

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
REPUBLICA ARGENTINA

PARTICULARES

Nº 038 PERIODO LEGISLATIVO 2012

EXTRACTO ASOCIACIÓN RURAL DE TIERRA DEL FUEGO NOTA MANIFES-
TANDO DISCONFORMIDAD CON RELACIÓN AL PROYECTO DE LEY POR PAR-
TE DEL EJECUTIVO PROVINCIAL QUE MODIFICA LA LEY TERRITORIAL 118
Y LA LEY PROVINCIAL 440.

Entró en la Sesión de: 16 AGOSTO 2012

Girado a Comisión Nº C/B

Orden del día Nº _____



PODER LEGISLATIVO
PRESIDENCIA

Nº 856

05-07-12

HORA: 12:09

FIRMA: *[Firma]*



Río Grande, 3 de julio de 2012

SEÑOR PRESIDENTE DE LA
LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO

Legislador Roberto Crocianelli

PRESENTE

PODER LEGISLATIVO
SECRETARIA LEGISLATIVA

24 JUL 2012

MESA DE ENTRADA

Nº 038 Hs. 12:09 FIRMA: *[Firma]*

De mi consideración :

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a los fines de manifestar la disconformidad del Sector Rural al que represento, con relación al proyecto de ley de fecha 22 de junio de 2012, presentado por el Ejecutivo Provincial, en el que promueve una modificación a las leyes Nº 118 y Nº 440, en lo que al impuesto inmobiliario rural respecta, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación paso a exponer.

I.-

En principio, es necesario destacar que a diferencia de la mayoría de las regiones del País; la actividad ganadera en la Provincia de Tierra del Fuego (en adelante TDF) se sustenta sobre pastizales naturales de predios rurales en los que su valor está altamente influenciado por factores ambientales y de recursos naturales. Todo ello hace que el valor de la tierra (real), no tenga siempre relación, con la capacidad productiva de los establecimientos.

En otras zonas del país, un muy buen campo apto para cultivos de grano grueso (maíz, soja, sorgo, girasol) es tasado en términos de mercado de acuerdo a su potencial de rendimientos; a partir de ello, existen las valuaciones fiscales y con la alícuota del caso el impuesto inmobiliario; estando éste asociado a la capacidad productiva y a la renta de la actividad.

Las operaciones registradas en TDF por campos con aptitud ganadera en los últimos 20 años fueron muy pocas y en su mayoría tuvieron otro objetivo que el de la actividad ganadera, como se demuestra más adelante.

Asociar el impuesto inmobiliario a la valuación fiscal, sin ponderar de manera diferencial a otras zonas, la capacidad productiva como propone el Poder Ejecutivo en su proyecto; podría generar que la tenencia e inversión por predios rurales, quedara restringida a operadores que no tienen que ver con la actividad pecuaria de la provincia.



Todo ello sin renunciar a los objetivos y metas que tiendan a la efficientización continua de la producción y a la conversión parcial de algunos sitios con potenciales de producción singulares, si los hubiera.

No hay que olvidar además que los ambientes de la Provincia en los que se asienta la ganadería tienen características diferenciales respecto al bajo impacto a los ecosistemas.

Esta condición, muchas veces destacada de los productos originarios de la Provincia, y que forma parte del concepto de calidad total y de la "marca" Tierra del Fuego, obliga a marcar un punto de equilibrio en el camino de la intensificación de la producción agropecuaria.

Antes de entrar en el análisis del proyecto de marras, para determinar el Impuesto Inmobiliario Rural, debemos tener presente que la Ley Impositiva Provincial N°440, su modificatoria N°808¹ y la Ley de Valuación Inmobiliaria N° 118, se encuentran en plena vigencia, y a todas luces es el marco adecuado para lograr ese objetivo racionalmente.

Los cuestionamientos efectuados por el Poder Ejecutivo en su proyecto, y sobre todo el relacionado con "la recaudación exigua en los últimos años que terminó por desaparecer en el periodo 2010", se contestan básicamente a que se debió al incumplimiento del propio Gobierno con las actualizaciones a las que estaba obligado a efectuar por ley, lo que ha provocado que los valores queden rezagados por la acción del tiempo.

¹ **Artículo 1°.-** Sustitúyase el artículo 32 del Capítulo III, de la Ley provincial 440 por el siguiente texto:

"Artículo 32.- Determinase la base imponible del Impuesto Inmobiliario Rural, establecida para el año al que el impuesto corresponda, la que estará constituida por la valuación fiscal de cada inmueble rural que resulte de multiplicar la capacidad receptiva ovina por hectárea para la categoría del predio, por la superficie del predio, por la producción promedio de lana por cabeza de ovino para la Provincia, por el valor del kilo de lana para la temporada inmediata anterior según el mercado de referencia.

El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor fiscal. El Poder Ejecutivo establecerá en la reglamentación de la presente la producción promedio de lana por cabeza para la Provincia según criterios técnicos, así como el mercado de referencia para la lana. El Anexo II de la presente ley establece la capacidad receptiva de las distintas parcelas catastrales."

Artículo 2°.- Sustituyese el artículo 33 del Capítulo III, de la Ley provincial 440 por el siguiente texto:

"Artículo 33.- Establecése el impuesto mínimo a inmuebles rurales cuyas superficies no superen las un mil (1.000) hectáreas. La base imponible a determinar será conforme a aplicar la fórmula establecida en el artículo 1° de la presente ley correspondiente al Grupo III del Anexo II para todos los casos."

Artículo 3°.- Agregase el artículo 33bis al Capítulo III de la Ley provincial 440 con el siguiente texto:

"Artículo 33 bis.- Facúltase a la Dirección General de Rentas de la Provincia a dictar las normas complementarias necesarias para la aplicación y el control de las disposiciones del presente Capítulo, la que podrá requerir los elementos necesarios a estos efectos a la Dirección General de Catastro."



La Ley de Valuación Inmobiliaria N° 118, en su artículo 6² establece en forma clara, cómo se debe determinar el "valor unitario básico" para dar con el valor de cada inmueble, según la receptividad ganadera y su emplazamiento, lo que a todas luces va a dar como resultado un impuesto encuadrado dentro de los principios dispuestos por nuestra Constitución Provincial en su artículo 68³, que obliga a fijar impuestos teniendo en cuenta "la capacidad contributiva del contribuyente y la no confiscatoriedad"

La Asociación que represento esta en un todo de acuerdo en que existe desactualización tributaria del sector rural, lo que sído puesto de manifiesto en reiteradas ocasiones por esta parte a las autoridades correspondientes, una prueba de ello resulta ser el informe emitido por el sector rural, sobre la metodología valuatoria rural, al que el proyecto de ley en análisis hace referencia, lo que demuestra fehacientemente la vocación contributiva.

II.-

El proyecto de ley presentado por el Poder Ejecutivo Provincial, adolece de errores técnicos, jurídicos y constitucionales insalvables. Manipula los valores de negocios inmobiliarios como si éstos fueran campos dedicados a la producción agropecuaria, cuando en realidad son pequeñas superficies que van a conformar nuevos asentamientos poblacionales y que en definitiva representan pequeñas superficies en comparación con los campos dedicados a la producción pecuaria.

El concepto recaudatorio propuesto carece de toda equidad y de todo análisis tal como surge de los datos que detallan ventas realizadas.

² **Art. 6:** Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras, se procederá de la siguiente manera: ... c) para la planta rural, el valor de cada inmueble se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según su receptividad ganadera y emplazamiento, de acuerdo a: 1.- Los valores medios de mercado, según los precios corrientes en la zona, al momento de disponerse la valuación general. 2. Los valores medios de productividad, que resultarán de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal de sus explotaciones significativas, de acuerdo a los rendimientos físicos del último quinquenio y precios corrientes de los insumos y productos de la zona, al momento de disponerse la valuación general. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de los inmuebles, determinará su valor. ..."

³ **Artículo 68:** La legalidad, igualdad, uniformidad, simplicidad, capacidad contributiva, certeza y no confiscatoriedad constituyen la base del sistema tributario y las cargas públicas, los que se establecerán inspirados en principios de equidad y justicia, asegurando que resulten convenientes en relación a su costo de recaudación.



En definitiva, lo único que se pretende con el método utilizado es aumentar la carga impositiva del campo vendedor a esos fines, cuando en la práctica esos nuevos asentamientos pasan a ser suburbanos y tienen que pagar el impuesto inmobiliario por metro cuadrado.

El proyecto menciona ejemplos que no fueron debidamente analizados, algunos transcritos de publicaciones periodísticas que no guardan ninguna relación con la realidad, lo cual demuestra claramente la ligereza con que se ha confeccionado el mismo.

Descarta antojadizamente operaciones concretas que demuestran valores históricos a valor dólar.

Por último, al no cumplirse con lo dispuesto expresamente en las leyes N° 440 ; 808 y 118, no se puede establecer en conclusión el valor de la tierra libre de mejoras.

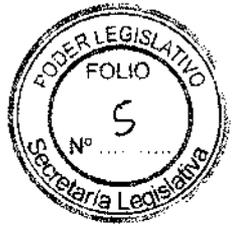
En definitiva, la reforma propuesta por el Poder Ejecutivo Provincial, resulta ser palmariamente perjudicial para el Sector que represento, y sólo muestra una exagerada intencionalidad recaudatoria muy alejada de la capacidad contributiva y por lo tanto utópica.

Es por ello, con fundamento en el principio de legalidad que es la principal columna sobre la que se asienta la tributación, es que solicitamos a ese Cuerpo Legislativo tenga a bien poner un vallado a la proverbial voracidad fiscal y a la arbitrariedad de los funcionarios preocupados sólo por recaudar a cualquier costo.

III.-

Se pretende denostar a la Ley Provincial N° 440 y N° 118 por lo ya expuesto de su falta de actualización y la fijación de las alícuotas. Se argumenta que han mejorado los caminos y los medios de transporte, cuando en realidad siguen siendo las mismas rutas complementarias que siguieron los rumbos de las carretas y su mantenimiento sigue siendo tan pobre y esporádico como siempre.

Durante los meses de mayo a octubre no se pueden comercializar productos por la intransitabilidad de los caminos. Es notable la ausencia del estado en el sector rural. No existen repeticoras que permitan las comunicaciones telefónicas, no existe electrificación rural ni redes de gas. Las evacuaciones rápidas son prácticamente imposibles por falta de un helicóptero, que fue planificado hace más de treinta años. Ni hablar de la sanidad y la educación que es inexistente en la zona rural.



Se menciona la teoría del CFI con respecto a la distancia a puerto sin la fijación de éste, en Tierra del Fuego; como todos saben hay un solo puerto que se encuentra en la Ciudad de Ushuaia. Toda la producción de lana de la Isla, tiene que ser transportada en camiones a la ciudad de Trelew, Provincia de Chubut. A título informativo, hay que calcular que el flete a esa ciudad representa \$ 1 por Kilo y a Río Gallegos (a donde se envían los corderos), el flete es un 40% del valor mencionado.

Si se va a tomar el parámetro puerto, lo más lógico sería fijar como puerto a Río Grande para los que se encuentran en el departamento correspondiente y Ushuaia para el departamento homónimo.

Por otra parte, el proyecto pretende gravar a los establecimientos afectados por la explotación hidro-carburífera.

Al respecto y a título ejemplificativo transcribe un artículo de un periódico local Tiempo Fueguino, de fecha 03/10/2009, sobre la Estancia Sara, que obviamente no fue analizado porque el único dato cierto del mismo, es que dicha estancia se encuentra a 55 Km. de la ciudad de Río Grande.

La exploración y explotación petrolera no son emprendimientos relacionados con el establecimiento agropecuario; muy por el contrario. El subsuelo es de la provincia y las concesiones son dadas por el Estado.

Los campos son convertidos en dameros por los caminos que los atraviesan en todas direcciones y que son transitados por cientos de vehículos diariamente. Ello implica un aumento sustancial del abigeato, la pérdida constante por animales atropellados o manchados con petróleo. En todos los casos siempre representan un daño a la producción pecuaria y al medio ambiente. Las empresas petroleras deben pagar una indemnización compensatoria por los daños ecológicos permanentes que ocasionan. En el caso puntual de la Estancia Sara que tiene un ingreso diario de 240 vehículos, ha bajado su capacidad receptiva de 1,2 cabezas ovinas por hectárea a 0,91 c/o/h. debido precisamente a la explotación petrolera.

También propone gravar a los establecimientos en los que funcionan cotos de pesca, como si hubiera peces en el campo. Los cotos de pesca son concesiones estatales del uso de una fracción del río, que es del Estado. Estos cotos deben pagar un canon anual para su habilitación y por caña autorizada, además deben pagar el 6% de Ingresos Brutos por la facturación del Coto.



Asimismo, en el proyecto de ley se pretende gravar hasta 10 veces más al establecimiento que tenga un coto, con lo que en una temporada nos quedaríamos sin cotos en Tierra del Fuego, y por ende se perdería la importante actividad económica y laboral que generan.

Siguiendo con el coeficiente corrector propuesto por el Ejecutivo Provincial; en tres oportunidades se hace mención a que el valor paisajístico es muy difícil de evaluar. En este caso tendríamos que contar con un "paisajómetro" para saber dónde estamos comprendidos. Está demás mencionar, que en la aplicación de coeficientes, prácticamente todos los establecimientos incrementarían notablemente la valuación fiscal por parámetros que afectarán a casi todos, por tener ríos, lagunas, frentes de mar, bosque turba, etc. En el mismo sentido también se aclara que en los coeficientes propuestos por regiones agroecológicas no se identifica criterio técnico ni relación entre las clases.

IV.-

A pesar del análisis que se pretende demostrar tanto en los ejemplos de la hoja N° 3 y 4 del proyecto, como en los antecedentes enumerados, demuestran palmariamente por si solos que no fueron analizados y que mas bien, se usaron para justificar una valuación acorde a las pretensiones recaudatorias, pero alejadas de la capacidad contributiva del sector pecuario de la Provincia de Tierra del Fuego, careciendo por lo tanto de toda equidad.

En los antecedentes N° 1, 2 y 3, obrantes en la hoja N° 11 se tomó como referencia a las parcelas boscosas que se vendieron a Lengua Patagonia S.A. para aprovechamiento forestal y que no tenían capacidad receptiva ovina.

El antecedente N° 4, obrante en la hoja N° 12 son las cuatro fracciones que incluían el casco y las mejoras, comprado por la Estancia Cabo San Pablo.

El antecedente N° 6, obrante en la hoja N° 13 no fue ni siquiera una operación concretada, por lo tanto no se puede tener en cuenta.

El N° 7 y 9, obrante en la hoja N° 13/14 como lo indican las superficies, son fracciones de la Estancia Santa Ana vendidas para uso particular y por ende para finalidades distintas que la explotación agropecuaria.

Algo similar son las parcelas 37 cr y 46 ubicadas sobre la ruta F. Estos terrenos se conocen hoy como barrio cerrado de "Las Vertientes", similar a los barrios de las Estancias San Justo, Lago Yeguín (ex Ea. Los Cerros), Río San Pablo, etc.



También se ha producido un error en relación a la venta de la fracción de campo identificada catastralmente como 82 K en la que no sólo no coincide la superficie sino que además el valor por Hectárea abonado es el 30 % del indicado en el proyecto .

Otro ejemplo asignado a la Ea. San José, se desconoce a qué se refiere, ya que esta Estancia no ha enajenado fracción alguna de su campo.

La venta efectuada por la Ea. María Behety se realizó a una empresa que está loteando esa superficie, ubicada sobre la ruta de circunvalación de la ciudad de Río Grande y representa el 1% de su superficie. Corresponde a la parcela 37 AR en dos lotes de 114,51 has. y 345 has. a un valor de \$ 1000 (pesos un mil) la ha. y no a \$ 2.691 (pesos dos mil seiscientos noventa y uno) como erróneamente se consigna en el proyecto de ley objeto del presente.

El cambio de uso de la tierra trae con ella un cambio de valor por unidad de venta, por lo que no es correcto sacar promedios de venta de la tierra de distintos usos, y menos aún pretender tener un valor medio para la tierra de una explotación agropecuaria y de un centro turístico y recreacional en base a ese promedio.

Resumiendo estos antecedentes, quedan tres operaciones que se pueden tener en cuenta para promediar un valor venal al que habría que sacar el valor de las mejoras y de la hacienda incluidas en la venta a tranquera cerrada como es la costumbre de venta de los campos productivos.

El promedio de estas operaciones arroja como resultado U\$ 182,70 de valor VENAL por hectárea, lo que equivale a \$ 822,15 a un cambio de \$4,50 por USD. A fin de valorizar las mejoras y los semovientes, nos remitimos al estudio realizado por el C.F.I en el año 2011⁴, a pedido del Ejecutivo Provincial, y cuyos valores han sido actualizados al 2012 .

Como prueba de los términos expuestos, me permito sugerir a este Cuerpo Legislativo, tenga a bien, consultar y requerir informes a Organismos técnicos provinciales como lo es la Dirección de Ganadería de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente de la Provincia, al INTA local, al Consejo Argentino de Ingenieros Agrónomos (CADIA) y al Consejo Profesional de Ingenieros Agrónomos CPIA, para que se expidan sobre la metodología y sobretodo de la pertinencia, la representatividad y la fecha de los antecedentes que se utilizan en la propuesta de reforma al IMPUESTO INMOBILIARIO que presenta el Ejecutivo Provincial; y sobre demás asuntos de sus respectivos departamentos.

⁴ DIAGNOSTICO SECTORIAL GANADERO-AGRICOLA, MODELOS PRODUCTIVOS Y RECOMENDACIONES DE LINEAS DE ACCION, C.F.I., año 2011.



V.-

Por último, la Corte Suprema de Justicia de la Nación (en adelante CSJN), basada en el derecho de propiedad amparado la Constitución Nación y la prohibición de la confiscación de bienes (Art. 14 y 17)⁵ ha interpretado que la incautación se concreta cuando el impuesto traspasa el 33 por ciento del valor de la renta. Dentro de esta línea, los magistrados supremos han insistido en que esta pauta (la del 33%) ha sido reconocida reiteradamente a través de la jurisprudencia del Tribunal, de manera que la confiscatoriedad se produce en todos los casos en que la presión fiscal excede el señalado porcentaje⁶.

En igual sentido, Horacio L. P. Piffano sostiene que: cuando el gravamen supere el limite indicado aplicado éste sobre "el valor real del activo", que equivale al valor de la renta privada generada por la tierra, se alteraría en su sustancia el derecho patrimonial que abarca, para el caso concreto del campo, el dominio o arrendamiento de la tierra y de los bienes que ella produce.⁷

Del análisis del proyecto de ley objeto del presente, surge palmariamente que Ejecutivo Provincial ha olvidado los principios expresamente reconocidos por la CSJN, en cuanto a que los impuestos deben observar la manifestación de riqueza que absorben; y que la alícuota no debe ser superior al 33%, y que en el mismo se supera ampliamente este margen, afectando en forma desproporcionada la propiedad personal.

Debe existir un balance entre la obligación de pagar un tributo y la capacidad del contribuyente para mantener viva la fuente de renta. De lo contrario ese poder impositivo es el poder de destrucción de la fuente económica.

La Constitución Provincial establece una serie de principios con la finalidad de imponer un límite al poder tributario del Estado. La interpretación de la doctrina y de la jurisprudencia ha sido constante en considerar que los principios constitucionales son normas positivas cuyos destinatarios son los poderes del Estado y que ninguno de ellos - legislativo, ejecutivo y judicial- puede infringirlos so pena de invalides de sus actos. De ahí que dichos principios constituyen límites al ejercicio del poder fiscal.

⁵ Artículo 14.- Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: ... de usar y disponer de su propiedad ... Art. 17: La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. ... La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie".

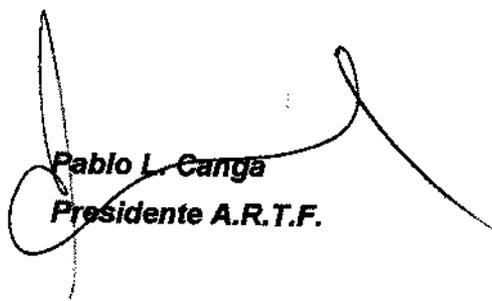
⁶ Ver Fallos: 209: 114, 125/126 y 210:310, 320, considerando 6º; Fallos: 318: 676, considerando 25, del voto de la mayoría;

⁷ Piffano Horacio L. P., "Imposición al Sector Rural: Presión Tributaria, Valor de la Tierra y Derecho de Propiedad", Departamento de Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de la Plata, Noviembre 2009, pg. 12.



Es por todo lo expuesto, y teniendo en cuenta además la Emergencia Agroganadera declarada por el Gobierno Provincial en todo el territorio de la Provincia de Tierra del Fuego, en el mes de enero del 2012, a través del decreto N° 87 / 12 que lleva la firma del vicegobernador Roberto Crociani, como consecuencia de las innumerables pérdidas que sufre a diario al sector rural por el descontrolado crecimiento de la población canina (perros asilvestrados), que dilapida toda renta del sector, haciendo no sustentable la producción en el tiempo, y sin hacer mención además, al castor que reduce la receptividad de los predios ganaderos, situaciones que no tienen solución en el mediano plazo, es que solicito a este Cuerpo Legislativo, tenga a bien rechazar el proyecto de ley propuesto por el Ejecutivo Provincial .

A la espera de que la presente reciba tratamiento favorable, saludo al Sr. Presidente muy atentamente.


Pablo L. Canga
Presidente A.R.T.F.



PROPUESTA PARA DETERMINAR EL VALOR FISCAL DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS

A fin de determinar la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras como lo establece la Ley 118, la 440 y la 808, se pueden utilizar tres métodos diferentes pero a su vez coincidentes con los resultados, si nos basamos en valores reales, a saber:

1) **El método rentístico**, que a nuestro entender sería el más equitativo y que se utiliza en varias provincias como Córdoba y Bs. As.. Lamentablemente no se puede desarrollar en esta oportunidad en Tierra del Fuego, porque debido al retraso cambiario, las retenciones a la exportación, la inflación y la retracción del mercado internacional, como surge del trabajo realizado por el CFI, entramos en un período de renta negativa .

2) **La otra opción es partir de los ingresos brutos**. Para desarrollar este método se puede tomar como base el mismo trabajo elaborado por el CFI en 2011 y actualizado al 2012 y que adjuntamos.

Si se toma como referencia los ingresos Brutos del modelo ganadero utilizado sobre la base de 10000 hectáreas da un ingreso bruto por hectárea de **\$125,24**, lo que podría tomarse como valor fiscal de la tierra libre de mejoras.

Si a este valor se le aplica la alícuota vigente del 1,3%, **el valor básico por ha es de \$1,63**.

A este valor hay que ajustarlo con los coeficientes que surjan de la escala de producción, que contempla, "la escala", "la capacidad receptiva", "la distancia a puerto por departamento" y "los incentivos especiales a la producción".(1)

3) **Valores de comercialización.**

Si utilizamos esta metodología propuesta por el P.E., pero la ajustamos a la característica determinante para fijar el valor de la tierra libre de mejoras y tomamos el valor promedio de ventas de campos para explotación pecuaria, (2) que nos da un promedio de USD 182,70 /ha que multiplicado por un dólar de \$4,5, nos da un valor Venal de \$822,15 a tranquera cerrada. A este valor en pesos se le debe descontar las mejoras y la hacienda, valuadas en \$ 898/ha como surge del mismo trabajo del CFI, tomando las mejoras al 60% de su valor a nuevo, nos da una valuación



fiscal de \$124,15/ha libre de mejoras. Que multiplicado por la alícuota del 1,3% nos da un valor base de \$1,61/ha.

Como en el caso anterior, a este valor habrá que ajustarlo a los coeficientes propuestos, cuya escala fue consensuada con el Departamento de Ganadería de la Provincia.

4) Establecimientos con perros asilvestrados,

Si ajustamos el trabajo realizado por el CFI, sobre todo en la estructura de costos, y nos atenemos a las cifras reales de establecimientos con problemas de perros asilvestrados, tomando los ingresos brutos como en el primer ejemplo nos da un valor Fiscal por Ha de \$ 96 , con lo cual el valor base sería aún menor siendo este de \$1,25/ha. Si bien este valor no se puede generalizar, quizás podría servir para aplicar a los establecimientos que tuvieron que dejar la cría de ovinos debido a este flagelo.

(1) Se acompaña cuadro con los coeficientes

(2) Hay que tener en cuenta que este parámetro no es el adecuado por la tierra. Para tomar un promedio de ventas es necesario remontarse a 15 ó 20 años más útil en zonas que tienen varias ventas anuales que son demostrativa: tiempo y forma. No es el caso de Tierra del Fuego.

Pablo L. Canga
Presidente A.R.T.F.

*Pase a conocimiento de los señores legisladores
y a Sec. Legislativa.*

Roberto L. Crocianielli
Viceregidor y Presidente

Propuesta Inmobiliaria rural

Valor Básico	Multiplicadores Se multiplica los coeficientes de cada rubro y luego se multiplica por el valor inicial
Escala de los establecimientos	
Hasta 5000 Ha	0,90
de 5001 hasta 10000 Ha	0,95
de 10001 hasta 20000 Ha	1,00
de 20001 hasta 30000 Ha	1,05
mas de 30001 ha.	1,10
Capacidad Receptiva	
de 0,1 a 0,5 Cab/ha/año	0,80
de 0,51 a 0,75 cab/ha/año	1,00
de 0,76 a 1 cab/ha/año	1,20
Distancia a Puerto por Departamento	
de 0 a 30,9 kilómetros	1,10
de 31 a 60 kilómetros	1,05
de 61 a 100 km o Mas.	1,00
Mas de 100 Km	0,95
Incentivos Especiales (EN DESARROLLO.....)	
Adhesión a Programas Provinciales Vigentes (Anexo Programas de Interés Provincial)	0,05
Certificaciones (Anexo Calidad-Orgánico-Sello Tierra del Fuego-Producción Sustentable)	0,03
Practicas ganaderas certificadas por profesionales (Anexo de Practicas elegibles)	0,02
NO PRODUCCION	
	1,2 - 1,3
	Se multiplica cada item



**CUADRO RESUMEN RESULTADOS MODELO GANADERO
ECOTONO OVINO PURO**

Ingresos Ovinos	\$ 1.252.411,57
Ingresos Bovinos	
Egresos Ovinos (Costos Variables)	\$ 181.288,54
Egresos Bovinos	
MARGEN BRUTO (Ingresos Brutos-Costos variables)	\$ 1.064.873,03
Resultado Operativo (Margen Bruto-Costos Fijos)	\$ 206.518,75
Ingreso Neto (Resultado Operativo-Amortizaciones)	\$ -68.958,21
Ingreso al Capital (Ingreso Neto-Retribución al productor)	\$ -188.958,21
Renta al Capital (Ingreso al Capital-Capital Total)	-1,00%
Renta al Capital sin la Tierra (Ingreso al Capital-Capital sin Tierra)	-1,89%
Renta sobre Hectárea	\$ -18,90
Renta sobre EO	\$ -31,49
Renta sobre EV	\$ -220,45



Ejemplos Sin incentivos		CON INCENTIVOS
VALOR BASICO	\$ 1,63	
ESTANCIA 2000 Hectáreas	COFICIENTES MULTIPLICADOS	
Capacidad recep. 0,51-0,75	1,0500	0,9450
distancia a puerto 50 km	\$ 1,71 VALOR POR HA.	\$ 1,54
		0,9
ESTANCIA 50.000 Hectáreas	COFICIENTES MULTIPLICADOS	
Capacidad recep. 0,75-1	1,4520	1,3068
distancia a puerto 25 km	\$ 2,37 VALOR POR HA.	\$ 2,13
		0,9
Estancia 12500 Hectáreas	COFICIENTES MULTIPLICADOS	
Capacidad recep. 0,51-0,75	0,950	0,855
distancia a puerto 135 km	\$ 1,55 VALOR POR HA.	\$ 1,39
		0,9