

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº 271

PERÍODO LEGISLATIVO 2012

EXTRACTO P.E.P. MENSAJE Nº 006/12 MODIFICANDO LA LEY TERRITORIAL
118 (VALUACIÓN INMOBILIARIA).

Entró en la Sesión de: 28 JUN. 2012

LEY SANCIONADA
SES. ESPECIAL
19 DIC. 2012

Girado a la Comisión Nº: 2

Orden del día Nº: _____

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:**

ARTICULO 1º.- Sustitúyese el Artículo 2º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 2º.- A los efectos de la valuación inmobiliaria, todos los inmuebles se considerarán integrantes de las plantas urbanas y rurales. La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, realizará la respectiva clasificación, teniendo en cuenta las características que se especifican en los incisos a) y b) del presente artículo.

a) Se considerará planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, rodeadas total o parcialmente por calles. La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial podrá considerar como planta urbana aquellos inmuebles que no cumpliendo con las características anteriores, estén ubicados dentro de una ciudad, pueblo o villa o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación;

b) Se considerará planta rural al conjunto de inmuebles que, de acuerdo a sus características, no estén encuadrados en la categoría anterior".

ARTICULO 2º.- Sustitúyese el Artículo 5º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 5º.- El valor de la tierra y el de las mejoras, resultará de la ponderación de los correspondientes valores unitarios básicos, determinados de conformidad a lo establecido en los artículos 6º, 7º y 8º con las características particulares de cada inmueble obtenidas de:

- a) Constancias preexistentes;
- b) Determinaciones de oficio efectuadas por la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial,
- c) Las Declaraciones Juradas presentadas por los propietarios o los poseedores a título de dueño, y
- d) Actos de levantamiento parcelario que se practiquen."

ARTICULO 3º.- Sustitúyese el Artículo 6º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 6º.- Para determinar el Valor de la Tierra Libre de Mejoras, se procederá de la siguiente manera:

- a) Para las plantas urbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general. Dicho valor

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR**

unitario básico, referido a un inmueble tipo ubicado en cada frente de manzana o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. En la planta urbana de Ushuaia, se aplicará además un coeficiente de depreciación del valor unitario básico, de acuerdo a las características topográficas de los inmuebles. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor fiscal; y

- b) Para la planta rural, el valor de cada inmueble libre de mejoras, se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado de la tierra libre de mejoras en la zona agroecológica en que esté ubicado, al momento de disponerse la valuación general. Dicho Valor Unitario Básico, será corregido por coeficientes de ajuste, según superficie, zona agroecológica, ubicación respecto a recursos naturales, por cercanía a ciudades más próximas y por distancia a Ruta Nacional N° 3, por el uso de recursos naturales o recursos turísticos y otros usos, según Anexo I que forma parte de la presente. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor fiscal. A tal fin, se establecen tres (3) Zonas Agroecológicas diferenciadas, para la aplicación de los Coeficientes Correctores de acuerdo al "Mapa de Zonas" efectuado por la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, el cual se acompaña como Anexo II del presente proyecto de Ley. Dichos coeficientes de ajuste en ningún caso podrán incrementar la valuación total de la tierra en un porcentaje superior al cuarenta por ciento (40%).

ARTICULO 4º.-Sustitúyese el Artículo 9º de la Ley Territorial N°118, por el siguiente texto:

"Artículo 9º.- La falta de presentación de las declaraciones juradas correspondientes o la inexactitud de las presentadas facultará a la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial a determinar de oficio la valuación. Los responsables podrán, dentro de los quince (15) días de notificados, interponer recurso de reconsideración ante la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, quien deberá expedirse en el plazo de treinta (30) días. La resolución de la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial recaída sobre el reclamo quedará firme a los quince (15) días de notificada, salvo que dentro de ese término el recurrente interponga recurso jerárquico ante el Ministerio de Economía".

ARTICULO 5º.- Sustituyase el Artículo 12º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR**

"Artículo 12º.- Las características particulares de los inmuebles se individualizarán sobre la base de las Declaraciones Juradas de los propietarios o poseedores a título de dueños, o de oficio por la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial. La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial, podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de dichos procedimientos. Cuando adopte la Declaración Jurada, los responsables estarán obligados a presentarlas en el modo, forma y termino que se establezca, incluyendo en ellos el calculo de la Valuación Fiscal que corresponda por la aplicación de las normas legales y reglamentarias."

ARTICULO 6º.- Sustitúyase el Artículo 14º de la Ley Territorial Nº 118, por el siguiente texto:

"Artículo 14º.- La valuación simultanea de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio realizada por los sujetos obligados o en su defecto por la Administración, de conformidad con las normas contenidas en los Artículos 6 º, 7 º, 8º y 13º de la presente Ley, constituye la valuación general.

ARTICULO 7º.- Sustitúyase el Artículo 19" de la Ley Territorial Nº 118, por el siguiente texto:

"Artículo 19º.- La Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial suministrará a las municipalidades un padrón con la valuación de las parcelas, debiendo estas comunicar a dicha Subsecretaría las incorporaciones o supresiones de mejoras que se realicen"

ARTICULO 8º.- Incopórase el artículo 19 bis a la Ley Territorial Nº 118, con el siguiente texto:

"Artículo 19 bis.- Son inoponibles al fisco las subdivisiones de parcelas efectuadas sin sustento físico o jurídico."

Disposición Transitoria

ARTICULO 9º.- Exceptúase por única vez la aplicación de los artículos 10º y 11º de la Ley Territorial Nº 118, reemplazando el cálculo de los Valores Unitarios Básicos allí establecidos por el resultante del Informe Técnico producido según el Contrato de Obra (Expediente N" 10367 00 01) con el Consejo Federal de Inversiones En virtud de ello, el Valor Unitario Básico por hectárea para los Inmuebles de Planta Rural de la Provincia será de pesos novecientos (\$900), el que será reajustado según los coeficientes correctores que se consignan en el Anexo 1 integrante de la presente ley. El valor así obtenido constituirá la valuación fiscal para el Impuesto Inmobiliario Rural hasta tanto sea reemplazado según el procedimiento establecido por el artículo 6 de la Ley Territorial Nº 118 y sin perjuicio de las actualizaciones que correspondan.

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR**

ARTICULO 10°. Instrúyese a la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal para que por intermedio de la Subsecretaría de Catastro Provincial e Información Territorial se dicten las normas reglamentarias necesarias para la aplicación en los casos concretos de los coeficientes correctores establecidos en la presente ley.

ARTICULO 11°.- Hasta tanto se finalice con el revalúo general resultante de la presente ley, autorícese a la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal a requerir un anticipo del Impuesto consistente en el OCHENTA POR CIENTO (80%) del impuesto que corresponda liquidar por aplicación de las escalas fijadas y la valuación fiscal que surja de aplicar el Valor Unitario Básico libre de mejoras por hectárea previsto por el artículo 8°. Dichos valores serán objeto del reajuste que en definitiva corresponda a cada parcela una vez concluido el procedimiento previsto por el artículo 6° de la Ley Territorial N° 118. Para los casos de incumplimiento la Dirección General de Rentas se encuentra habilitada para librar certificación de deuda en relación a los anticipos calculados según el procedimiento precedente.

Disposiciones Complementarias

ARTICULO 12°.- Sustitúyese el artículo 32 de la Ley Provincial N° 440 por el siguiente texto:

"Artículo 32°.- La base imponible del Impuesto Inmobiliario Rural, será la valuación fiscal del inmueble rural establecida según la Ley Territorial N° 118, para el año a que el Impuesto corresponda."

ARTÍCULO 13°.- Sustituyese el artículo 33° de la Ley provincial N° 440, por el siguiente texto:

"Artículo 33.- Establécese la siguiente escala de alícuotas para la liquidación del Impuesto Inmobiliario Rural:

valuación fiscal Mayor a	Igual o menor a	cuota fija	alícuota s/ exc. Lim min %
\$18.000.000		\$152.857	1,2
\$9.000.000	\$18.000.000	\$62.857	1
\$4.500.000	\$9.000.000	\$31.807	0,69
\$3.600.000	\$4.500.000	\$11.557	0,45
\$2.700.000	\$3.600.000	\$8.047	0,39
\$1.800.000	\$2.700.000	\$4.987	0,34

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR**

\$900.000	\$1.800.000	\$2.197	0,31
\$333.000	\$900.000	\$666	0,27
\$0	\$333.000		0,2

ARTÍCULO 14°.-: Incorpórase el artículo 33 ter la Ley Provincial 440, con el siguiente texto:

"ARTICULO 33 ter.- Fijase en PESOS SETECIENTOS (\$700.-) el impuesto mínimo para los inmuebles rurales."

ARTÍCULO 15°.-: Facúltase al Poder Ejecutivo a dictar toda la normativa reglamentaria necesaria para la ejecución de la presente y a ordenar el texto de la Ley Territorial 118 de acuerdo a las modificaciones introducidas a los efectos de facilitar su comprensión y lectura.

ARTICULO 16°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ANEXO I

COEFICIENTES CORRECTORES PROPUESTOS: Los coeficientes correctores que se detallan a continuación deberán aplicarse al

Valor de la Tierra Libre de Mejoras:

COEFICIENTE POR SUPERFICIE

Superficies menores de 1.000 ha. =	0.90
Superficies comprendidas entre 1.001 ha. y 5.000 ha.=	0.93
Superficies comprendidas entre 5.001 ha. y 7.000 ha.=	0.95
Superficies comprendidas entre 7.001 ha. y 9.000 ha.=	0.97
Superficies mayores a 9.001 ha. =	1.00

COEFICIENTE POR ZONA AGROECOLOGICA

ZONA NORTE (ESTEPA MAGALLÁNICA) =	1.15 a 1.25
ZONA CENTRAL (ECOTONO).=	0.90 a 1.10
ZONA SUR (CORDILLERA).=	0.75 a 0.90

COEFICIENTE POR UBICACIÓN RESPECTO A RECURSOS NATURALES

FRENTE AL MAR ARGENTINO=	1,30
CERCA (a menos de 5 km.) DEL MAR ARGENTINO=	1,10 a 1.25
FRENTE AL CANAL DE BEAGLE=	1,70
CERCA (a menos de 5 km.) DEL CANAL DE BEAGLE=	1,30 a 1.60
FRENTE AL LAGO FAGNANO=	1,70
CERCA (a menos de 5 km.) DEL LAGO FAGNANO=	1,30 a 1.60
FRENTE AL LAGO ESCONDIDO=	1,40
CERCA (a menos de 5 km.) DEL LAGO ESCONDIDO=	1,20 a 1.30
FRENTE O CON LAGOS INTERNOS=	1,25
CERCA (a menos de 5 km.) DE OTROS LAGOS=	1,10 a 1.20
FRENTE A VALLE TIERRA MAYOR U OTRO VALLES=	1,20
CERCA (a menos de 5 km.) DE VALLE TIERRA MAYOR U OTROS VALLES=	1,10 a 1.15
FRENTE O CON RÍOS INTERNOS=	1,10 a 1,25
FRENTE O CON RÍOS INTERNOS CON PESCA (Sin poseer coto de pesca)=	1,20 a 1,40
PUNTO PANORÁMICO=	1.15 a 1.25
FRENTE A UN GLACIAR=	1.15 a 1.20

En caso que se superpongan dos o más coeficientes por ubicación respecto a recursos naturales, se considerará el mayor.

COEFICIENTE POR USO DE RECURSOS NATURALES U OTROS

USO TURISTICO.=	1.20 a 2.50
CENTROS DE ESQUI.=	6.00 a 8.00
COTOS DE PESCA DE 1 A 5 CAÑAS=	4.00 a 6.00
COTOS DE PESCA DE 6 O MAS CAÑAS=	6.00 a 10.00

OTROS USOS:

TURBERAS=	1.10 a 1.20
TERMAS=	1.10 a 1.25
HIDROCARBUROS=	1.00 a 1.15
BOSQUES=	1.10 a 1.30
USO RESIDENCIAL, NO PERMANENTE=	4.00 a 8.00

Las parcelas destinadas a clubes de campo o emprendimientos similares se considerarán comprendidas entre las parcelas de características urbanas y se valorarán de acuerdo a los criterios utilizados para éstas; o mediante la aplicación del COEFICIENTE POR USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE, según lo disponga la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

COEFICIENTE POR CERCANÍA A LA CIUDAD MAS PROXIMA

0 a 30 km =	1.00
31 a 60 km. =	0.95
61 a 100 km. =	0.90
Más de 100 km. =	0.85

COEFICIENTE POR DISTANCIA A RUTA NACIONAL N° 3

Sobre Ruta Nac. N° 3 =	1.20
de 10 a 30 km. =	1.10
de 31 a 60 km. =	1.00
Más de 60 km. =	0.90



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

MENSAJE N° 006

USHUAIA 22 JUN. 2012

SEÑOR VICEPRESIDENTE 1°:

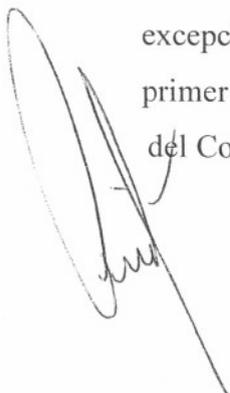
Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su intermedio a la Cámara Legislativa a los efectos de someter el proyecto de ley adjunto mediante el cual se restablecen las condiciones jurídicas para la percepción del Impuesto Inmobiliario Rural a valores actualizados, compatibles con la legislación y niveles de tributación doctrinaria, económica y jurídicamente aceptables.

Ello permitiría recuperar la recaudación que, siendo exigua en los últimos años, terminó por desaparecer en el periodo 2010 a consecuencia de una imprevisión legal.

A tal fin, se propicia la modificación de la Ley Territorial N° 118 adoptando una metodología de cálculo de las valuaciones fiscales en concordancia con las previsiones de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, al modificación de la Ley Provincial N° 440, estableciendo las alícuotas para el cálculo del Impuesto Inmobiliario Rural inexistentes para el presente y fijando el Valor Unitario Básico de los inmuebles comprendidos en planta rural, en esta única oportunidad, hasta tanto se implementen los circuitos reglamentarios y administrativos previstos en la Ley de Catastro vigente.

De acuerdo a lo expuesto, se armonizaría la legislación catastral y dentro de ella la valuatoria a los postulados de la Ley marco (Ley Nacional N° 26.209), específicamente, a su artículo 14, en cuanto refiere que serán objeto de justiprecio, entre otras cosas, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva y las mejoras que contengan; al mismo tiempo que se recupera para el Estado Provincial la vigencia y niveles de recaudación del Impuesto Inmobiliario Rural, en consonancia con la asignación de recursos propios a nivel provincial previsto por el artículo 9 de la Ley de Coparticipación Federal de Impuesto (Ley N° 23.548).

Paralelamente, y a efectos de hacer habilitar en el corto plazo y dentro del año en curso el cobro del Impuesto Inmobiliario Rural, se adoptaría en esta oportunidad excepcionalmente el Valor Unitario Básico que se desprende de un estudio y análisis técnico de primer orden y debidamente fundado - realizado por el Consejo Federal de Inversiones en virtud del Contrato de Obra, Expte. N° 10367 00 01 -.



"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Todo lo expuesto se complementaría con la autorización para percibir a modo de Anticipo un monto equivalente al mínimo que correspondería pagar por hectárea a cualquier inmueble rural de la Provincia por la aplicación de la presente ley, que de aprobarse esta ley sería el ochenta por ciento (80%) del Valor Unitario Básico, multiplicado por la superficie de la parcela, hasta tanto se realice el revalúo general y se exijan las diferencias que resulten del mismo para cada inmueble. Ello permitiría ingresar al Fisco el grueso de la recaudación atribuible al impuesto por el año 2011 sin esperar a la conclusión del revalúo general y evitando en todo supuesto exigir un tributo superior al que en definitiva le corresponda abonar.

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Análisis de la Ley Territorial N°118

Las valuaciones fiscales de los inmuebles rurales se ajustaban a una metodología establecida por la Ley Territorial N° 118, que determinaba el valor de los mismos en función de su distancia al puerto y su capacidad ovina, factores que son aplicados a la superficie del inmueble con valores determinados por el revalúo del año 1.990.

Los valores fiscales obtenidos por esta metodología, fueron y son muy inferiores a los valores de mercado vigentes para tales inmuebles, lo que ocasionó tratamientos desiguales en cuanto a la distribución de la carga impositiva y una real disminución de los ingresos fiscales, que no se condecía con el valor económico real de los inmuebles.

Tomando el método valuatorio de la ley, da cuenta que de acuerdo a la información proporcionada por el INTA respecto a las receptividades ganaderas, que los campos situados en la ZONA NORTE: (ZONA DE ESTEPA), poseen una capacidad receptiva de 0.75 a 1 ovinos /ha. (promedio de la zona 0.87 ovinos /ha) es decir que los campos de tal sector son los que mayor capacidad de recepción ovina poseen en la Provincia, sin embargo, la aplicación del factor "distancia al puerto" deprecia la valuación fiscal resultante, por ser los campos más alejados del puerto. Debe tenerse en cuenta que la ley citada data de 1978, cuando el estado de los caminos dificultaba el traslado y los medios de transporte se encontraban menos desarrollados.

El Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria, organismo competente en la materia, también da cuenta que la capacidad receptiva de los campos ubicados en la ZONA SUR (ZONA DE CORDILLERA) está en el rango de 0,01 a 0,50 ovinos/ha.; ello debido a razones climáticas, topográficas y de composición botánica, que hacen del uso ganadero de estas estancias muy acotado, y sólo en períodos primavera-estivales. Por lo tanto si bien su distancia al puerto es cercana, el valor de la hectárea se ve depreciado absolutamente por su

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

escasa receptividad. Algunas estancias ubicadas en esas zonas, dedicadas a actividades turísticas y que poseen un alto valor por su historia, ubicación, paisaje (tan bello como difícil de cuantificar) Sin embargo, la aplicación de los criterios pautados por la Ley 118 hacen surgir valores absolutamente irreales para estos inmuebles, muy inferiores al valor de mercado.

Para la ZONA CENTRAL (ZONA DE ECOTONO), según el INTA, las capacidades receptoras oscilan entre 0.51 a 0.74, promedio: 0.63 ovinos /ha.; por lo que considerando antecedentes de valores de venta de campos ubicados en esa zona, los valores de mercado superan holgadamente los fiscales.

De la observación y análisis de algunos valores de mercado y su comparación con los valores fiscales de las propiedades rurales que se registran en la Dirección General de Catastro e Información Territorial, se determina y concluye que existe una absoluta desactualización de estos últimos.

A continuación y a los fines ejemplificativos, se detalla parte del relevamiento de ventas de propiedades acaecidas en la Provincia (en pesos o dólares sin actualizar, o sea a valores históricos):

1°) Venta de la Estancia San José adquirida por Sr. Turner, a fines de la década de 1990, a un valor de u\$ 180/ha según información obtenida de fuentes confiables de la zona (inmobiliarias, profesionales de la agrimensura y funcionarios consultados). Lo que representa a la fecha \$ 694,80 (sin actualización).

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de 0,59 \$/ha.

2°) Venta por escrituras públicas de las siguientes estancias en Río Grande (datos obtenidos de escrituras públicas en informes de transferencias en el Padrón Rural de Río Grande, del Registro de la Propiedad de la Provincia)

- Venta de 4 fracciones de la Estancia Santa Ana (colindantes al Este de la Estancia San Pablo). Se transfirieron 4 fracciones identificadas como parcelas 91-1 de una Sup. de 346,58 Ha.; 91-J de una Sup. de 570,28 ha.; 91-K de un Sup. de 434,15 has. y la 91-L de una Sup. de 641,63 has. Total 1.991 Has. El valor de venta consignado en la escritura es de u\$ 400.000 en total para las cuatro parcelas, de donde surge un valor promedio por hectárea de u\$ 200,74 /ha. (\$ 774,85 /ha.). La fecha de venta consignada es el 16/12/2008.

El valor fiscal actual del citado establecimiento de 1,41 \$/Ha.

- Venta de propiedad colindante a la Ea. San Pablo, hacia el Este, identificada como parcela 91-E con una superficie de 578 ha. 0760 m2 por un valor según



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

escritura de u\$s 115.615 equivalentes u\$s 200 /ha. (\$ 772 /ha.). Fecha de transacción: 31/08/2006.

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de \$ 1,41 / ha.

- Venta de parte del establecimiento Lengua Patagónica S.A. parcela 99-A con una Sup. de 246 ha. 6300 m2 y la parcela 99-C con una Sup. de 3.174 ha. 9400 m2 (Total de ambas parcelas 3.421 ha. 5700 m2) por un monto de 666.416 u\$s arrojando un valor promedio de u\$s 194,77 /ha. (\$ 750 /ha.)

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de 0,52 \$/ha)

- Venta de una fracción identificada como parcela 107 A, parte de la "Estancia La Fueguina", con una sup. de 3.444 ha. 5559 m2 por un monto de u\$s 270295 lo que arroja un valor de u\$s 78,47/ha (\$302,89 /ha sin actualizar). Fecha de la transacción: 12/12/1994.

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de \$ 1,19 / ha.

- Venta de la parcela 89-C ubicada al norte de la Estancia San Pablo, en la zona central de la provincia con una Sup. de 1.028 ha. 2383 m2 por un monto de u\$s 92.973 equivalentes a u\$s 90,43 la hectárea (\$ 348,15 ha sin actualizar). Fecha de la transacción: 28/07/1995.

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de \$ 1,61/ ha.

- Venta el 29/11/1995 de la parcela 82-K "Estancia Miramonte", con sup. de 6.458 ha. 1065 m2 por un monto de u\$s 1.099.000 arrojando un valor de u\$s 170,18 / ha

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de \$ 0,58 /ha.

- Venta de la parcela 87-A, parte de la "Estancia Tepi" de 2.538 ha. 8.300 m2 a un valor de u\$s 1.700.000 lo que arroja un valor de u\$s 669,60 / ha (\$ 2.585 /ha.). Fecha de la transacción: 23/02/2009.

El valor fiscal actual del citado establecimiento es de \$2,69/ha.

Es importante destacar que los valores inmobiliarios con respecto al dólar han sufrido un incremento de aproximadamente un 40% tomando valores de venta de la década de los años 90 (convertibilidad), y comparándolos con los valores de venta actuales en dólares.

Menos aún refleja la citada norma (Ley 118) el valor de los establecimientos dedicados a brindar servicios para turismo y deportes invernales. Y si nos referimos a aquellos establecimientos que poseen cotos de pesca no hay manera de explicar el



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

desfasaje entre los valores de mercado y fiscales. Obviamente el valor de mercado de tales lugares supera holgadamente los valores fiscales que maneja la Provincia.

Cabe resaltar además que el valor de una estancia en la Provincia depende no sólo de su explotación ganadera sino también de su riqueza forestal y otros factores como ríos o arroyos que la atraviesan, si posee lagos, si está en las cercanías del Océano Atlántico, también inciden sus riquezas hidrocarburíferas y el posible aprovechamiento de sus recursos hídricos para cotos de pesca, turismo, etc.

Si bien no todos los campos tienen estos valores agregados, muchos poseen dos o tres de los factores mencionados, por ejemplo, en nota publicada en el diario "Tiempo Fueguino" en fecha 3 de octubre del 2009 se describe brevemente a la Estancia Sara "...ubicada a 55 km del municipio de Río Grande, con una cantidad actual de 3.000 ovejas, una casa construida en 1961, reacondicionada, con conservatorio, invernadero, etc. Posee ovinos y vacunos de raza holando. La lana obtenida allí es de corriedale con algo de merino, buena por su finura y uniformidad Dentro de ésta estancia hay 130 pozos de petróleo, el campo de YPF llamado los Chorrillos, la planta de almacenaje Cruz del Sur y la planta de refinería San Sebastián. La estancia Sara tiene una gran red de caminos hechos por las empresas que explotan el petróleo ...". Mal podría encuadrarse esta estancia dentro de la actual Ley 118, ya que su precio estaría absolutamente depreciado por su mayor distancia al puerto y seguramente, con los recursos mencionados, su valor de mercado superaría ampliamente el valor fiscal actual, que es de \$180.252, lo que representan \$ 5,66/ha (posee una sup. de 31.849 ha.)

Otro caso de "Valor Agregado" que deberá tenerse en cuenta, es el de las estancias que poseen en su interior "Cotos de Pesca", cuyos ingresos por la explotación de este recurso natural en algunos casos, llega a superar a los ingresos obtenidos de la explotación ganadera tradicional de la estancia. Sólo a modo de ejemplo, mencionaremos que La Dirección de Recurso Naturales cobra a cada coto de pesca habilitado un canon anual de \$ 6000 por temporada más un aforo de \$ 3000 por caña, lo que totaliza para un coto de 10 cañas \$ 36.000 (u\$s 9326). Sin embargo, según datos brindados por el IN-FUE-TUR, Operadores Turísticos, Inmobiliarias, etc. en tales cotos se cobran valores de hasta u\$s 1000 por caña y por día para hacer uso de sus instalaciones (hotelería incluida, obviamente). Sin dudas que estamos ante un fuerte valor agregado a algunas parcelas, que de algún modo debería reflejarse en su valuación fiscal.

Por ejemplo, en la página web de la Estancia María Behety se promociona su coto de pesca con 40 km de costa sobre el Río Grande, poseedor de las mayores

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

truchas marrones del mundo y sus dos Lodges de gran lujo para alojamiento de pescadores. El establecimiento posee 45.000 animales de esquila y produce 200.000 kg anuales de lana corriedale, de gran calidad y blancura, su galpón de esquila construido en el año 1935 es el más grande del mundo, con capacidad para 7000 animales.

Si se encuadra esta Estancia dentro de la actual Ley 118, su precio estará depreciado por su mayor distancia al puerto y seguramente con los recursos mencionados su valor de mercado superaría ampliamente el valor fiscal actual, donde deberíamos considerar también a la estancia José Menéndez por formar parte del mismo emprendimiento: Est. María Behety (parcela 37 CR) \$ 2.691 para 399,92 ha, lo que constituye un valor fiscal actual \$ 6,72/ha y el correspondiente a la Estancia José Menéndez (parcela 46 R) con \$ 93.639 para 15.103 ha, lo que representa un valor fiscal actual de \$6,20/ha.

El "Valor Paisajístico" es muy difícil de evaluar, pero importante para inversores que, muy alejados de ingresar a la actividad ganadera o turística son atraídos por la belleza de estos lugares. Por ejemplo en una transacción inmobiliaria realizada el 11 de diciembre de 1999 (ley de convertibilidad) por venta de las parcelas 40 A de 451 ha. y 40 B de 109 ha (lo que totaliza 560 ha), se pagó por ambas u\$s 2.080.000 (u\$s 3.704 /ha.) de lo que resultaría, sin actualización \$ 14.260 /ha. El valor unitario fiscal actual de las citadas parcelas es de \$0.58 / ha.

En este sentido, tendríamos otro ejemplo con la Estancia Harberton, la cual no tiene actividad ganadera y es visitada por turistas que admiran su entorno y bellezas naturales, su privilegiada ubicación sobre el canal de Beagle, a pocos kilómetros de Ushuaia. Según el INTA la capacidad receptiva de éstas estancias, ubicadas en la zona denominada "Cordillera" está en el rango de 0,01 a 0,50 ovinos/ha.

Debido a razones climáticas, topográficas y de composición botánica, el uso ganadero de estas estancias es muy acotado, y sólo en períodos primavera-estivales; por lo tanto si bien su distancia al puerto es cercana, el valor de la hectárea se vería depreciado absolutamente por su escasa receptividad.

Sin embargo, su historia, ubicación, paisaje (tan bello como difícil de cuantificar) y el hecho de ser una de las estancias más australes del planeta, etc. hacen que el valor obtenido aplicando los criterios de la Ley 118 arrojen valores irreales, muy inferiores al valor de mercado, que según datos obtenidos, nunca sería inferior a u\$s 300/ha. Actualmente la propiedad citada posee un valor fiscal de \$29.400, con una superficie de 20.000 ha (lo que arroja un valor fiscal de \$1,47/ha)

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Otro ejemplo que podemos mencionar es el centro de turismo y deportes invernales "Las Cotorras" el cual posee una superficie, según los registros de la Dirección General de Catastro e Información Territorial, de 10 hectáreas con una receptividad ovina de 0.25, lo que arroja un valor fiscal de \$ 18.49 (total). Valiendo cada hectárea para el estado, según la norma vigente \$1,84. Obviamente el valor de mercado de éste lugar superaría holgadamente ese valor. En este centro invernal se prestan servicios de restaurant, alojamiento en cabañas, etc. y sirve de base para el uso de pistas de ski que se encuentran ubicadas en terrenos fiscales aledaños.

Este ejemplo, junto con los mencionados anteriormente demuestra que la norma vigente tampoco se ajusta a los valores reales del mercado.

De los ejemplos citados precedentemente podemos deducir que los valores correspondientes a la valuación fiscal de los inmuebles rurales de la Provincia están TOTAL Y ABSOLUTAMENTE desactualizados, aún tomando valores de mercado de hace 15 años atrás en dólares. La relación con estos valores los supera en cientos de veces (hasta mil veces en algunos casos).

1.2.- Propuesta de la Asociación Rural de Tierra del Fuego.

La "Sociedad Rural de Tierra del Fuego" supo elaborar un proyecto titulado: INFORME SOBRE LA METODOLOGÍA VALUATORIA RURAL; presentado al Sr. Subsecretario de Recursos Naturales de la Provincia, Dr. Marcelo Morandi y a los Bloques Legislativos del M.P.F.; Radical y P.J. que conformaban Legislatura de la Provincia, según nota de fecha 3 de febrero de 1997 (firmada por Carola A. de Daniels, Gerente por Comisión Directiva), en el que se expresa, entre otras consideraciones: *"...Esta Asociación considera que determinar el valor de la hectárea libre de mejoras a través de la renta, es un método demasiado complicado, sobre todo si se utilizan fórmulas de amortización contable. Si las amortizaciones se ajustan a su vida útil tradicional lograremos rentas positiva. Pero los valores no dejan de ser relativos por apartarnos de normas contables. En definitiva porque seguimos dibujando un resultado. Por ello descartamos este método para establecer el valor de la tierra libre de mejoras para ser aplicado a la determinación del impuesto inmobiliario. Lo real es que con este método la renta tiende a ser negativa pero a pesar de ello la tierra tiene un valor por sí misma y que es independiente de la renta. El valor de la tierra es permanente, casi diríamos que tiene un valor histórico que es relativamente fácil de conocer, sin necesidad de hacer cálculos complicados. Menciona el referido informe que : ...el valor sería muy aproximado al que surge del cuadro ARI de \$28,47 y al valor de la licitación de la estancia San Pablo, de \$ 28 y \$ 29.43.*

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

en ambos casos corresponde a establecimientos que están en éste grupo. También coincide el valor de la hectárea del grupo IV con los valores de la licitación de los campos de veranada de la Ea. San Pablo. En el cuadro menciona \$11.66/ha y en la licitación \$11.65/ha.

Es necesario aclarar que la operación que involucró a la Estancia San Pablo no fue una venta sino una licitación y que los compradores fueron propietarios linderos a ésta, pagándose valores que podrían haber llegado a ser más altos si hubiesen existido ofertas de otros interesados.

En definitiva en el trabajo citado, se concluye que el método rentístico no sólo es complicado, sino que por la gran cantidad de factores que en él inciden, llegamos a valores que al compararlos con los del mercado inmobiliario actual, no reflejan la realidad de los valores de las propiedades rurales de la Provincia.

Por lo expuesto y dado que en su trabajo, la Sociedad Rural de Tierra del Fuego plantea que el valor de la tierra libre de mejoras esté referenciado al valor que se pagó por hectárea en la licitación de la Estancia San Pablo, se desarrolló una metodología de trabajo paralela a efectos de determinar el valor actual de la hectárea en la zona de dicha Estancia.

Para ello, se recurrió a un "**Área de Valor**"; es decir un sector de campos cercanos a la citada Estancia San Pablo, donde consideramos que las características de los mismos son similares en cuanto a pasturas, receptividad ovina, bosques, disponibilidad de agua, relieve, infraestructura, distancia a caminos pavimentados, dinámica inmobiliaria, etc.

A partir de la determinación de tal "Área de Valor" nos abocamos a investigar valores actuales de mercado de propiedades colindantes o cercanas a la "Estancia San Pablo", todas ubicadas en la zona central denominada "Ecotono" desde allí, homogeneizar por coeficientes los factores que tengan relación con la superficie del campo, su receptividad, su actualización comparando ventas de años atrás con ventas actuales, para de esa manera definir un coeficiente de actualización del valor de la hectárea libre de mejoras y aplicar el mismo a los ANTECEDENTES de ventas encontrados.

A los fines de la DETERMINACIÓN DE ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN, se realizaron diferentes pruebas y debido a las grandes variaciones de los valores del dólar, moneda usada como referencia en los datos obtenidos del registro de la Propiedad de la Provincia, no se han podido adaptar coeficientes de actualización como los que surgen del LNDEC, tasa de intereses del Banco Nación, Valores de la Cámara Argentina de la Construcción o Institutos de Investigaciones Económicas, ya que no se pretende aplicar

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



006

*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

coeficientes financieros, ni contables, al valor de la tierra. Tampoco el Valor kilogramo ovino / lana, ya que no se pretende adoptar el método rentístico, ni aplicar fórmulas o índices contables/financieros complejos, que no se ajustan a la realidad del mercado inmobiliario de Tierra del Fuego.

De acuerdo a ello, para definir el índice de actualización, se han relacionado valores de ventas, a lo largo de un período de tiempo de 15 años, de establecimientos muy cercanos, en los que podemos despreciar las diferencias que surgirían por características agroecológicas diferentes.

Los valores de venta de las propiedades consideradas como antecedentes, han sido obtenidos del Registro de la Propiedad Raíz de la Provincia de Tierra del Fuego y corresponden a los valores consignados en las respectivas escrituras traslativas de dominio, a saber:

1º) Venta de una fracción identificada como parcela 107 A, parte de la "Estancia La Fueguina" al sur —este de la Ea. San Pablo, con sup. de 3.444 ha. 5559 m2 por un monto de u\$s 270.295 (lo que arroja un valor de u\$s 78,47/ha). Fecha de la transacción: 12/12/1994.

2º) Venta de la parcela 89-C ubicada al norte de una parte de la Estancia San Pablo, identificada como parcela 117-B con una Sup. de 1.028 ha. 2383 m2 por un monto de u\$s 92.973 (equivalentes a u\$s 90,43 la hectárea) Fecha de la transacción: 28/07/1995.

3º) Venta de las parcelas 88-A de Sup= 3310,38 ha. y 88-B de Sup. = 471 ha. 9435 m2 sumando ambas parcelas 3.782 ha. 0316 m2 , parte de la "Estancia El Rolito", ubicadas al Sur de una parte de la Estancia San Pablo, por un valor de u\$s 343.181 (lo que arroja un valor de u\$s 90.74 / ha). Fecha de la transacción: 01/12/1995.

Estos tres antecedentes son certeros e importantes; porque uno fue en diciembre de 1.994, el segundo en Julio de 1.995 y el tercero en Diciembre de 1.995, es decir que en un año, se realizaron tres ventas donde se ha analizado lo siguiente: (Aplicando a los valores antecedentes un Coeficiente Corrector por Superficies de 0.85; de lo que resulta:

1º) $u\$s 78,47 / 0,85 = u\$s 92,31/ha.$ (Sup.= 3.444 ha. 5559 m2)

2º) $u\$s 90,43 / 0,85 = u\$s 106,39/ha.$ (Sup.= 1.028 ha. 2383 m2)

3º) $u\$s 90,73 / 0,85 = u\$s 106,74/ha.$ (Sup. = 3.782 ha. 0316 m2)

De los tres antecedentes citados se deduce un valor PROMEDIO de u\$s 101,18/ ha. que consideraremos como valor venta del año 1.995 Valor Venta 1.995 = u\$s 101,18 /ha.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Observamos que el promedio de venta hace 15 años atrás de otras estancias en la zona colindante y cercana a la Ea. San Pablo, era de u\$s 101,18/ha. lo que demuestra que se pagó el 30% del valor que tenía ese campo en la referida licitación, y efectuaremos su comparación con ventas de fechas más recientes que hemos encontrado, en la misma zona de la Ea. San Pablo.

Siguiendo con el mismo análisis, tenemos:

1°) Venta de 4 fracciones de la Estancia Santa Ana (colindantes al Este de la Estancia San Pablo) identificadas como parcelas 91-1 de una Sup. de 346,58 Ha.; 91-J de una Sup. de 570,28 ha.; 91-K de un Sup. de 434,15 has. y la 91-L de una Sup. de 641,63 has. Total 1.991 Has. Por un monto de u\$s 400.000 en total para las cuatro parcelas (lo que arroja un valor promedio de u\$s 200,90 /ha). Fecha de transacción 16/12/2008.

2°) Venta de parte de la Estancia "Tepi", parcelas 87-A de 2.538 ha. 8300 m2 y 87 D de 7001 ha. 8600 m2, sumando un total de 9540 ha. 6900 m2 en un valor total de u\$s 1.700 000 (lo que arroja un valor de u\$s 178,18 / ha). Fecha de la transacción: 23/02/2009.

3°) Consideraremos una oferta reciente (no transferencia) de u\$s 7.000.000 realizada por una estancia de una Superficie de 21.000 has. (lo que arroja un valor de u\$s 333,33/ha.) con frente a la costa del Océano Atlántico, ubicada en zona cercana a la Estancia San Pablo, al norte de la misma. (Datos brindados por: "Agencia Inmobiliaria Orbe"- Tel. 430947- e "Inmobiliaria Río Grande" —Tel. 434187- ambas de Río Grande-Prov. De Tierra del Fuego). Dado que no se trata de una transferencia concreta, sino de oferta que en una negociación podría modificarse, la afectaremos de un Coeficiente de incertidumbre de comercialización del 0,80. También aplicamos los coeficientes de Corrección por Superficie (0.83) y de vista frente al mar (1.3). Fecha de la oferta: noviembre de 2009. (Aplicando a los valores antecedentes los Coeficientes Correctores por Superficies correspondientes); de lo que resulta:

1°) $u\$s 200,90 / 0,85 = u\$s 236,36/ha.$ (Sup= 1.991 ha. 0000 m2)

2°) $u\$s 178,18 / 1,00 = u\$s 178,18/ha.$ (Sup.= 9.540 ha. 6900 m2)

3°) $u\$s 333,33 \times 0,80 / 0,83 / 1,3 = u\$s 247,14/ha.$ (Sup.= 3.782 ha.

0316m2)

Promediando los tres antecedentes citados, obtenemos un valor que podemos considerar como Valor de Venta 2009, de u\$s 220,56/ha.

De los valores obtenidos, con una apreciable diferencia en tiempo (15 años) deducimos el índice de actualización que aplicaremos en nuestro análisis:

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

$$\text{Índice de Actualización} = \frac{\text{Valor Venta. 2.009}}{\text{Valor Venta 1995}} = \frac{\text{u\$s 220,56}}{\text{u\$s 101,18}} = 2,1799$$

Es decir 117,99 % en 15 años, lo que implica un índice promedio de 7.866 % por año.

Será este, el índice de actualización de los antecedentes encontrados para actualizarlos al ario 2.009, tomando como dato, la fecha en que se realizó la transacción inmobiliaria y su valor en dólares.

Se ha aplicado dicho índice a distintos casos de ventas de inmuebles realizadas entre los años 1977 y 2009 y fue verificado que el mismo refleja adecuadamente los valores encontrados en el mercado inmobiliario.

A los efectos de determinar el valor de la hectárea de tierra libre de mejoras, se consideró una serie de propiedades ubicadas mayoritariamente cercanas a la estancia San Pablo (Zona Ecotono).

Los valores de venta de las propiedades consideradas como antecedentes, fueron obtenidos del Registro de la Propiedad Raíz de la Provincia de Tierra del Fuego y corresponden a los valores consignados en las respectivas escrituras traslativas de dominio.

En todos los casos, se aplicó el índice de actualización obtenido y se homogeneizaron los valores según el coeficiente de superficie propuesto y también por coeficiente de ubicación frente al mar, ya que se cuenta con antecedentes con tal característica. No se tuvieron en cuenta otros coeficientes correctores como distancia a ciudades, rutas, paisajes, ríos, lagos, etc. Por considerar que los antecedentes utilizados se encuentran dentro de una "Zona de Valor" de similares características.

ANTECEDENTE N° 1: Venta de fracción identificada como parcela 107 A, parte de la "Estancia La Fueguina" al Sur—Este de la Ea. San Pablo.

Superficie= 3.444 ha. 5559 m²

Precio histórico: u\$ 270.295 (de lo que resulta: u\$ 78,47/ha)

Fecha de la transacción: 12/12/1994.-

Valor actualizado: u\$ 78,47 x índ de actualización= u\$ 171,05

Aplicando Coeficientes Correctores por Zona Agroecológica, de 0,90 (se encuentra en zona de cordillera, con receptividad ovina de 0,25 a 0,55) y por Superficie, de 0,93. Resulta:

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



006

*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Valor Homogeneizado 1: $\frac{\text{u}\$s\ 171.05/\text{ha}}{0.93 \times 090} = \text{u}\$s\ 204,36/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 2: Venta de parcela identificada como 89-C ubicada al norte de una parte de la Estancia San Pablo.

Superficie= 1.028 ha. 2383 m²

Precio histórico: u\$^s 92.973 (de lo que resulta: u\$^s 90,43/ ha.)

Fecha de la transacción: 28/07/1995.-

Valor actualizado: u\$^s 90,43/ha. x índ de actualización= u\$^s 192.97/ha.

Aplicando Coeficiente Corrector por superficie, de 0,93. Resulta:

Valor Homogeneizado 2: $\frac{\text{u}\$s\ 192,97/\text{ha}}{0.93} = \text{u}\$s\ 207,49/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 3: Venta de 2 parcelas identificadas como 88-A de Sup= 3310,38 ha. y 88-B de Sup. = 471 ha. 9435 m² parte de la Estancia "El Rolito" ubicadas al Sur de una parte de la Estancia San Pablo.

El valor de esta venta consignado en la escritura es de u\$^s 343.181 por ambas parcelas.

Superficie= 3.782 ha. 0316 m²

Precio histórico: u\$^s 343.181 (de lo que resulta: u\$^s 90.74 / ha)

Fecha de la transacción: 01/12/1995

Valor Actualizado= 90.73 x índice de actualización= u\$^s 190.66/ha.

Aplicando Coeficiente Corrector por superficie, de 0,93. Resulta:

Valor Homogeneizado 3: $\frac{\text{u}\$s\ 190.66/\text{ha}}{0.93} = \text{u}\$s\ 205.01/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 4: Venta de 4 fracciones de la Estancia Santa Ana (colindantes al Este de la Estancia San Pablo). Se transfirieron 4 fracciones identificadas como parcelas 91-1 de una Sup. de 346,58 Ha.; 91-J de una Sup. de 570,28 ha.; 91-K de un Sup. de 434,15 has. y la 91-L de una Sup. de 641,63 has. Total 1.991 Has.

El valor de esta venta consignado en la escritura es de u\$^s 400.000 por el total para las cuatro parcelas.

Superficie= 1991 has.

Precio histórico= u\$^s 400.000 (de lo que resulta u\$^s 200,90/ha.)

Fecha de la transacción: 16/12/2008

Valor Actualizado= u\$^s200.90/ha x índice de actualiz.= u\$^s 216.70/ha.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



006

*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Aplicando Coeficiente Corrector por superficie, de 0,93. Resulta:

Valor homogeneizado 4: $\frac{\text{u}\$s\ 216.70/\text{ha}}{0.93} = \text{u}\$s233.01/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 5: Venta de las parcelas 87-A de 2.538 ha. 8300 m² y 87 D de 7001 ha. 8600

m², sumando un total de 9540 ha. 6900 m² parte de la "Estancia Tepi",

El valor de esta venta consignado en la escritura es de u\$s 1.700.000 por el total de las dos parcelas.

Superficie= 9540 ha. 6900 m²

Precio histórico: u\$s 1.700.000 (de lo que resulta: u\$s 178,18 / ha)

Fecha de la transacción: 23/02/2009

Valor Actualizado= 178.18 x índice de actualiz.= u\$s 189.85/ha.

Aplicando Coeficiente Corrector por superficie, de 1,00. Resulta:

Valor homogeneizado 5: $\frac{\text{u}\$s\ 189.85/\text{ha}}{1.00} = \text{u}\$s\ 189.85/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 6: oferta actual (no transferencia) de fecha noviembre/ diciembre de 2009, de u\$s 7.000.000 realizada por Estancia de una Superficie de 21.000 has. Con importante costa frente al Océano Atlántico, ubicada en zona cercana a la Estancia San Pablo, al norte de la misma. (Datos brindados por: "Agencia Inmobiliaria Orbe"-Tel. 430947- e "Inmobiliaria Río Grande" —Tel. 434187- ambas de Río Grande-Prov. De Tierra del Fuego).

Superficie= 21.000 ha.

Valor actualizado: u\$s 7.000.000 (de lo que resulta: u\$s 333,33 / ha)

Fecha de la transacción: actual (dic./2009)

Dado que se trata de una oferta, cuyo monto podría variar en la negociación del precio final, afectaremos el monto ofertado por un Coeficiente de Oferta de 0.80.

Por lo que resultará aplicando los coeficientes de Corrección por Superficie (0.90) y Corrección por Ubicación Frente al Mar (1.3)

Valor homogeneizado 6: $\frac{\text{u}\$s\ 333.33\ /\text{ha} \times 0.80}{0.90 \times 1.3} = \text{u}\$s\ 227,92/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 7: Venta de propiedad colindante a la Ea. San Pablo, hacia el Este, identificada como parcela 91-E, con una superficie de 578 ha. 0760 m² y un valor según escritura de u\$s 115.615.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



006

*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Superficie= 578 ha. 0760 m²

Precio histórico: u\$s 115.615 (de lo que resulta: u\$s 200,00 / ha)

Fecha de la transacción: 31/08/2006

Valor actualizado: u\$s 200 x índ. de actualizac. = u\$s 252.44

Aplicando Coeficiente Corrector por superficie, de 0,90 y Coeficiente Edafológico de 1.3.

Resultado:

Valor homogeneizado 7: $\frac{\text{u}\$s\ 252.44/\text{ha}}{0.90 \times 1.30} = \text{u}\$s\ 215,76/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 8: Venta de parcela identificada como 82-K "Estancia Miramonte", con sup. de 6.458 ha. 1065 m² por un monto según escritura de u\$s 1.099.000 en fecha: 29/11/1995

Sup= 6.458 ha. 1065 m²

Precio histórico: u\$s 1.099.000 (de lo que resulta: u\$s 170,17 / ha)

Fecha de la transacción: 29/11/1995

Valor actualizado: u\$s 170,17/ha. x índ. de actualizac. = u\$s 358,68

Aplicando Coeficiente Corrector por superficie, de 0,95. Y Coeficiente edafológico de 1.4

Resultado:

Valor homogeneizado 8: $\frac{\text{u}\$s\ 358,68/\text{ha}}{0.95 \times 1.4} = \text{u}\$s\ 269,69/\text{ha}.$

ANTECEDENTE N° 9: Venta de parcela identificada como 91-D de Sup= 423 ha. 4300 m² colindante Este a la Estancia San Pablo, frente al Océano Atlántico; se transfirió el 6/04/2001 con un valor según escritura de u\$s 127.000.

Sup= 423 ha. 4300 m²

Precio histórico: u\$s 127.000 (de lo que resulta: u\$s 300,00 / ha)

Fecha de la transacción: 06/04/2001

Valor actualizado: u\$s 300,00/ha. x ind. de actualizac. = u\$s 504,52/ha.

Aplicando Coeficiente Corrector por Superficie, de 0,95. Y Coeficiente Corrector por Ubicación frente al mar de 1,3 Resulta:

Valor homogeneizado 9: $\frac{\text{u}\$s\ 504,52/\text{ha}}{0.95 \times 1.3} = \text{u}\$s\ 408,51/\text{ha}.$

A efectos de obtener el Valor de la hectárea de tierra libre de mejoras, se efectuó el promedio de los valores homogeneizados obtenidos, pero descartando

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

aquellos valores que se encuentran fuera de un entorno del 20% en más o en menos del valor promedio obtenido.

$$\text{promedio} = \frac{204,36+207,49+205,01+233,01+189,85+227,92+215,76+269,69+408,51}{9}$$

$$\text{promedio} = 240,18$$

Consideramos entonces los valores comprendidos entre u\$s 240,18/ha. (+/- 20%). Es decir, entre u\$s 288,22/ha y u\$s 192,14/ha, descartando los valores que estén fuera de este rango, que son los correspondientes a los antecedentes 5 y 9.

De esta manera el promedio final resultará de la siguiente fórmula:

$$\text{Promedio final} = \frac{204,36+207,49+205,01+233,01+227,92+215,76+269,69}{7}$$

Promedio final= u\$s 223,32/ha (Monto que adoptaremos para definir el VALOR DE LA HECTAREA DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS (ZONA DE ECOTONO))

Este valor, corresponde a valor de mercado (al mes de diciembre del año 2009) siendo el valor fiscal a aplicar atribución de los órganos competentes de la Provincia.

También se han tenido en cuenta otros antecedentes, como:

1.-El Valor determinado por la Agrupación Instituto Cartográfico (A.I.C.) en el marco del "Proyecto de Reorganización de la Dirección Gral. de Catastro de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur" (Licitación Pública Internacional N° 01/94 del Plan de Saneamiento Económico de las Provincias Argentinas con financiación del Banco Mundial y aprobado por el Gobierno de Tierra del Fuego), que en su punto 5.4 titulado "Metodología Valuatoria Rural", en un estudio basado en el método de la "Renta Potencial de la Tierra" y tomando como base para la valuación el método de receptividad ovina y distancia al puerto, se eligió como referencia el establecimiento "Indiana" (parcela 104) de 9998,85 ha, ubicado en la zona del Ecotono; dicho establecimiento se encuentra en el centro de la Provincia, al norte del lago Fagnano, a una distancia de 125 km del puerto de embarque (Ushuaia), que posee una receptividad de 0.51 a 0.74 ovinos/ha y se determinó entonces un valor referencial que resultó de u\$s 47.8 2/ha.

Para el mismo establecimiento, se cuenta con datos de valor de venta realizada en fecha 13/04/1977 por un monto de u\$s 490.000 lo que arroja un valor de u\$s 49,01/ha; de lo que resulta, aplicando el Coeficiente de Actualización Propuesto, un valor actualizado de: u\$s 174,30 /ha.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

2.- Venta de parcela 42, Estancia San José, de Sup= 7763 ha. 0548 m3 vendida en el año 1997 en un monto de u\$s 180/ha. según información obtenida de fuentes confiables de la zona (inmobiliarias, profesionales de la agrimensura y funcionarios de distintas Direcciones consultados); de lo que resulta, aplicando el Coeficiente de Actualización Propuesto, un valor actualizado de: u\$s 337,25 /ha.

De esta estancia se vendieron dos fracciones frente al Río Grande (Parcela 40 —A, de Sup. = 451 ha. 8227 m2 y parcela 40-B de Sup. = 109 ha. 6840 m2, lo que totaliza 561 ha. 5067 m2 transferidas por un valor de u\$s 2.080.000 (ambas), lo que arroja un valor de u\$s 3.704, 43/ha. Fecha de la transacción: 1/12/1999; de lo que resulta, aplicando el Coeficiente de Actualización Propuesto, un valor actualizado de: u\$s 7.640,37/ha.

En igual sentido, podemos mencionar la parcela 91-C de Sup. = 6 ha. transferida en fecha 4/09/2008 a un valor de u\$s 7.000, lo que arroja un valor de u\$s 1.166 /ha, de lo que resulta, aplicando el Coeficiente de Actualización Propuesto, un valor actualizado de: u\$s 1.773 /ha.

Todo ello indica que no solo las compras de grandes extensiones en esta Provincia están destinadas al uso agrícola, turístico, etc. Si no que también la subdivisión de estas grandes extensiones generan una gran rentabilidad inmobiliaria, en cuanto a la ubicación y riquezas naturales que poseen éstos campos.

1.3.- Ley Provincial N°808 (actualmente vigente)

La Ley Provincial N° 808, sustituyó el artículo 32 de la Ley Provincial N° 440, modificando la base imponible del impuesto, la cual contempla como método para determinar el valor fiscal de los inmuebles rurales, una compleja ecuación que reúne las siguientes variables: capacidad receptiva ovina por hectárea para la categoría del predio, la producción promedio de lana por cabeza de ovino para la Provincia, la superficie del inmueble y por si fuera poco, el valor del kilogramo de lana para la temporada inmediata anterior, según el mercado de referencia. La norma prevé que el valor que resulte de todos los factores enunciados anteriormente se aplique a la superficie de los inmuebles, determinando la valuación fiscal. En su artículo 2° sustituye el artículo 33 de la Ley Provincial N° 440 estableciendo un Impuesto mínimo y suprimiendo las alícuotas vigentes hasta ese momento sin establecer reemplazo.

Más allá de que esta Ley goza de las mismas deficiencias que la anterior, en tanto centra su desarrollo casi exclusivamente en la explotación de la lana desconociendo la realidad de buena parte de la Provincia, la recaudación del Impuesto



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Inmobiliario Rural se torna imposible por la ausencia de uno de los requisitos esenciales cual es el establecimiento de la alícuota por ley formal.

Como consecuencia resulta imprescindible una nueva modificación del artículo N° 33 de la Ley Provincial N° 440, estableciendo las alícuotas para el cobro del Impuesto de marras.

Asimismo, corresponde dejar sin efecto el artículo 32° de la Ley Provincial N° 440 sustituido por el artículo 1° de la Ley Provincial N° 808, en mérito de que se abandona por el presente proyecto el método de valuación basado en la receptividad ovina y se adoptan las pautas en materia de valuación establecidas por la Ley Nacional de Catastro (Ley N° 26.209).

1.4.- Conclusión

Por lo expuesto, se concluye que mantener el modelo actual basado en la receptividad ovina de un campo y de producción promedio de lana por cabeza, hace que el valor fiscal de las parcelas rurales dependa en definitiva del valor del ganado ovino, de que los sistemas productivos sean extensivos o intensivos, y en donde la capacidad receptiva de los campos pasa de ser un valor real a ser un valor relativo, trayendo aparejado mayores inversiones, lo que también conlleva a definir los costos de explotación del campo, ya sea en personal, pasturas, viviendas, mortandad de animales, insumos, etc. y por supuesto los valores obtenidos de la producción. Este método rentístico claramente es de gran complejidad.

Tampoco resulta útil el método rentístico para calcular el valor de la tierra rural libre de mejoras basándonos en la receptividad ovina de los campos y utilizáramos el valor de la lana como elemento exclusivamente vinculante y determinante del valor de la tierra y aplicáramos coeficientes correctivos según las ZONAS AGROECOLÓGICAS determinadas por el INT A, observaríamos diferencias entre la zona norte y la zona central (ecotono) de hasta el 38% de los valores que resultarían para la tierra libre de mejoras; y si comparamos el valor de la Zona Norte con la Zona de Cordillera, en cuanto a los promedios de receptividad, existe un salto del 238 % entre estas zonas.

Podemos concluir que determinar el valor de la hectárea de la tierra rural libre de mejora a través de la renta anual es un método complicado para el tipo de explotación rural fueguina, cuyos resultados en la práctica son de dudosa aplicación, por ello descartamos este método.

2.- PROPUESTA

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

De acuerdo a lo expuesto, corresponde analizar ahora cuál debería ser la valuación inmobiliaria con fines tributarios; esto es, la actividad de justiprecio o determinación de valor de un bien inmueble que desarrolla el Estado, a efectos de establecer la base de cálculo (base imponible) que se tendrá en cuenta para la aplicación del Impuesto Inmobiliario, conforme a la alícuota que la Ley impositiva anual fije, y también eventualmente, como referencia para la base imponible del impuesto de Sellos y evaluación de la contraprestación por servidumbres, enajenación de tierras fiscales y cálculo de cánones por concesiones.

Dicha actividad valuatoria, o en su caso, la actualización que de las valuaciones fiscales vigentes efectúe el Estado mediante el denominado "revalúo inmobiliario", debe realizarse de acuerdo a métodos y sistemas que respeten los principios tributarios de raigambre constitucional como son el de igualdad, proporcionalidad, equidad, legalidad, uniformidad, simplicidad, capacidad contributiva, certeza y no confiscatoriedad, tomando como objeto o unidad valuatoria a "la parcela" -en sinonimia con inmueble- y aplicando el "sistema separativo" de valuación -mediante la determinación por separado del valor de la tierra o "parcela" libre de mejoras y de las mejoras introducidas- y los usos de que es susceptible, siendo el valor final la sumatoria de todos, previa aplicación de coeficientes de ajuste.

El "método valuatorio" que se propone es el "comparativo" o "de cotejo con valor de mercado inmobiliario", corregidos en función de las características agro-ecológicas, topográficas, económicas, etc. de cada parcela rural", siendo la unidad de medida de superficie de la valuación rural la "hectárea", lo que coincide con la ley marco en el orden nacional (Ley N° 26.209) y las leyes de catastro contemporáneas adoptadas por otras provincias.

La metodología propuesta se adapta a las características del territorio provincial, razón por la cual se propone dividir a la Isla Grande de Tierra del Fuego en tres zonas, basándonos en el "Mapa de Zonas Agroecológicas" efectuado por la Dirección de Ganadería de la Provincia (Ley Ovina - Unidad Ejecutora Provincial - Ley 25.422).

En base a dicho mapa, se dividió al territorio según las distintas receptividades:

"Zona de Estepa";

ZONA NORTE: ubicando en ella de este a oeste la denominada

ZONA CENTRAL: de transición denominada "ECOTONO" y;

ZONA SUR: "Zona de Cordillera".



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

En consecuencia, es necesario modificar el procedimiento actual de la determinación de los "Valores Unitarios de la Tierra Rural Libre de Mejoras" por un nuevo procedimiento donde los valores obtenidos reflejen en mayor medida los valores del mercado inmobiliario, corregidos obviamente en función de las características agro-ecológicas, topográficas, económicas, etc. de cada parcela rural para lo que será necesario modificar la legislación vigente (Ley N° 118) de valuación inmobiliaria.

En este sentido, podemos citar que en otras provincias, por ejemplo Buenos Aires, la determinación de los Valor Básicos Unitarios de la Tierra Rural Libre de Mejoras se realiza en función de los valores de mercado (Ley Provincial de Catastro N° 10.707 de la Provincia citada).

Para determinar el valor, se propone tener en cuenta tres aspectos: 1°) El valor de mercado, por zonas, de la tierra libre de mejoras; 2°) El valor de las mejoras existentes en los establecimientos; 3°) otorgarle potestad legal a la Subsecretaría de Catastro, de acuerdo a lo prescripto por la actual Ley de Catastro Territorial (Ley Territorial N° 146), que en su artículo 47 expresa: *el método valuatorio empleado o a emplearse podrá modificarse cuando a juicio de la Dirección General de Catastro corresponda una mejor técnica valuatoria.*

Entendemos que, por "*mejor técnica valuatoria*" debería incluirse un método que contemple algunos de los aspectos mencionados precedentemente como es el acceso a ríos, lagos, centros turísticos, cotos de pesca, puntos panorámicos, etc. que pudiera mejorar el valor de mercado de la tierra rural libre de mejoras. Estos aspectos deberían ser tenidos en cuenta al proyectarse una nueva Ley Provincial de Catastro, dentro del marco de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, sancionada el 20 de diciembre de 2006 y Promulgada el 17 de enero de 2007.

En consecuencia y en virtud de tomarse como antecedente normativo el texto de la Ley Territorial N° 118 de "Valuación Inmobiliaria", es necesario tener en consideración, como primera medida, la clasificación que por su ubicación y destino, caracteriza y zonifica a los inmuebles en su *Artículo 2°-objeto del avalúo o justiprecio-* en : a) Inmuebles de la Planta Urbana: *"Se considera planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, rodeadas total o parcialmente por calles. La Dirección de Catastro y Tierras Fiscales podrá considerar como formando parte de la planta urbana aquellos inmuebles que no cumpliendo con las características anteriores, estén ubicados dentro de una ciudad, pueblo o villa o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación";* b)

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

Inmuebles de la Planta Suburbana: "Se considera planta suburbana al conjunto de quintas y chacras, rodeadas total o parcialmente por calles"; c) Inmuebles de la Planta Rural: "Se considera planta rural al conjunto de inmuebles que, de acuerdo a sus características no estén encuadrados en algunas de las categorías establecidas en los incisos anteriores".

A los fines de abordar tales categorías, y avanzando con el Sistema de "Determinación de Valores" a aplicar, es indispensable contar con "Valores Unitarios Básicos" de los inmuebles conforme a tales categorías; y si ello no fuera posible, o se quisiera cambiar el criterio, se debiera modificar el artículo 2º de la Ley Territorial N° 118 de "Valuación Inmobiliaria", considerando únicamente dos (2) categorías según su ubicación y destino, a saber: a.- Inmuebles de Planta Urbana y b.- Inmuebles de Planta Rural.

Sin perjuicio de ello, se mantendrá el "método separativo" fijado en la Ley de Valuación Inmobiliaria (Art. 3º), que establece la determinación —separadamente— del valor de la tierra y el valor de las mejoras, resultando el valor total del inmueble de la suma de ambos.

Que con relación a las Mejoras, se sostiene el criterio fijado por la Ley (Art. 7º), fijando por Reglamentación las categorías, características de construcción, valores de metro cuadrado y los coeficientes correctores y depreciación.

Respecto al mecanismo para la "Individualización de las Características Particulares de los Inmuebles", se tendrán en cuenta el procedimiento que establece la Ley (Art. 12).

En cuanto al procedimiento de oponibilidad a los valores determinados por la Autoridad de Aplicación y Organismos de Aplicación Intervinientes, se aplican los Arts. 9º, 10º y 11º de la Ley Territorial N° 118, sin perjuicio de lo que establezca la Reglamentación.

Además, resulta importante destacar que es competencia y potestad de la Provincia de Tierra del Fuego la declaración de la ejecución del revalúo general de inmuebles con fines tributarios, ubicados en todo el territorio provincial.

Esta actividad Estatal resulta un presupuesto imprescindible para hacer operativa la potestad tributaria que le compete al Estado para el cumplimiento de sus fines, conforme a lo previsto en los arts. 66, 68, 105 (inc. 9º y 15º), 135 (inc. 10º y 11º), de la Constitución Provincial.

La Ley Territorial N° 118 de Valuación Inmobiliaria y la Ley Territorial N° 146 de Catastro Inmobiliario, sancionadas por el Congreso de la Nación Argentina

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

-actuando en el caso como legislatura local – con anterioridad a la creación del Estado Provincial de Tierra del Fuego, constituyen normativas de plena vigencia y aplicación – aún con posterioridad a la sanción de la Constitución Provincial - salvo en lo que haya sido motivo de derogación expresa o tácita, que den sustento jurídico a la actividad valuatoria y de determinación de tributos del Estado Provincial.

Estas potestades, ni aún teniendo en cuenta el carácter de Autonomía Institucional, Política, Administrativa y Financiera que le reconoce la Carta Magna Provincial a los Estados Municipales, han sido delegadas o restringidas a favor de éstos últimos y desmedro del Estado Provincial.

En consecuencia y sin perjuicio de las potestades constitucionales y de los acuerdos de coparticipación, que se le reconozca a los Estados Municipales para la precepción y administración de tributos (el Impuesto Inmobiliario en especial), la potestad valuatoria y de determinación de Impuesto – en particular los directos como es el caso del Impuesto Inmobiliario -, y la fijación del hecho imponible (la creación de un Impuesto) es potestad exclusiva y no delegada por el Estado Provincial.

Sin más saludo a Ud. y a los Señores integrantes de la Cámara Legislativa con mi mayor consideración.

ROBERTO LUIS GROCIANELLI
VICEGOBERNADOR EN EJERCICIO DEL
PODER EJECUTIVO PROVINCIAL

AL SEÑOR
VICEPRESIDENTE 1º
DE LA LEGISLATURA PROVINCIAL
A/C DE LA PRESIDENCIA DEL
PODER LEGISLATIVO
Dn. Juan Felipe RODRIGUEZ
S/D



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

ARTICULO 1º.- Sustitúyese el Artículo 2º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 2º.- A los efectos de la valuación inmobiliaria, todos los inmuebles se considerarán integrantes de las plantas urbanas y rurales. La Dirección General de Catastro e Información Territorial, realizará la respectiva clasificación, teniendo en cuenta las características que se especifican en los incisos a) y b) del presente artículo.

a) Se considera planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, rodeadas total o parcialmente por calles. La Dirección General de Catastro e Información Territorial podrá considerar como planta urbana aquellos inmuebles que no cumpliendo con las características anteriores, estén ubicados dentro de una ciudad, pueblo o villa o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación;

b) Se considera planta rural al conjunto de inmuebles que, de acuerdo a sus características, no estén encuadrados en la categoría anterior".

ARTICULO 2º.- Sustitúyese el Artículo 5º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 5º.- El valor de la tierra y el de las mejoras, resultará de la ponderación de los correspondientes valores unitarios básicos, determinados de conformidad a lo establecido en los artículos 6º, 7º y 8º con las características particulares de cada inmueble obtenidas de:

Constancias preexistentes

Determinaciones de oficio efectuadas por la Dirección General de Catastro e Información Territorial

Las Declaraciones Juradas presentadas por los propietarios o los poseedores a título de dueño

Actos de levantamiento parcelario que se practiquen"

ARTICULO 3º.- Sustitúyese el Artículo 6º de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 6º.- Para determinar el Valor de la Tierra Libre de Mejoras, se procederá de la siguiente manera:

a) Para las plantas urbanas, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general. Dicho valor unitario básico, referido a un inmueble tipo ubicado en cada frente de manzana o unidad equivalente, será corregido por coeficientes de ajuste, según

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

forma, dimensiones y ubicación de los inmuebles. En la planta urbana de Ushuaia, se aplicará además un coeficiente de depreciación del valor unitario básico, de acuerdo a las características topográficas de los inmuebles. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor fiscal.

b) Para la planta rural, el valor de cada inmueble libre de mejoras, se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado de acuerdo a los precios corrientes de mercado de la tierra libre de mejoras en la zona agroecológica en que esté ubicado, al momento de disponerse la valuación general. Dicho Valor Unitario Básico, será corregido por coeficientes de ajuste, según superficie, zona agroecológica, ubicación respecto a recursos naturales, por cercanía a ciudades más próximas y por distancia a Ruta Nacional N° 3, por el uso de recursos naturales u otros recursos turísticos y otros usos, según Anexo 1 que forma parte de la presente. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de cada inmueble, determinará su valor fiscal. A tal fin, se establecen tres (3) Zonas Agroecológicas diferenciadas, para la aplicación de los Coeficientes Correctores de acuerdo al "Mapa de Zonas" efectuado por la Dirección General de Catastro e Información Territorial, el cual se acompaña como Anexo II del presente proyecto de Ley"

ARTICULO 4°.-Sustitúyese el Artículo 9° de la Ley Territorial N°118, por el siguiente texto:

"Artículo 9°.- La falta de presentación de las declaraciones juradas correspondientes o la inexactitud de las presentadas facultará a la Dirección General de Catastro e Información Territorial a determinar de oficio la valuación. Los responsables podrán, dentro de los quince (15) días de notificados, interponer recurso de reconsideración ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial, quien deberá expedirse en el plazo de treinta (30) días. La resolución de la Dirección General de Catastro e Información Territorial recaída sobre el reclamo quedará firme a los quince (15) días de notificada, salvo que dentro de ese término el recurrente interponga recurso jerárquico ante el Ministerio de Economía".

ARTICULO 5°.- Sustituyase el Artículo 12° de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:

"Artículo 12°.- Las características particulares de los inmuebles se individualizarán sobre la base de las Declaraciones Juradas de los propietarios o poseedores a título de dueños, o de oficio por la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

La Dirección General de Catastro e Información Territorial, podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de dichos procedimientos. Cuando adopte la Declaración Jurada, los responsables estarán obligados a presentarlas en el modo, forma y termino que se establezca, incluyendo en ellos el calculo de la Valuación Fiscal que corresponda por la aplicación de las normas legales y reglamentarias."

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

ARTICULO 6°.- Sustitúyase el Artículo 14° de la Ley Territorial N° 118, por el siguiente texto:
"Artículo 14°.- La valuación simultanea de la totalidad de los inmuebles ubicados en el Territorio realizada por los sujetos obligados o en su defecto por la Administración, de conformidad con las normas contenidas en los Artículos 6 °, 7 °, 8° y 13° de la presente Ley, constituye la valuación general.

ARTICULO 7°.- Sustitúyase el Artículo 19" de la Ley Territorial no 118, por el siguiente texto:
"Artículo 19°.- La Dirección General de Catastro e Información Territorial suministrará a las municipalidades un padrón con la valuación de las parcelas, debiendo estas comunicar a dicha Dirección las incorporaciones o supresiones de mejoras que se realicen"

Disposición Transitoria

ARTICULO 8°.- Exceptúese por única vez la aplicación de los artículos 10" y 1 1" de la Ley Territorial N" 118, reemplazando el cálculo de los Valores Unitarios Básicos allí establecidos por el resultante del Informe Técnico producido según el Contrato de Obra (Expediente N" 10367 00 01) con el Consejo Federal de Inversiones En virtud de ello, el Valor Unitario Básico por hectárea para los Inmuebles de Planta Rural de la Provincia será de pesos novecientos (\$900), el que será reajustado según los coeficientes correctores que se consignan en el Anexo 1 integrante de la presente ley. El valor así obtenido constituirá la valuación fiscal para el Impuesto Inmobiliario Rural hasta tanto sea reemplazado según el procedimiento establecido por el artículo 6 de la Ley Territorial N" 11 8 y sin perjuicio de las actualizaciones que correspondan.

ARTICULO 9°.- Instrúyase a la Secretaria de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal para que por intermedio de la Dirección General de Catastro e Información Territorial se dicten las normas reglamentarias necesarias para la aplicación en los casos concretos de los coeficientes correctores establecidos en la presente ley.

ARTICULO 10.- Hasta tanto se finalice con el revalúo general resultante de la presente ley, autorícese a la Secretaría de Ingresos Públicos y Coordinación Fiscal a requerir un anticipo del Impuesto consistente en el UNO COMA UNO POR CIENTO (1,1%) aplicado sobre el OCHENTA POR CIENTO (80%) del Valor Unitario Básico para la tierra libre de mejoras multiplicado por la superficie del inmueble. Para los casos de incumplimiento la Dirección General de Rentas se encuentra habilitada para librar certificación de deuda en relación a los anticipos calculados según el procedimiento precedente.

Disposiciones Complementarias

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

ARTICULO 11.- Sustitúyese el artículo 32 de la Ley Provincial N° 440 por el siguiente texto:

"Artículo 32°.- La base imponible del Impuesto Inmobiliario Rural, será la valuación fiscal del inmueble rural establecida según la Ley Territorial N° 118, para el año a que el Impuesto corresponda."

ARTICULO 12.- Sustituyese el artículo 33° de la Ley provincial N° 440, por el siguiente texto:

"Artículo 33°.- Establécese la siguiente escala de alícuotas para la liquidación del Impuesto Inmobiliario Rural:

Escala de valuación (en pesos)	Cuota fija	Alícuota
Hasta 500.000	-	1,1%
de 500.000 en adelante	\$5.500,00	1,3%

ARTICULO 13.-: Facúltase a la Dirección General de Catastro e Información Territorial a dictar dentro de los sesenta (60) días de la vigencia de la presente, la normativa reglamentaria técnica relativa a la aplicación de los coeficientes previstos en los Anexos de la presente.

ARTICULO 14.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

ANEXO I

COEFICIENTES CORRECTORES PROPUESTOS: Los coeficientes correctores que se Valor de la Tierra Libre de Mejoras:

COEFICIENTE POR SUPERFICIE

Superficies menores de 1.000 ha. =	0.90
Superficies comprendidas entre 1.001 ha. y 5.000 ha.=	0.93
Superficies comprendidas entre 5.001 ha. y 7.000 ha.=	0.95
Superficies comprendidas entre 7.001 ha. y 9.000 ha.=	0.97
Superficies mayores a 9.001 ha. =	1.00

COEFICIENTE POR ZONA AGROECOLOGICA

ZONA NORTE (ESTEPA MAGALLÁNICA) =	1.15 a 1,25
ZONA CENTRAL (ECOTONO)=	0.90 a 1.10
ZONA SUR (CORDILLERA).=	0.75 a 0.90

COEFICIENTE POR UBICACIÓN RESPECTO A RECURSOS NATURALES

FRENTE AL MAR ARGENTINO=	1,30
CERCA (a menos de 5 km.) DEL MAR ARGENTINO=	1,10 a 1.25
FRENTE AL CANAL DE BEAGLE=	1,70
CERCA (a menos de 5 km.) DEL CANAL DE BEAGLE=	1,30 a 1.60
FRENTE AL LAGO FAGNANO=	1,70
CERCA (a menos de 5 km.) DEL LAGO FAGNANO=	1,30 a 1.60
FRENTE AL LAGO ESCONDIDO=	1,40
CERCA (a menos de 5 km.) DEL LAGO ESCONDIDO=	1,20 a 1.30
FRENTE O CON LAGOS INTERNOS=	1.25
CERCA (a menos de 5 kin.) DE OTROS LAGOS=	1,10 a 1.20
FRENTE A VALLE TIERRA MAYOR U OTRO VALLES=	1,20
CERCA (a menos de 5 km.) DE VALLE TIERRA MAYOR U OTROS VALLES=	1,10 a 1.15
FRENTE O CON RÍOS INTERNOS=	1,10 a 1,25
FRENTE O CON RÍOS INTERNOS CON PESCA (Sin poseer coto de pesca)=	1,20 a 1,40
PUNTO PANORÁMICO=	1.15 a 1.25
FRENTE A UN GLACIAR=	1.15 a 1.20

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas"



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

En caso que se superpongan dos o más coeficientes por ubicación respecto a recursos naturales, se considerará el mayor.

COEFICIENTE POR USO DE RECURSOS NATURALES U OTROS

USO TURISTICO.=	1.20 a 2.50
CENTROS DE ESQUI.=	6.00 a 8.00
COTOS DE PESCA DE 1 A 5 CAÑAS=	4.00 a 6.00
COTOS DE PESCA DE 6 ó MAS CAÑAS=	6.00 a 10.00
<u>OTROS USOS:</u>	
TURBERAS=	1.10 a 1.20
TERMAS=	1.10 a 1.25
HIDROCARBUROS=	1.00 a 1.15
BOSQUES=	1.10 a 1.30
USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE=	4.00 a 8.00

Las parcelas destinadas a clubes de campo o emprendimientos similares se considerarán comprendidas entre las parcelas de características urbanas y se valuarán de acuerdo a los criterios utilizados para éstas: o mediante la aplicación del COEFICIENTE POR USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE, según lo disponga la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

COEFICIENTE POR CERCANIA A LA CIUDAD MAS PROXIMA

0a30km=	1.00
31 a 60 bit. =	0.95
61 a 100 km. =	0.90
Más de 100 km. =	0.85

COEFICIENTE POR DISTANCIA A RUTA NACIONAL N° 3

Sobre Ruta Nac. N° 3 =	1.20
de 10 a 30 lan. =	1.10
de 31 a 60 km. =	1.00
Más de 60 km. =	0.90



*Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina*

ANEXO N° II
MAPA DE ZONAS PARA LA APLICACIÓN DE COEFICIENTES AGROECOLÓGICOS

