianeros 33.540 m.	1.500	50.310.000	25.155.000	1.509.300	6	1.509.300	25	641.900
1.1.2.1.iii Internos 16.770 m.	3.000	50.310.000	25.155.000	1.509.300	6	1.509.300	25	641.900
1.1.2.2. Corrales y ranças		3.000.000	4.000.000	1.600.000	6	240.000	25	116.653
1.1.2.3. Bañaderos		4.000.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	58.326
	GLOBAL							

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION		480.600.000				14.418.000		15.014.196
2.1. FIJO		393.800.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1. VIVO								
2.1.1.1. VEGUARIZOS	25	8.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.1.1. YEGUARIZOS	25	45.000	229.500.000	114.750.000	6	6.835.000		
2.1.1.1.2. OVEJAS	5100	30.000	30.600.000	15.300.000	6	918.000		
2.1.1.1.3. BORREGAS	1020	30.000	12.750.000	6.375.000	6	382.500		
2.1.1.1.4. BORREGOS	425	40.000	61.200.000	30.600.000	6	1.836.000		
2.1.1.1.5. CAPONES	1530	120.000	51.000.000	25.500.000	6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.1.1.6. CARNEROS	425							
		85.800.000				2.604.000		4.484.163
2.1.2. INANIMADO								
2.1.2.1. EQUIPO DE LUZ INSTALADO	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.2. TRACTOR Y ACOPLADO		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.3. MÁQUINA ESCUILLADORA (6 TIJERAS)		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	300.000	15	365.186
2.1.2.4. PRESNA Y BALANZA		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.5. CHATA AUTOMOTOR		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.6. ARNESSES	GLOBAL	800.000	400.000	80.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.7. MUEBLES Y ÚTILES	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.8. HERRAMIENTAS VARIAS	GLOBAL	5.000.000	2.500.000	500.000	6	150.000	8	454.662

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCUNANTE (término medio 6 meses)		109.171.029	15	3.137.31
2.2.1. <u>Gastos de explotación</u>		<u>97.024.218</u>		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		7.118.325		
2.2.1.2. Patentes, mafas y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Lombricida	GLOBAL	800.000		
2.2.1.3.ii Sarnifuro	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	60.195	722.340		
2.2.1.4.iii 1 Puercero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.iv 1 Mecánico tractorista (12 meses)	463.050	5.556.600		
2.2.1.4.v 2 Pcones generales (12 meses)	239.050	5.713.200		
2.2.1.4.vi 2 Pcones ovejeros (12 meses)	297.750	7.166.000		
2.2.1.4.vii Personal transitorio (450 jornales)	11.423	5.140.350		
2.2.1.4.viii Cargas sociales (45% de 2.2.1.4.iii a 4.vii)	35.974.000	16.188.700		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	80.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	7.752.150		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	800.000		
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7922 animales	1.750	13.863.500		
2.2.1.8.ii 158 bolsones	15.000	2.370.000		
2.2.1.8.iii Alambre	GLOBAL	100.000		
2.2.1.8.iv 50 litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v Flete (33,272 km. a 12 km)	200	79.853		
2.2.2. <u>Gastos de conservación</u>		<u>7.295.600</u>		
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (1% de 1.1. \$ 469.160.000)		4.691.600		
2.2.2.2. Del capital de explotación fijo inanimado (3% de 2.1.2. \$ 86.800.000)		2.604.000		
2.2.3. <u>Fondo de provisión</u> (5% de 2.2.1. \$ 97.024.218)		<u>4.851.211</u>		

BALANCE

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
		186.142.257
HABER		
1. Venta		
1.1. Lana 33272 kg. a \$ 3.410 c/kg.	113.457.520	
1.2. Cueros 1657,5 kg. a \$ 2.327 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 502 a \$ 371.600 c/u.	18.391.200	
1.4. Carneros 62 a \$ 36.900 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1921 a \$ 24.955 c/u.	47.938.555	
1.6. Carneros 6 a \$ 18.445 c/u.	110.730	
		165.715.257
DEBER		
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	14.074.800	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.419.000	
1.3. Del capital circulante	8.187.856	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	4.849.376	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Costos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	109.171.029	
DEBITA NETA		20.427.000

CAPITALIZACIÓN DE LA DEBITA

1- Renta neta por hectárea	$\frac{20.427.000}{12.500} = 1634,16$
2- Renta neta por hectárea capitalizada	$\frac{1634,16 \times 100}{6} = 27.236 \text{ \$/ha.}$

TERITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL NUNCO,
ANTARCTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

CUENTA GANADERA
OVINOS

Distancia a centro de embarque 125 km
Superficie: 12.500 Ha
Capacidad: 0.62 an/Ha.
Pendiente lana: 4.200 Kg/an.

REVALUACION GENERAL DE BIENES
1980

RUBRO	Valor a nuevo		VFACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		<u>469.160.000</u>				<u>14.074.800</u>		<u>4.949.376</u>
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		<u>469.160.000</u>				<u>14.074.800</u>		<u>4.949.376</u>
1.1.1. Construcciones		<u>323.000.000</u>				<u>9.690.000</u>		<u>2.962.664</u>
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	48.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "B/C"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.079
1.1.1.3. Galpón escuela 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.734
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	387.059
		<u>146.160.000</u>				<u>4.384.800</u>		<u>1.386.712</u>
1.1.2. Instalaciones								
1.1.2.1. Alambrados	3.000	33.540.000	16.770.000	1.006.200	6	1.006.200	25	427.933
1.1.2.1.i No medianeros 11.130 m.	1.500	50.310.000	25.155.000	1.509.300	6	1.509.300	25	641.900
1.1.2.1.ii Medianeros 33.540 m.	3.000	50.310.000	25.155.000	1.509.300	6	1.509.300	25	641.900
1.1.2.1.iii Internos 16.770 m.					6	240.000	25	116.653
1.1.2.2. Corrales y mangas	GLOBAL	8.000.000	4.000.000	1.600.000	6		25	
1.1.2.3. Bañaderos		4.000.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	58.326

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION		480.600.000				14.418.000		15.014.196
2.1. FIJO		393.800.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1. Vivo								
2.1.1.1. Viguarizos 25	350.000	8.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.1.1. Viguarizos 25	45.000	229.500.000	114.750.000		6	6.885.000		
2.1.1.1.2. Ovejas 5100	30.000	30.600.000	15.300.000		6	918.000		
2.1.1.1.3. Borregas 1020	30.000	12.750.000	6.375.000		6	382.500		
2.1.1.1.4. Borregos 425	40.000	61.200.000	30.600.000		6	1.836.000		
2.1.1.1.5. Capones 1530	120.000	51.000.000	25.500.000	7.839.125	6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.1.1.6. Carneros 425								
		36.800.000				2.604.000		4.484.163
2.1.2. Inanimado								
2.1.2.1. Equipo de luz instalado	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.1.1. Equipo de luz instalado		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.2. Tractor y acoplado		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	300.000	15	365.186
2.1.2.3. Máquina esquiladora (6 tijeras)		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.4. Prensa y balanza		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.5. Chata automotor		800.000	400.000	80.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.6. Arnases	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.7. Muebles y útiles	GLOBAL	5.000.000	2.500.000	500.000	6	150.000	8	454.662
2.1.2.8. Herramientas varias								

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCUNANTE (término medio 6 meses)		109.524.757	15	8.214.35
2.2.1. <u>Costos de explotación</u>		<u>97.361.102</u>		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		6.003.262		
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Lombricida	C/DAV.	800.000		
2.2.1.3.ii Sarnifugo	C/DAV.	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	60.195	722.340		
2.2.1.4.iii 1 Puestero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.iv 1 Mecánico tractorista (12 meses)	463.050	5.556.600		
2.2.1.4.v 2 Peones generales (12 meses)	239.050	5.713.200		
2.2.1.4.vi 2 Peones ovejeros (12 meses)	297.750	7.146.000		
2.2.1.4.vii Personal transitorio (450 jornales)	11.423	5.140.350		
2.2.1.4.viii Cargas sociales (45% de 2.2.1.4.iii a 4.vii)	35.974.800	16.188.700		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	89.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	7.752.150		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	1.500.000		
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7022 animales	1.750	13.063.500		
2.2.1.8.ii 154 bolsones	15.000	2.370.000		
2.2.1.8.iii Alambre	C/DAV.	100.000		
2.2.1.8.iv 50 litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v Flete (33,272 Tm. a 125 km)	200	831.800		
2.2.2. <u>Costos de conservación</u>		<u>7.295.600</u>		
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (1% de 1.1. \$ 469.160.000)		4.691.600		
2.2.2.2. Del capital de explotación fijo inventado (3% de 2.1.2. \$ 86.900.000)		2.604.000		
2.2.3. <u>Fondo de provisión</u> (5% de 2.2.1. \$ 97.361.102)		<u>4.362.055</u>		

BALANCE

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
HABER		186.142.257
1. Venta		
1.1. Lana 33272 kg. a \$ 3.410 c/kg.	113.457.520	
1.2. Cueros 1657,5 kg. a \$ 2.337 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 532 a \$31.600 c/u.	18.391.200	
1.4. Carneros 62 a \$36.000 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1021 a \$24.055 c/u.	47.938.555	
1.6. Carneros- 6 a \$18.445 c/u.	110.730	
DEBER		166.095.486
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	14.074.800	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.412.900	
1.3. Del capital circulante	8.214.357	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	4.849.376	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Gastos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	109.524.757	
PERDA NETA		20.046.771

CAPITALIZACION DE LA PERDA

1- Penta neta por hectárea $\frac{20.046.771}{12.500} = 1603,7416$

2- Penta neta por hectárea capitalizada $\frac{1603,7416 \times 100}{6} = 26.729 \text{ \$/Ha.}$

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUECO,
ANTARCTICA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

CUENTA GANADERA
OVINOS

Distancia a centro de embarque 400 m
Superficie: 12.500 Hs
Capacidad: 0.66 an/Hs.
Pendiente lana: 4.200 Kg/an.

REVALUACION GENERAL DE BIENES
1989

RUBRO	Valor a nuevo		VPACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		469.160.000				14.074.800		4.849.376
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		469.160.000				14.074.800		4.849.376
1.1.1. Construcciones		323.000.000				9.690.000		2.962.664
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	48.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "B/C"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.079
1.1.1.3. Galpón esquila 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.734
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	387.059
1.1.2. Instalaciones		146.160.000				4.384.800		1.886.712
1.1.2.1. Alambrados								
1.1.2.1.i No medianeros 11.130 m.	3.000	33.540.000	16.770.000	1.006.200	6	1.006.200	25	427.933
1.1.2.1.ii Medianeros 33.540 m.	1.500	50.310.000	25.155.000	1.509.300	6	1.509.300	25	641.900
1.1.2.1.iii Internos 16.770 m.	3.000	50.310.000	25.155.000	1.509.300	6	1.509.300	25	641.900
1.1.2.2. Corrales y mangas	GLOBAL	3.000.000	4.000.000	1.600.000	6	240.000	25	116.653
1.1.2.3. Bañaderos		4.000.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	58.326

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION								
2.1. FIJO		480.600.000				14.418.000		15.014.196
2.1.1. Vivo		393.800.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1.1. Yeguarizos 25	350.000	8.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.1.1. Yeguarizos 25	45.000	229.500.000	114.750.000		6	6.885.000		
2.1.1.1.2. Ovejas 5100	30.000	30.600.000	15.300.000		6	918.000		
2.1.1.1.3. Borregos 1020	30.000	12.750.000	6.375.000		6	382.500		
2.1.1.1.4. Borregos 425	40.000	61.200.000	30.600.000		6	1.836.000		
2.1.1.1.5. Capones 1530	120.000	51.000.000	25.500.000	7.839.125	6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.1.1.6. Carneros 425								
2.1.2. Inanimado		86.800.000				2.604.000		4.484.163
2.1.2.1. Equipo de luz instalado	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.2. Tractor y acoplado		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.3. Máquina esquiladora (6 tijeras)		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	300.000	15	365.186
2.1.2.4. Prensa y balanza		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.5. Chata automotor		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.6. Arnases	GLOBAL	800.000	400.000	80.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.7. Muebles y útiles	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.8. Herramientas varias	GLOBAL	5.000.000	2.500.000	500.000	6	150.000	8	454.662

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCULANTE (término medio 6 meses)		110.621.696	15	8.296.627
2.2.1. <u>Costos de explotación</u>		<u>98.405.806</u>		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		4.718.006		
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i. Ictericida	GLOBAL	800.000		
2.2.1.3.ii. Sarnífugo	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i. Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii. Jubilación del productor	60.195	722.340		
2.2.1.4.iii. 1 Puertero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.iv. 1 Mecánico tractorista (12 meses)	463.050	5.556.600		
2.2.1.4.v. 2 Peones generales (12 meses)	239.050	5.713.200		
2.2.1.4.vi. 2 Peones ovejeros (12 meses)	297.750	7.146.000		
2.2.1.4.vii. Personal transitorio (450 jornales)	11.423	5.140.350		
2.2.1.4.viii. Cargas sociales (45% de 2.2.1.4.iii a 4.vii)	35.974.390	16.189.700		
2.2.1.5. Costos de subsistencia				
2.2.1.5.i. Del productor y familia	89.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii. Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	7.752.150		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.8. Costos de zafra				
2.2.1.8.i. Pixquila de 7022 animales	1.750	13.863.500		
2.2.1.8.ii. 158 bolsones	15.000	2.370.000		
2.2.1.8.iii. Alambre	GLOBAL	100.000		
2.2.1.8.iv. 50 litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v. Flete (33,272 Tn. a 400 km)	200	2.661.760		
2.2.2. <u>Costos de conservación</u>		<u>7.295.600</u>		
2.2.2.1. De las mejoras fuvliarias (1% de 1.1. \$ 469.160.000)		4.691.600		
2.2.2.2. Del capital de explotación fijo inanimado (3% de 2.1.2. \$ 86.800.000)		2.604.000		
2.2.3. <u>Fondo de provisión</u> (5% de 2.2.1. \$ 98.405.806)		<u>4.920.200</u>		

BALANCE

DESCRIPCIÓN	PARCIAL	TOTAL
HABER		186.142.257
1. Venta		
1.1. Lana 33272 kg. a \$ 3.410 c/kg.	113.457.520	
1.2. Cueros 1657,5 kg. a \$ 2.327 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 592 a \$31.600 c/u.	18.391.200	
1.4. Carneros 62 a \$36.000 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1921 a \$24.955 c/u.	47.938.555	
1.6. Carneros 6 a \$18.445 c/u.	110.730	
DEBER		167.274.695
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	14.074.900	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.413.000	
1.3. Del capital circulante	8.296.627	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	4.849.376	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Costos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	110.121.696	
UTILIDAD NETA		18.867.562

CAPITALIZACIÓN DE LA UTILIDAD

1- Utilidad neta por hectárea	$\frac{18.867.562}{12.500} = 1.509,400$
2- Utilidad neta por hectárea capitalizada	$\frac{1.509,400 \times 100}{6} = 25.156 \text{ \$/Ha.}$

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL VIEJO,
ANTARCTICA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

CUENTA GANADERA
OVINOS

Distancia a centro de embarque	12 km
Superficie:	25.000 Ha
Capacidad:	0,34 ov/Ha.
Pendimiento lana:	3,800 Kg/an.

REVALUACION GENERAL DE FUNDOS
1990

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		<u>524.730.500</u>				<u>15.741.915</u>		<u>5.550.384</u>
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		<u>524.730.500</u>				<u>15.741.915</u>		<u>5.550.384</u>
1.1.1. Construcciones		<u>323.000.000</u>				<u>9.680.000</u>		<u>2.962.653</u>
1.1.1.1. Casa productor 100 m ² Tipo "A/B"	970.000	97.000.000	48.500.000	14.550.000	6	2.910.000	40	532.792
1.1.1.2. Casa personal 80 m ² Tipo "A/B"	600.000	48.000.000	24.000.000	7.200.000	6	1.440.000	30	516.077
1.1.1.3. Galpón esquila 400 m ² Tipo "B/C"	355.000	142.000.000	71.000.000	21.300.000	6	4.260.000	30	1.526.727
1.1.1.4. Casa puestero 60 m ² Tipo "B/C"	600.000	36.000.000	18.000.000	5.400.000	6	1.080.000	30	337.057
1.1.2. Instalaciones		<u>201.730.500</u>				<u>6.051.915</u>		<u>2.595.731</u>
1.1.2.1. Alambrados								
1.1.2.1.i No medianeros 15.011 m.	3.000	47.433.000	23.716.500	14.229.900	6	1.422.990	25	605.193
1.1.2.1.ii Medianeros 47.433 m.	1.500	71.149.500	35.574.750	21.344.850	6	2.134.485	25	907.780
1.1.2.1.iii Internos 23.716 m.	3.000	71.143.000	35.574.000	21.344.400	6	2.134.440	25	907.770
1.1.2.2. Corrales y mangas	GLOBAL	3.000.000	4.000.000	1.600.000	6	240.000	25	116.653
1.1.2.3. Bañaderos		4.000.000	2.000.000	800.000	6	120.000	25	58.326

37

RUBRO	Valor a nuevo		VFACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION								
2.1. FIJO		430.600.000				14.418.000		15.014.196
2.1.1. Vivo		393.800.000				11.814.000		10.530.033
2.1.1.1. <u>Vivo</u>								
2.1.1.1.1. Yeguarizos 25	350.000	3.750.000	4.375.000		6	262.500	10	663.845
2.1.1.1.2. Ovejas 5100	45.000	229.500.000	114.750.000		6	6.385.000		
2.1.1.1.3. Borrejas 1020	30.000	30.600.000	15.300.000		6	918.000		
2.1.1.1.4. Borregos 425	30.000	12.750.000	6.375.000		6	382.500		
2.1.1.1.5. Capones 1530	40.000	61.200.000	30.600.000		6	1.836.000		
2.1.1.1.6. Carneros 425	120.000	51.000.000	25.500.000	7.839.125	6	1.530.000	4	9.866.188
2.1.2. Inanimado		86.800.000				2.604.000		4.484.163
2.1.2.1. Equipo de luz instalado	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.2. Tractor y acoplado		24.000.000	12.000.000	2.400.000	6	720.000	10	1.638.749
2.1.2.3. Máquina esquiladora (6 tijeras)		10.000.000	5.000.000	1.500.000	6	300.000	15	355.186
2.1.2.4. Prensa y balanza		7.000.000	3.500.000	1.400.000	6	210.000	20	152.236
2.1.2.5. Chata automotor		20.000.000	10.000.000	2.000.000	6	600.000	10	1.365.624
2.1.2.6. Arneses	GLOBAL	300.000	400.000	80.000	6	24.000	8	72.746
2.1.2.7. Muebles y útiles	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	2.000.000	6	300.000	20	217.480
2.1.2.8. Herramientas varias	GLOBAL	5.000.000	2.500.000	500.000	6	150.000	8	454.662

RUBRO	Precio		Intereses	
	Unitario	Montó	Tasa	Montó
2.2. <u>CIRCUANTE</u> (término medio 6 meses)		<u>99.144.698</u>	15	<u>7.435.951</u>
2.2.1. <u>Gastos de explotación</u>		<u>86.946.089</u>		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		5.422.354		
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	3.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Fabricada	GLOBAL	800.000		
2.2.1.3.ii Sarnifugo	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	601.950	7.223.400		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	60.195	722.300		
2.2.1.4.iii 1 Puestero (12 meses)	372.750	4.473.000		
2.2.1.4.iv 2 Peones generales (12 meses)	238.050	5.713.200		
2.2.1.4.v 2 Peones ovejeros (12 meses)	297.750	7.146.000		
2.2.1.4.vi Personal transitorio (500 jornales)	11.423	5.711.500		
2.2.1.4.vii Cargas sociales (45% de 2.2.1.4.iii a 4.vi)	30.989.440	13.945.248		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	89.100	4.276.800		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio		6.831.500		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	2.500.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	800.000		
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7922 animales	1.750	13.863.500		
2.2.1.8.ii 143 bolsones	15.000	2.145.000		
2.2.1.8.iii Alambre	GLOBAL	100.000		
2.2.1.8.iv 50 litros de pintura	4.000	200.000		
2.2.1.8.v Flete (30.104 Tn. a 12 km.)	200	72.247		
2.2.2. <u>Gastos de conservación</u>		<u>7.951.305</u>		
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (1% de 1.1. \$ 524.730.500)		5.247.305		
2.2.2.2. Del capital de explotación El jo inanimado (3% del 2.1.2. \$ 86.800.000)		2.604.000		
2.2.3. <u>Fondo de provisión</u> (5% de 2.2.1. \$ 86.946.089)		<u>4.347.304</u>		

BALANCE

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
		175.333.013
HABER		
1. Venta		
1.1. Lana 30104 kg. a \$ 3.410 c/kg.	102.653.276	
1.2. Cueros 1657,50 kg. a \$ 2.397 c/kg.	3.956.452	
1.3. Ovejas viejas 592 a \$31.600 c/u.	18.391.200	
1.4. Carneros 62 a \$36.000 c/u.	2.287.800	
1.5. Corderos 1021 a \$24.955 c/u.	47.938.555	
1.6. Carneros 6 a \$18.445 c/u.	110.730	
		157.313.045
DEBER		
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	15.741.915	
1.2. Del capital de explotación fijo	14.418.000	
1.3. Del capital circulante	7.435.852	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	5.558.394	
2.2. Del capital de explotación fijo	15.014.196	
3. Capital circulante (Costos de explotación, de conservación y fondo de provisión)	99.144.698	
		18.024.968
INTERES PASIVA		

CAPITALIZACION DE LA PASIVA

1- Renta neta por hectárea	$\frac{18.024.968}{25.000} = 720,9987$
2- Renta neta por hectárea capitalizada	$\frac{720,9987 \times 100}{6} = 12.017 \text{ \$/ha.}$