

1061

27460

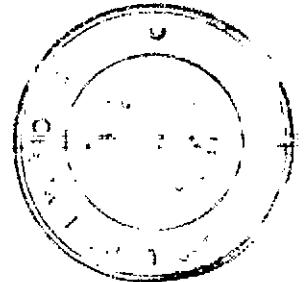
TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO,  
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR

ESTADO ACTUAL DE LAS VALUACIONES FISCALES  
INMOBILIARIAS

Autos: Argentina C.F.I.

N. 234

Tierra del Fuego



Area Modernización del Estado  
Subárea Registración Inmobiliaria

Junio 1982

Leonel Bartolomé: ~~autor~~

INTRODUCCION

Las autoridades del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud por nota de fecha 22 de mayo de 1981, requirieron la cooperación técnica en materia inmobiliaria y catastral.

A fin de convenir el alcance de la cooperación requerida técnicos de la Sub-área Registración Inmobiliaria del Area Modernización del Estado en reunión de trabajo con el señor Ministro de Desarrollo de la Economía y el señor Director de Catastro definen que la asistencia técnica estará orientada específicamente al aspecto económico de la labor catastral. Dicha cooperación estableció como objetivo; el estudio del nivel actual de las valuaciones fiscales y la posibilidad de aplicación de un coeficiente de actualización.

En consideración al objetivo fijado, se elaboró un plan de trabajos que preve en su contexto la distinta naturaleza jurídica de los inmuebles a evaluar en consonancia con el régimen legal valuatorio vigente. El mismo considera tres clases de bienes para la determinación de los respectivos valores unitarios básicos, a saber: bienes urbanos y suburbanos, bienes rurales y mejoras. Conjuntamente se elaboró un cronograma de tareas con sus correspondientes tiempos de ejecución.

Dicha documentación fue considerada y aprobada por las autoridades del Territorio Nacional, el día 22 de octubre de 1981.

Es importante señalar la eficaz colaboración del personal técnico de la Dirección de Catastro que tuvo a su cargo las tareas de relevamiento y recopilación de la información básica, estando a cargo de la Subárea de Registración Inmobiliaria de este Consejo la programación, supervisión y evaluación de la información recopilada.

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA

E ISLAS DEL ATLANTICO SUD

Coefficientes de actualización - Valores básicos inmobiliarios

1. RECOPIACION DE ANTECEDENTES

2. TIERRA URBANA Y SUBURBANA LIBRE DE MEJORAS

- 2.1. Muestreo significativo de valores.
- 2.2. Estudio comparativo con los valores fiscales vigentes.
- 2.3. Determinación de coeficientes de actualización.

3. TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS

- 3.1. Encuestas de precios de los insumos y productos de la producción ovina.
- 3.2. Cálculo de las cuentas ganaderas.
- 3.3. Estudio comparativo con los valores vigentes.
- 3.4. Determinación de coeficientes de actualización.

4. MEJORAS E INSTALACIONES

- 4.1. Encuestas de precios de materiales y mano de obra.
- 4.2. Cálculo del presupuesto.
- 4.3. Estudio comparativo con los valores fiscales vigentes.
- 4.4. Determinación de coeficientes de actualización.

5. ANALISIS Y DISCUSION DE LOS COEFICIENTES DETERMINADOS

1. RECOPIACION DE ANTECEDENTES

Se recopilará toda la información económica de base que permita contrastar con los antecedentes suficientes para conocer el nivel actual de las valuaciones fiscales, su composición y grado de desarrollo.

2. TIERRA URBANA Y SUBURBANA LIBRE DE MEJORAS

Los coeficientes de actualización de los valores básicos inmobiliarios de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras, se obtendrán al relacionar los valores unitarios actuales de mercado con los valores unitarios fiscales vigentes (art. 18 Ley 118).

Los valores unitarios actuales de mercado para la tierra urbana y suburbana, se obtendrán mediante la realización de un muestreo significativo por consultas a personas o entidades vinculadas a transacciones inmobiliarias en las localidades de Río Grande y Ushuaia, tomando en consideración los factores de homogenización establecidos en la última valuación (art. 6º inciso a y b Ley 118).

3. TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS

El coeficiente de actualización de los valores básicos inmobiliarios de la tierra rural libre de mejoras se obtendrá al relacionar el valor unitario básico, que surja de capitalizar la renta correspondiente a una explotación media del Territorio (art. 6 inc. c Ley 118), con el valor básico determinado para una unidad de iguales características, correspondiente a la última valuación general (art. 18, Ley 118).

4. MEJORAS E INSTALACIONES RURALES

Para obtener el valor unitario de las mejoras e instalaciones rurales se realizarán encuestas de precios de materiales y mano de obra a empresas y comercios relacionados a la especialidad, con el promedio de los precios obtenidos se calculará el presupuesto de la adquisición seleccionada como la más representativa del Territorio (art. 7 Ley 118).

**5. ANALISIS Y DISCUSION DE LOS COEFICIENTES DETERMINADOS**

Una vez elaborados los coeficientes de actualización se analizarán con las autoridades del Territorio los resultados obtenidos, como asimismo el alcance y efecto de los mismos en relación a la recaudación inmobiliaria.

CRONOGRAMA DE TAREAS

Tareas	Meses	1	2	3	4
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recopilación de antecedentes</li> <li>2. Tierra Urbana y Suburbana, libre de mejoras               <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Muestreo significativo de valores</li> <li>2.2. Estudio comparativo con los valores fiscales vigentes</li> <li>2.3. Determinación de coeficientes de actualización</li> </ol> </li> <li>3. Tierra rural, libre de mejoras               <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. Encuestas de precios de los insumos y productos de la producción ovina</li> <li>3.2. Cálculo de las cuentas ganaderas</li> <li>3.3. Estudio comparativo con los valores vigentes</li> <li>3.4. Determinación de coeficientes de actualización</li> </ol> </li> <li>4. Mejoras e Instalaciones               <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1. Encuestas de precios de materiales y mano de obra</li> <li>4.2. Cálculo del presupuesto</li> <li>4.3. Estudio comparativo con los valores fiscales vigentes</li> <li>4.4. Determinación de coeficientes de actualización</li> </ol> </li> <li>5. Análisis y discusión de los coeficientes determinados</li> </ol>					

VALUACIONES FISCALES VIGENTES

La última Valuación General Inmobiliaria se realizó en el año 1979 de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 118 y comprendió la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego.

Los valores unitarios básicos obtenidos, fueron aprobados por Decreto - 701/80, estableciéndose su vigencia a partir del 1° de enero de 1980. La programación, supervisión y ejecución de estas tareas estuvo a cargo de la Subárea de Registración Inmobiliaria de este Organismo, con el apoyo del personal técnico de la Dirección de Catastro.

Posteriormente, en el mes de febrero del año 1981, las autoridades del territorio con la intención de corregir en parte el deterioro operado en las Valuaciones Fiscales, establecieron un coeficiente de actualización de carácter general para los valores básicos inmobiliarios, con aplicación al ejercicio fiscal 1981 (Decreto 246/81).

El mismo fue elaborado por la Dirección de Catastro, sobre la base de un muestreo expeditivo de valores.

Cabe mencionar que la aplicación de dicho coeficiente sólo contempló y en forma parcial, las variaciones originadas por la devaluación monetaria, sin tomar en consideración los demás factores que influyen en la valorización inmobiliaria, especialmente en los valores de la tierra urbana y suburbana que tienen una estrecha vinculación con la infraestructura de servicios de que está dotada.

En los últimos tres años varios sectores de las ciudades de Ushuaia y Río Grande han sido beneficiados con la apertura, mejoramiento, pavimentación de calles y tendido de nuevas redes de servicios. A raíz de ello los in-

1.

muebles afectados por dichas mejoras adquirieron individualmente un mayor valor y consecuentemente una mayor valorización de toda el área servida.

Otros de los factores que coadyuvó al incremento de los valores de mercado en general y en forma particular en las áreas suburbanas, ha sido la activación del comercio y de la industria. La radicación de mano de obra ajena al territorio ha conformado un núcleo de población con una creciente y sostenida demanda de viviendas que ha provocado una marcada reactivación de la construcción y del mercado inmobiliario, con el consiguiente incremento de valores debido a la limitada disponibilidad de tierras particulares aptas para el asiento de viviendas.

Considerando que el coeficiente de actualización vigente es único y de carácter general, no ha contemplado los factores particulares señalados anteriormente como asimismo no ha considerado en forma integral los criterios valuatorios vigentes establecidos para la última Valuación General por la Ley 118 (art. 6 y 7) que responden a la distinta naturaleza jurídica de los bienes a evaluar: valores medios de mercado para la planta urbana, valores de productividad para la planta rural y costos corrientes para las mejoras.



TIERRA URBANA Y SUBURBANA LIBRE DE MEJORAS

Para determinar el ~~incremento~~ operado en el mercado inmobiliario de los valores de la tierra urbana y suburbana, libre de mejoras, se adoptaron los criterios establecidos por la ley 118 art. 6 a y b. A tal fin se efectuaron encuestas referidas a operaciones de compraventa, de contado, de inmuebles en las ciudades de Ushuaia y Río Grande, entrevistando en cada una de ellas a personas vinculadas a las transacciones inmobiliarias (escribanos, martilleros, profesionales de la ingeniería, propietarios, etc.). Asimismo se requirió a funcionarios y técnicos de las jurisdicciones municipales indicadas.

De los archivos de la Dirección de Catastro se seleccionaron muestras de las operaciones de venta de inmuebles, de contado, registradas durante el año 1981.

Previo el procesamiento de la información recogida, fue necesario homogeneizar las muestras teniendo en cuenta las condiciones establecidas para la última Valuación General Inmobiliaria (lote tipo, precio de contado, emplazamiento, tierra libre de mejoras), realizándose a tal efecto las siguientes operaciones:

- a) Áreas de Trabajo: Se adoptaron las áreas en coincidencia con las secciones catastrales de los municipios (cuatro secciones en Ushuaia y cuatro secciones en Río Grande).
- b) Selección muestras: Se consideró apta solamente la información correspondiente a terrenos baldíos y aquellas en que fue posible discriminar el valor de la tierra y de las mejoras.
- c) Verificación y adecuación de las muestras: Un número representativo de las mismas fueron verificadas y en algunos casos adecuadas en base a un reconocimiento en terreno practicado en las distintas secciones catas-

1.

Estas secciones corresponden a las áreas periféricas del casco principal urbano donde se encuentran ubicados los barrios, con construcciones de menor jerarquía y que responden en su generalidad, a planes de viviendas desarrollados por el INTEVU.

4. El mayor incremento detectado, se registra en la chacra 2 de la ciudad de Río Grande que corresponde al 1284% sobre el valor fiscal y se refiere a una compra efectuada por el Gobierno del Territorio.

En consideración a lo explicitado en los puntos 1 a 4, se pueden establecer las siguientes conclusiones:

- a) Disimilitud y heterogeneidad de los porcentuales de incremento, entre secciones catastrales urbanas. Estas características se acentúan dentro de cada una de las secciones analizadas. Como ejemplo puede citarse la sección A (residencial) de la ciudad de Ushuaia, donde el incremento de valores es de 1,06 a 5,34 veces que representa una variación del 6% al 434% en la sección.
- b) El incremento de los valores señalado para la tierra urbana en el área comercial y administrativa (microcentro) citados en el punto 1, es de menor cuantía que para el resto de la planta urbana. Esta circunstancia se debe a que en dicho sector urbano se opera una menor actividad en el mercado inmobiliario, debido a las limitaciones impuestas por un alto grado de subdivisión de la tierra y la plena ocupación del suelo.
- c) El mayor porcentaje de aumento se registra en las secciones periféricas de las localidades evaluadas (puntos 3 y 4) decreciendo el mismo, en forma gradual a medida que nos aproximamos al área de mayor valor comercial o microcentro (punto 1).

La necesidad de comodidades por parte de una población activa y en constante desarrollo, derivó en una sostenida demanda de inmuebles y especialmente en las áreas urbanas señaladas.

1.

trales que conforman las plantas urbanas y suburbanas de las ciudades, de Ushuaia y Río Grande.

- d) Valor Unitario de Mercado: El mismo se determinó en base a lo establecido por la Ley 118 artículo 6 inciso a y b y Decreto Reglamentario 600/80 artículo 3 o sea precios corrientes de mercado referidos a lote tipo de 10 x 30 m.
- e) Valor Unitario Medio de Mercado: El mismo se obtuvo al promediar los valores unitarios de mercado (determinados en d) obtenidos de las muestras para un mismo frente de manzana (Planilla 1 col. 4).
- f) Cálculo del Incremento: Los valores obtenidos en el punto e) fueron relacionados con sus correspondientes fiscales vigentes, determinándose el incremento operado para cada muestra comparada (Planilla 1 col. 5).

CONCLUSIONES

La planilla 2 que resume los resultados de la información procesada, nos permitió elaborar el siguiente cuadro comparativo:

Ciudad	Sección Catastral	Incremento de Valores %
USHUAIA	A	18 a 83
	A	6 a 434
	B	220 a 285
	C	114 a 541
	D	140 a 540

1.

Ciudad	Sección Catastral	Incremento de Valores (%)
RIO GRANDE	A	11 a 271
	A	10 a 541
	B	380 a 637
	C	541 a 1182
	Chacra 2	1284

Para facilitar la interpretación de los datos indicados en el presente cuadro y el posterior análisis de los mismos, se hace necesario efectuar las siguientes consideraciones:

1. El incremento del 18% al 83% indicado para una parte de la Sección A de Ushuaia, está referido al tramo de la calle San Martín entre Yaganes y Triunvirato y área de influencia (zona comercial-administrativa). En el caso de la ciudad de Río Grande el incremento de valores, para similar zona y sección, es del 11% al 271% (tramo Avda. San Martín entre 9 de Julio y Thorne y área de influencia).
2. Para el resto de la sección A, ciudad de Ushuaia el aumento de los valores oscila entre el 6% y el 434% y para Río Grande entre el 10% y el 541%. Esta parte de la sección A está destinada en general, a residencia y comercio menor.
3. Para las secciones B, C, y D de la ciudad de Ushuaia se determinó un incremento de valores comprendido entre un 114% y un 541% y en Río Grande para las secciones B y C el mismo varía del 380% al 1182%.

1.

La demanda orientada hacia sectores de menor densidad demográfica, donde la disponibilidad y valor de las tierras y mejoras se adecuaban en la capacidad económica de esta población, ha sido uno de los factores que en forma directa ha incidido para el incremento de los valores zonales. Otro factor que favoreció notoriamente dichos incrementos, fue la extensión de la infraestructura de servicios públicos.

En base a la información proporcionada por el cuadro comparativo, el posterior análisis pormenorizado de la situación valuatoria por secciones y a las conclusiones elaboradas puede señalarse que los valores fiscales vigentes de la tierra urbana y suburbana no responden a la realidad económica presente, por cuanto los mismos no alcanzan a un nivel compatible con los valores medios de la tierra que se manifiestan en el mercado inmobiliario.

Sobre la base de la documentación analizada y de los estudios realizados se puede afirmar, que el grado de deterioro de los valores fiscales de la planta urbana varía entre un 6% y el 1284%; para la planta rural 24% y para las mejoras en un 127%.

De esto se deduce que la aplicación del último coeficiente de actualización no llegó a ponderar adecuadamente los aumentos producidos en el mercado inmobiliario, no alcanzando por lo tanto los valores fiscales vigentes, un nivel compatible con la realidad económica que exteriorizan los valores de mercado del Territorio.

TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS

El estudio conducente a la determinación del incremento operado por los valores de la tierra rural, libre de mejoras, se realizó sobre la base de la información que sobre precios de insumos y productos de la producción ovina, se obtuvo por medio de encuestas y consultas realizadas a informantes calificados, del sector rural del Territorio.

Para la determinación de los nuevos valores unitarios básicos que fueron utilizados en el análisis comparativo, se efectuaron las siguientes tareas:

- a) Elección de la unidad media de explotación representativa. Se adoptó la utilizada en la última Valuación General que responde a las siguientes características: superficie 12.500 ha, distancia al centro de comercialización 125 km, receptividad 0,68 animales por ha con un rendimiento de 4,200 kg de lana por animal.
- b) Selección y compatibilización de la información contenida en las encuestas de precios.
- c) Cálculo de la cuenta ganadera para la explotación seleccionada. Capitalización de la renta obtenida. Determinación del valor unitario básico (Anexo 1).

El valor unitario básico así obtenido fue relacionado con su correspondiente fiscal vigente, determinándose el grado de incremento operado al presente que significó el 24% (Anexo 1).

CONCLUSIONES

El porcentaje señalado manifiesta el grado de deterioro de las valuaciones fiscales. El mismo se considera poco significativo, se se lo considera dentro del panorama general que presentan los valores de los inmuebles ubicados en la planta urbana y de las mejoras.

MEJORAS

El grado de incremento de los valores unitarios básicos de las mejoras se determinó en base a la información recogida por medio de encuestas de precios corrientes de materiales y mano de obra, para los distintos rubros de la construcción, realizadas a empresas y profesionales de la especialidad.

A fin de determinar los nuevos valores unitarios se realizaron las siguientes tareas:

- a) De la tipificación de las mejoras consideradas en la última Valuación General, se adoptó el tipo B de vivienda, por considerarlo el más representativo de las mejoras a evaluar, por las características constructivas de los rubros que comprenden el proyecto y la calidad de los materiales utilizados.
- b) Los precios encuestados para los distintos rubros, fueron promediados entre sí, determinándose el precio medio de cada rubro.
- c) En base al cómputo métrico de la vivienda tipo B, se elaboró un presupuesto utilizando los precios medios determinados en b, calculándose el nuevo valor unitario básico (Anexo 2).

Al relacionar el valor unitario así obtenido, con su similar en vigencia, se obtuvo el incremento operado por el valor de la mejora, que alcanzó al 127% (Anexo 2).

CONCLUSIONES

Los valores fiscales vigentes evidencian un notorio deterioro, de acuerdo a la realidad económica que exteriorizan los costos corrientes de la construcción.

RECOMENDACIONES

Las presentes recomendaciones, fundadas en los juicios valorativos derivados de la evaluación de la información procesada y resumidas en las conclusiones correspondientes, pretenden corregir las deficiencias detectadas en los valores fiscales vigentes, por medio de medidas correctivas que tienden al mejoramiento del aspecto valuatorio del catastro.

1) Tierra urbana y suburbana

Una evidente desactualización de los valores de la tierra, demostrada por disímiles porcentuales de incremento conforman un cuadro de situación que obligadamente conduce a proponer dos alternativas de solución orientadas a revertir parcial o totalmente dicho desequilibrio valuatorio; una de tipo expeditivo y de carácter circunstancial y otra de carácter integral y permanente.

La primera de ellas, referida a la aplicación de un coeficiente de actualización, previsto por el Art. 18 de la Ley 118.

La posibilidad de elección de esta alternativa, estará condicionada por la heterogeneidad de los porcentajes de incremento de los valores reflejados en el cuadro comparativo detallado en conclusiones.

Del mismo surge, que en la ciudad de Ushuaia los incrementos mencionados varían entre un mínimo del 6% a un máximo del 541% y para Río Grande entre el 10% y el 1.284%. El coeficiente de actualización aplicable no deberá ser superior a los porcentuales mínimos citados (6% y 10%). De superarse los mismos, los valores resultantes, para el área comercial-administrativa (microcentro), estarían por encima de los valores de oferta que manifiesta la plaza inmobiliaria, originando por lo tanto un desequilibrio valuatorio que afectaría los intereses económicos de ese sector contribuyente.



Por otra parte, dicho coeficiente, deberá tener el carácter de circun-  
tancial por cuanto no alcanzaría a ponderar adecuadamente, en esta ins-  
tancia, los distintos polos de valorización exteriorizados en el mercado  
inmobiliario que muestra el cuadro comparativo de incrementos.

La segunda alternativa está referida a la ejecución de una nueva Valua-  
ción General Inmobiliaria (Art. 15 Ley 118). Por tratarse de una tarea  
integral ofrece la posibilidad de compatibilizar la disparidad y disper-  
sión de los valores que presentan las plantas urbanas consideradas, ase-  
gurando una correcta determinación de la base imponible y consecuen-  
tamente el cumplimiento de los principios de igualdad y equidad en la dis-  
tribución de las cargas impositivas generadas por la propiedad inmue-  
ble.

Es importante señalar que de aceptarse esta propuesta las tareas a eje-  
cutar estarían limitadas a la confección de nuevos planos de valores ur-  
banos y el recálculo de las valuaciones de las parcelas, en base a las  
características individuales existentes en los archivos de la Dirección.

## 2) Tierra rural y mejoras

En ambos casos se propone la aplicación de un coeficiente de actuali-  
zación, en concordancia con los incrementos señalados en el presen in-  
forme, que han sido determinados de acuerdo a lo establecido en el Art.  
18 de la Ley 118.

PLANILLA COMPARATIVA DE VALORES - TIERRA URBANA

Localidad: USHUAIA

Planilla 1

1 Nomenclatura Cir. - Secc. - Manz.	2 Calle	3 Valor - \$/m <sup>2</sup> .		4 Medio de Merc.	5 Incremento	OBSERVACIONES
		Fiscal 1981				
I - A - 17	Gob. Paz	65.500	180.000		2,75	
I - A - 20	Gob. Paz	65.500	210.000		3,21	
I - A - 33	ONAS	54.600	120.000		2,20	
I - A - 37	Gob. Paz	70.200	250.000		3,56	
I - A - 39	Gob. Paz	78.000	280.000		3,59	
I - A - 45	Gob. Paz	101.400	350.000		3,45	
I - A - 50	Belgrano	23.400	125.000		5,34	
I - A - 62	S. Martín	202.800	350.000		1,72	
I - A - 66	Belgrano	109.200	150.000		1,37	
I - A - 71 a 75	S. Martín	272.700*	500.000		1,83*	* Promedio 5 cuadras
I - B - 16	Onachaga	78.000	280.000		3,59	
I - B - 29	Ascasubi	46.800	150.000		3,20	
I - B - 38	Tekenika	78.000	250.000		3,20	
I - B - 57	Walanika	39.000	150.000		3,85	
I - C - 6	Padre Beauvoir	18.720	120.000		6,41	
I - C - 13	Gob. Deloqui	46.800	100.000		2,14	
I - C - 17	Guiraldes	54.600	120.000		2,20	
I - C - 32	A. Coronado	35.900	200.000		5,57	

PLANILLA COMPARATIVA DE VALORES - TIERRA URBANA

Localidad: USHUAJA

Planilla 1

1 Nomenclatura Cir. - Secc. - Manz.	2 Calle	3 Valor - \$/m <sup>2</sup> .		5 Incremento	OBSERVACIONES
		Fiscal 1981 <sup>4</sup>	Medio de Merc. <sup>4</sup>		
I - C - 37	L. Lugones	70.200	270.000	3,85	
I - D - 3A	N. del Sarmiento	7.800	35.000	4,49	
I - D - 15	Fernández Valdez	7.800	50.000	6,41	
I - D - 22A	Rivadavia	12.480	60.000	4,81	
I - D - 25	Fortunato Beban	25.000	60.000	2,40	
I - D - 30	Solíis	18.700	100.000	5,35	

PLANILLA COMPARATIVA DE VALORES - TIERRA URBANA

Localidad: RIO GRANDE

Planilla 1

1 Nomenclatura Cir. - Secc. - Manz.	2 Calle	3 Valor - \$/m <sup>2</sup> .		5 Incremento to	OBSERVACIONES
		Fiscal 1981	Medio de Merc.		
I - A - 36	Gral. Mosconi	18.720	120.000	6,41	
I - A - 42	Don Bosco	78.000	400.000	5,13	
I - A - 27	Don Bosco	31.200	180.000	5,77	
I - A - 57	Obligado	70.200	200.000	2,85	
I - A - 50	Alberdi	70.200	300.000	4,27	
I - A - 61	S. Martín	140.400	450.000	3,21	
I - A - 65	Thorne	78.000	350.000	4,49	
I - A - 76	Rosales	140.400	350.000	2,49	
I - A - 74	Alberdi	93.600	300.000	3,21	
I - A - 88	Belgrano	156.000	500.000	3,20	
I - A - 87	Belgrano	140.400	500.000	3,56	
I - A - 101	Rivadavia	140.400	500.000	3,56	
I - A - 104	Belgrano	148.200	500.000	3,37	
I - A - 109	Colón	7.800	40.000	5,13	
I - A - 113	Alberdi	93.600	300.000	3,21	
I - A - 121	Bilbao	39.000	80.000	2,05	
I - A - 128	L. Rosales	148.200	550.000	3,71	
I - A - 136	S. Martín	148.200	500.000	3,37	

PLANILLA COMPARATIVA DE VALORES - TIERRA URBANA

Localidad: RIO GRANDE

Planilla 1

1 Nomenclatura Cil. - Secc. - Manz.	2 Calle	3 Valor - \$/m <sup>2</sup> .		5 Incremento	OBSERVACIONES
		Fiscal 1981	Medio de Merc.		
I - A - 150	Luis Py	78.000	400.000	5,13	
I - A - 164	Ingenieros	31.200	150.000	4,80	
I - B - 21	La Rioja	39.000	250.000	6,41	
I - B - 28	E.Ríos	31.200	150.000	4,80	
I - B - 31	Bs.Aires	39.000	250.000	6,41	
I - B - 33	Islas Malvinas	39.000	200.000	5,13	
I - B - 37	S.Martín	31.200	300.000	9,61	
I - B - 45	Bs.Aires	31.200	200.000	6,41	
I - B - 46	Costanera	31.200	230.000	7,37	
I - B - 48	Viedma	39.000	250.000	6,41	
I - B - 50	Sta.Cruz	31.200	150.000	4,80	
I - C - 16	25 de Mayo	7.800	100.000	12,82	
I - C - 20	25 de Mayo	15.600	100.000	6,41	
I - C - 24	Padre D'Agostino	7.800	100.000	12,82	
I - C - 26	Estrada	7.800	100.000	12,82	
I - C - 30	Thorne	15.600	120.000	7,69	









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

C U E N T A G A N A D E R A  
O V I N O S

1982

Dist. a centro de comerc. 125 km.  
Superficie: 12.500 ha.  
Capacidad: 0.68 an/ha.  
Rendimiento lana: 4.200 kg/an.

R U B R O	Valor a nuevo		VRNCI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
1. CAPITAL FUNDIARIO		1.583.528.000				46.785.840		16.838.059
1.1. MEJORAS FUNDIARIAS		1.583.528.000				46.785.840		16.838.059
1.1.1. Construcciones		969.000.000				28.350.000		8.887.995
1.1.1.1. Casa productor 100 m <sup>2</sup> Tipo "A/B"	2.910.000	291.000.000	145.500.000	43.650.000	6	8.730.000	40	1.598.376
1.1.1.2. Casa personal 80 m <sup>2</sup> Tipo "B/C"	1.800.000	144.000.000	72.000.000	21.600.000	6	3.600.000	30	1.548.238
1.1.1.3. Galpón esquila 400 m <sup>2</sup> Tipo "B/C"	1.065.000	426.000.000	213.000.000	63.900.000	6	12.780.000	30	4.580.203
1.1.1.4. Casa puestero 60 m <sup>2</sup> Tipo "B/C"	1.800.000	108.000.000	54.000.000	16.200.000	6	3.240.000	30	1.161.178
1.1.2. Instalaciones		614.528.000				18.435.840		7.950.064
1.1.2.1. Alambrados								
1.1.2.1.i No medianeros 11.180 m.	12.400	138.632.000	69.316.000	41.589.600	6	4.158.960	25	1.768.792
1.1.2.1.ii Medianeros 33.540 m.	6.200	207.948.000	103.974.000	62.384.400	6	6.238.440	25	2.653.188
1.1.2.1.iii Internos 16.770 m.	12.400	207.948.000	103.974.000	62.384.400	6	6.238.440	25	2.653.188
1.1.2.2. Corrales y mangas	GLOBAL	35.000.000	17.500.000	7.000.000	6	1.050.000	25	510.356
1.1.2.3. Bañaderos	GLOBAL	25.000.000	12.500.000	5.000.000	6	750.000	25	364.540

RUBRO	Valor a nuevo		VRACI	Valor residual	Intereses		Amortizaciones	
	Unitario	Total			Tasa	Monto	Años	Monto
2. CAPITAL DE EXPLOTACION		1.754.600.000					52.383.000	54.162.738
2.1. FIJO		1.754.600.000					52.383.000	54.162.738
2.1.1. Vivo		1.360.100.000					40.548.000	32.864.763
2.1.1.1. Yeguarizos 25	1.500.000	37.500.000	18.750.000		6	1.125.000	10	2.845.050
2.1.1.2. Ovejas 5100	160.000	816.000.000	409.000.000		6	24.480.000		
2.1.1.3. Borregas 1020	100.000	102.000.000	51.000.000		6	3.060.000		
2.1.1.4. Borregos 425	100.000	42.500.000	21.250.000		6	1.275.000		
2.1.1.5. Capones 1530	120.000	183.600.000	91.800.000		6	5.508.000		
2.1.1.6. Carneros 425	400.000	170.000.000	85.000.000	38.675.000	6	5.100.000	4	30.019.713
2.1.2. Inanimado		394.500.000				11.835.000		21.297.975
2.1.2.1. Equipo de luz instalado	GLOBAL	42.000.000	21.000.000	8.400.000	6	1.260.000	20	913.416
2.1.2.2. Tractor y acoplado		120.000.000	60.000.000	12.000.000	6	3.600.000	10	8.193.744
2.1.2.3. Máquina esquiladora (6 tijeras)		40.000.000	20.000.000	6.000.000	6	1.200.000	15	1.460.742
2.1.2.4. Prensa y balanza		40.000.000	20.000.000	8.000.000	6	1.200.000	20	869.920
2.1.2.5. Chata automotor		70.000.000	35.000.000	7.000.000	6	2.100.000	10	4.779.684
2.1.2.6. Arnases	GLOBAL	37.500.000	18.750.000	3.750.000	6	1.125.000	8	3.409.965
2.1.2.7. Muebles y útiles	GLOBAL	35.000.000	17.500.000	7.000.000	6	1.050.000	20	761.180
2.1.2.8. Herramientas varias	GLOBAL	10.000.000	5.000.000	1.000.000	6	300.000	8	909.324

## ANEXO I

	Precio		Intereses	
	Unitario	Monto	Tasa	Monto
2.2. CIRCULANTE (término medio 6 meses)		<u>378.671.775</u>	.15	28.400.383
2.2.1. <u>Gastos de explotación</u>		<u>334.287.138</u>		
2.2.1.1. Impuesto inmobiliario		6.567.315		
2.2.1.2. Patentes, guías y seguros	GLOBAL	8.000.000		
2.2.1.3. Sanidad				
2.2.1.3.i Lombricida	GLOBAL	2.000.000		
2.2.1.3.ii Sarnífugo	GLOBAL	5.000.000		
2.2.1.4. Remuneraciones y cargas sociales				
2.2.1.4.i Productor (12 meses)	2.519.900	30.238.800		
2.2.1.4.ii Jubilación del productor	251.990	3.023.880		
2.2.1.4.iii 1 puestero (12 meses)	1.685.033	20.220.396		
2.2.1.4.iv 1 mecánico tractorista (12 meses)	2.013.900	24.166.800		
2.2.1.4.v 2 peones generales (12 meses)	1.193.233	28.637.592		
2.2.1.4.vi 2 peones ovejeros (12 meses)	1.410.733	33.857.592		
2.2.1.4.vii Personal transitorio (450 jornales).	52.502	23.625.900		
2.2.1.4.viii Cargas sociales (de 2.2.1.4.iii a 4.vii)				
Personal permanente 25,62%	106.882.380			
Personal transitorio 13,62%	23.625.900	30.601.113		
2.2.1.5. Gastos de subsistencia				
2.2.1.5.i Del productor y familia	328.000	15.744.000		
2.2.1.5.ii Del personal permanente y transitorio	GLOBAL	20.600.000		
2.2.1.6. Forrajes	GLOBAL	10.000.000		
2.2.1.7. Combustible y lubricantes	GLOBAL	6.000.000		
2.2.1.8. Gastos de zafra				
2.2.1.8.i Esquila de 7922 animales	6.300	49.908.600		
2.2.1.8.ii 158 bolsones	70.000	11.060.000		
2.2.1.8.iii Alambre	GLOBAL	700.000		
2.2.1.8.iv 50 litros de pintura	16.000	800.000		
2.2.1.8.v Flete (33.272 Tn. a 125 km)	850	3.535.150		
2.2.2. <u>Gastos de conservación</u>		<u>27.670.280</u>		
2.2.2.1. De las mejoras fundiarias (1% de 1.1. \$ 1.583.528.000)		15.835.280		
2.2.2.2. Del capital de explotación fijo inanimado (3% de 2.1.2.) \$ 394.500.000)		11.835.000		
2.2.3. <u>Fondo de previsión</u> (5% de 2.2.1. \$ 334.287.138)		<u>16.714.357</u>		

ANEXO I

BALANCE

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
<b>HABER</b>		<b>616.822.100</b>
1. Venta		
1.1. Lana 33272 kg. a \$ 13.300 c/kg.	442.517.600	
1.2. Cueros 1657,5 km a \$ 9.000 c/kg.	14.917.500	
1.3. Ovejas viejas 582 a \$ 72.000 c/u.	41.904.000	
1.4. Capones 62 a \$120.000 c/u.	7.440.000	
1.5. Corderos 1921 a \$ 57.000 c/u.	109.497.000	
1.6. Carneros 6 a \$ 91.000 c/u.	546.000	
<b>DEBE</b>		<b>577.241.795</b>
1. Intereses		
1.1. Del capital fundiario	46.785.840	
1.2. Del capital de explotación fijo	52.383.000	
1.3. Del capital circulante	28.400.383	
2. Amortizaciones		
2.1. Del capital fundiario	16.838.059	
2.2. del Capital de explotación fijo	54.162.738	
3. Capital circulante (Gastos de explotación, de conservación y fondo de previsión)	378.671.775	
<b>RENTA NETA</b>		<b>39.580,305</b>

CAPITALIZACION DE LA RENTA

1- Renta neta por hectárea	$\frac{39.580.305}{12.500} = 3.166.424$
2- Renta neta por hectárea capitalizada	$\frac{3.166.424}{6} \times 100 = 52.774 \text{ \$/Ha.}$

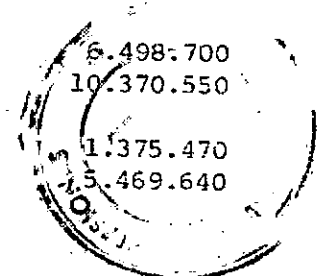
DETERMINACION INCREMENTO

$$\frac{\text{Valor Calculado}}{\text{Valor Fiscal}} = \frac{52.774}{42.488} = 1,24 = 24\%$$

PRESUPUESTO

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO  
 ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR  
 DESTINO: VIVIENDA  
 TIPO: "B"  
 Año: 1981

N° de Orden	Indicación de las Obras	Unidad Métrica	Cantidades	Precios	
				Unitarios	Totales
1	<u>Limpieza Terreno</u>	m <sup>2</sup>	300,00	35.000	10.500.000
2	<u>Excavaciones</u>				
	a) Zanjas cimientos	m <sup>3</sup>	34,51	80.000	2.760.800
	b) Cámara septica	"	3,51	80.000	280.800
3	<u>Estructura Resistente</u>				
	a) Encadenado de Hormigón Armado	"	1,74	1.600.000	2.784.000
	b) Zapatas Hormigón Armado	"	7,94	1.250.000	9.925.000
4	<u>Albañilería</u>				
	I. Cimientos				
	a) Bloques 20x20x40	"	10,57	560.000	5.919.200
	b) Bloques 7x20x40	m <sup>2</sup>	24,56	92.400	2.269.344
	II. Elevación				
	a) Bloques 20x20x40	m <sup>3</sup>	31,20	650.000	20.280.000
	b) Bloques 7x20x40	m <sup>2</sup>	51,30	104.000	5.335.200
5	<u>Capa Aisladora</u>				
	Horizontal 2 capas	"	19,22	30.000	576.600
6	<u>Techo</u>				
	Chapa ondulada pesada, entretecho, roberoid, cabriadas de madera, etc.	"	94,00	500.000	47.000.000
7	<u>Revoques</u>				
	I. Gruesos				
	a) Exteriores con azotado de cemento	"	99,98	65.000	6.498.700
	b) Interiores	"	220,65	47.000	10.370.550
	II. Finos				
	a) Exteriores	"	44,37	31.000	1.375.470
	b) Interiores	"	176,44	31.000	5.469.640



PRESUPUESTO

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO  
 ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR  
 DESTINO: VIVIENDA  
 TIPO: "B"  
 Año: 1981

Nº de Orden	Indicación de las Obras	Unidad Métrica	Cantidades	Precios	
				Unitarios	Totales
8	<u>Cielo Rasos</u>				
	a) Machimbre común	m2	44,78	160.000	7.164.800
	b) A la cal	"	19,35	100.000	1.935.000
9	<u>Contrapisos</u>				
	a) Hormigón cascoteado bajo mosaico sobre tierra	"	67,70	70.000	4.739.000
	b) Bajo madera con alisado hidrófugo	"	24,68	75.000	1.851.000
10	<u>Pisos</u>				
	a) Graníticos 20x20	"	34,50	165.000	5.692.500
	b) Graníticos 15x15	"	4,95	170.500	843.975
	c) Machimbre común	"	24,68	160.000	3.948.800
	d) Calcáreo	"	28,25	125.000	3.531.250
11	<u>Zocalos</u>				
	a) Graníticos	m	45,90	28.000	1.285.200
	b) Madera 1/2 x 3"	"	26,70	11.200	299.040
	c) Calcáreo	"	12,50	17.000	212.500
12	<u>Revestimientos</u>				
	I. Interiores				
	a) Azulejos lisos	m2	18,00	90.000	1.620.000
	II. Exteriores				
	a) Madera de lenga - solapada 1"x6"	"	46,87	90.000	4.218.300
	b) Piedra bola	"	8,70	120.000	1.044.000
13	<u>Umbrales, Alfeizares</u>				
	<u>Graníticos</u>	"	3,83	210.000	804.300
14	<u>Mesada</u>				
	Granito reconstituído	"	1,32	550.000	726.000

PRESUPUESTO

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO  
 ANTARTIDA E INSLAS DEL ATLANTICO SUR  
 DESTINO: VIVIENDA  
 TIPO: "B"  
 Año: 1981

N° de Orden	Indicación de las Obras	Unidad Métrica	Cantidades	Precios	
				Unitarios	Totales
15	<u>Pintura</u>				
	a) Muros a la cal	m <sup>2</sup>	255,36	15.000	3.030.400
	b) Cielo rasos a la cal	"	19,35	15.000	290.250
	c) Cielo rasos 2 manos barniz	"	44,78	20.000	895.600
	d) Revestimiento exterior madera, 1 mano aceite, 2 barniz	"	46,87	22.000	1.031.140
	e) Carpintería de madera	"	8,00	20.000	160.000
	f) Carpintería metálica. 1 mano antioxido 2 es malte	"	3,00	20.000	60.000
16	<u>Carpintería de madera</u>				
	TIPO A		4	300.000	1.200.000
	TIPO B		2	420.000	840.000
	TIPO C		2	335.000	670.000
	TIPO D		2	300.000	600.000
	TIPO E		1	185.000	185.000
17	<u>Carpintería Metálica</u>				
	TIPO I		1	230.000	230.000
18	<u>Instalación Eléctrica</u>		13 bocas	350.000	4.550.000
19	<u>Instalación Sanitaria</u>				
	Desagues cloacales y pluviales, tanque agua reserva, agua caliente y fría embutida		GLOBAL		12.000.000
20	<u>Instalación Super Gas</u>		GLOBAL		5.000.000

PRESUPUESTO

TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO  
 ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR  
 DESTINO: VIVIENDA  
 TIPO: "B"  
 Año: 1981

N° de Orden	Indicación de las Obras	Unidad Métrica	Cantidades	Precios	
				Unitarios	Totales
21	<u>Vidriería</u> a) Vidrios dobles	m <sup>2</sup>	9,75	152.000	<u>1.482.000</u>
T O T A L					204.285.359

Superficie cubierta= 69,32 m<sup>2</sup>  
 Superficie semi cubierta= 5,89 m<sup>2</sup>

VALOR por m<sup>2</sup>

Superficie cubierta= \$ 2.827.088  
 Superficie semi cubierta= \$ 1.413.544

DETERMINACION INCREMENTO

Valor calculado	2.827.088	=	2,27	=	127%
Valor fiscal	1.246.636				