

2388/98

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

USHUAIA, 24 NOV. 1998

VISTO el expediente N° 6239/98 caratulado "S/Proyecto para una sistematización de las valuaciones rurales de la Provincia" de registro de esta Gobernación, la Ley Provincial 313 de Tierras Fiscales Provinciales, el Decreto Reglamentario 19/97, el Decreto 2714/98, y los procesos en implementación de zonificación, ordenamiento territorial y regularización de emprendimientos preexistentes; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley Provincial 313, que rige la política de administración y disposición de las tierras fiscales provinciales con el objeto de incorporarlas al proceso económico para el aprovechamiento racional y sustentable de los recursos naturales asociados a las mismas, contempla la formulación e implementación de planes de colonización y desarrollo, con carácter previo a las adjudicaciones;

Que a tales efectos, la Secretaria de Desarrollo y Planeamiento, como autoridad de aplicación de la Ley 313, debe realizar la identificación, localización y determinación de aptitud de las tierras fiscales provinciales, así como el relevamiento de su estado de ocupación y su destino actual y potencial;

Que la Ley Provincial 313 establece que la determinación del valor de venta de las tierras fiscales será efectuada por la Autoridad de Aplicación y anualmente actualizada, previo dictamen técnico en el que se ameritará la valuación fiscal, los valores venales para inmuebles similares, la rentabilidad potencial de la explotación a realizar y el costo e incidencia de las obras públicas efectuadas en beneficio común y de cada parcela;

Que es necesario establecer una sistematización para el cálculo de las valuaciones de las tierras fiscales rurales que permita calcular el valor de las mismas a partir de parámetros comunes y con coeficientes que contemplen la situación de las parcelas, su ubicación, sus características intrínsecas, su cercanía a polos de desarrollo económico, etc.;

Que la Dirección de Información, Planificación e Inmuebles Provinciales ha realizado un estudio para las valuaciones de las tierras fiscales rurales que permite, a través de la incorporación de distintos índices que definen las características propias de cada parcela a valuar, su valorización sistemática, eliminando prácticamente toda subjetividad que afectaría a la misma de algún tipo de discrecionalidad;

Que de todos los coeficientes enunciados en el estudio, el Coeficiente por Uso del Suelo deberá ser variable, ya que es el instrumento genuino para la promoción de aquellas actividades productivas que las políticas de administración y disposición de las tierras fiscales rurales prioricen con el objeto de incorporarlas al proceso económico;

Que La Dirección General de Catastro considera al método propuesto como muy valioso por su minuciosidad y por lo novedoso, por lo que aconseja 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
Poder Ejecutivo*

Aprobación.

Que el Decreto 2714/97 en sus artículos 2° y 8° establece como valor de venta de la tierra en la zona de la Reserva Turística Paisajística de Tierra Mayor, para fracciones linderas a la ruta nacional número 3, el monto de \$ 2.- (Pesos Dos) por m2 (metro cuadrado);

Que el suscripto se encuentra facultado para el dictado del presente en virtud de lo dispuesto por el en el Artículo 135° de la Constitución Provincial

Por ello:

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
DECRETA:**

ARTÍCULO 1°: Apruébase la Metodología para la Sistematización de la Valuación de Predios para Usos Productivos Intensivos y de Turismo en las Áreas Rurales de Tierra del Fuego que forma parte del presente como Anexo I.

ARTÍCULO 2°: Deróguese a partir de la fecha, el Decreto 2714/97 y Anexos I, II y III en todas sus partes.

ARTÍCULO 3°: Los establecimientos comprendidos en la Categoría A del Anexo I del Decreto Provincial N° 2714/97 que se deroga en el Artículo 2° del presente, mantienen sus derechos al precio de venta por metro cuadrado que surja de la fórmula:

$$\text{VALOR VENTA} = \frac{2(S/M2) \times S(M2)}{2Xa}$$

donde S = Superficie adjudicada (en m2)

A = años de ocupación desde el otorgamiento de un reconocimiento o permiso oficial.

El título de la propiedad que les fuera adjudicado en venta se extenderá cuando:

1. Esté registrado el plano de mensura (cuya ejecución y costas será a cargo del adjudicatario).
2. Esté aprobado por la Autoridad Competente el plano de obra de la totalidad de las instalaciones existentes en el predio adjudicado.
3. Se encuentre totalmente pagado el correspondiente valor de venta del predio.

Con respecto a la adquisición de mayor cantidad de hectáreas adyacentes del predio que les fuera adjudicado podrán solicitarlas y, obtenerlas contra la aprobación de un Proyecto de Inversión que deberá ser presentado antes del 23/09/99, conforme lo establecía el Decreto Provincial N° 2714/97. Este Proyecto será evaluado y - en el caso de corresponder - aprobado por la Autoridad de Aplicación, previo dictamen del IN.FUE.TUR. La superficie a adjudicar surgirá del análisis del proyecto presentado, que deberá encuadrarse dentro de la normativa de usos que se dicte en el marco de la Ley 313, y será la necesaria para la viabilidad técnica y económica del mismo. El título de propiedad se extenderá previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 313 y el Decreto Reglamentario 19/97.

ARTÍCULO 4°: Establécese que el Coeficiente de Uso de Suelo (us) podrá ser modificado por sector y por actividad a los fines de su utilización para la promoción



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

de aquellas actividades productivas que las políticas de administración y disposición de las tierras fiscales rurales prioricen con el objeto de incorporarlas al proceso económico de la Provincia.

ARTÍCULO 5°: Notifíquese, comuníquese, dése al Boletín Oficial de la Provincia. Cumplido, archívese.

Lentes

2388 / 98

DECRETO N°

/98

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
ING. MARCELO L. DRAGAN
Ministro de Gobierno,
Trabajo y Justicia

[Large handwritten signature]

JOSE ARTURO ESTABILLO
GOBERNADOR

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

ANEXO I - DECRETO N° 2388 / 98

(El precio de venta de la tierra es el valor de referencia multiplicado por cada uno de los coeficientes definidos en el presente Anexo)

Precio= \$/m² A x ci x dc x tr x dr x ac x en x ag x ho x su x ff x ap x us x pj x dp x vp x pd
x pl

Donde:

A: Precio de referencia en el límite del ejido urbano, a fijar por la Secretaría de Desarrollo y Planeamiento
ci/dc/tr/...../pl: coeficientes de corrección cuyos valores son los siguientes

1.- COEFICIENTE POR CERCANÍA A CIUDAD (ci):

Ushuaia:	ci = 1,00
Tolhuin:	ci = 0,80
Río Grande:	ci = 1,00

2.- COEFICIENTE POR DISTANCIA A LA CIUDAD MÁS PRÓXIMA (dc):

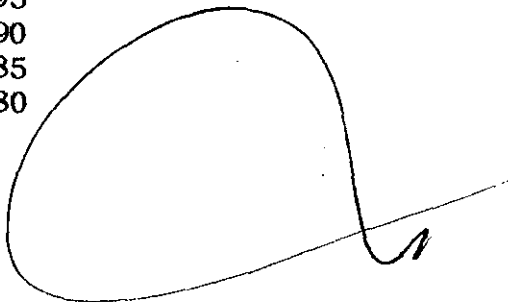
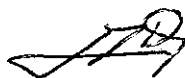
	coeficiente
0 - 1 km	dc = 1,00
1 - 5 km	dc = 0,95
5 - 15 km	dc = 0,90
15 - 25 km	dc = 0,85
25 - 50 km	dc = 0,80
> de 50 km	dc = 0,60

3.- COEFICIENTE POR TIPO DE RUTA MÁS CERCANA AL PREDIO (tr):

Ruta Nacional N° 3 pavimentada:	tr = 1,00
Ruta Nacional N° 3 sin pavimentar:	tr = 0,92
Ruta Complementaria:	tr = 0,75

4.- COEFICIENTE POR DISTANCIA A LA RUTA MÁS CERCANA (dr):

frente a ruta	dr = 1,00
a 0,5 - 1 km	dr = 0,95
a 1 - 2 km	dr = 0,90
a 2 - 5 km	dr = 0,85
a más de 5 km	dr = 0,80



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

5.- COEFICIENTE POR ACCESIBILIDAD DEL CAMINO DE ACCESO A LA RUTA (ac):

Bueno	ac = 0,90
Regular	ac = 0,85
Malo	ac = 0,80
Sin camino	ac = 0,60

6.- COEFICIENTE POR ACCESIBILIDAD A FUENTES DE ENERGÍA (en):

Distancia	GAS+ELECTR.	GAS	ELECTR.
Energía a 0 a 0,5 km	en = 1,00	en = 0,93	en = 0,90
Energía a 0,5 - 1 km	en = 0,95	en = 0,88	en = 0,85
Energía a 1 - 5 km	en = 0,87	en = 0,81	en = 0,78
Energía a más de 5 km	en = 0,80	en = 0,74	en = 0,72
Sin gas/electr. a menos de 10 km	en = 0,65		

7.- COEFICIENTE POR ACCESIBILIDAD A PROVISIÓN DE AGUA POTABLE (ag):

Agua corriente por red:	ag = 1,00
Agua por corriente superficial:	ag = 0,85
Agua por acceso a napas freáticas:	ag = 0,75
Sin posibilidad de provisión de agua:	ag = 0,65

8.- COEFICIENTE POR ACCIÓN ANTRÓPICA (ho):

Nula	ho = 1,00
Baja	ho = 0,95
Media	ho = 0,90
Alta	ho = 0,85
Muy Alta	ho = 0,80

9.- COEFICIENTE POR SUPERFICIE (su):

predios menores de 1 ha	su = 1,00
predios de 1 - 2 ha	su = 0,97
predios de 2 - 5 ha	su = 0,90
predios de 5 - 15 ha	su = 0,78
predios mayores de 15 ha	su = 0,60

10.- COEFICIENTE POR FACTOR DE FORMA (ff):

Relación fondo/frente mayor que 3,3 ff = 0,85

Antes
9

[Signature]

[Handwritten signature]

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

Relación fondo/frente desde 2,8 a 3,3	ff = 0,95
Relación fondo/frente desde 2,2 a 2,8	ff = 1,00
Relación fondo/frente desde 1,0 a 2,2	ff = 1,05
Relación fondo/frente menor que 1,0	ff = 1,15

11.- COEFICIENTE POR PORCENTAJE DE OCUPACION DISPONIBLE (ap):

Predio con ocupación disponible > 70%	ap = 1,00
Predio con ocupación disponible del 40% al 70%	ap = 0,85
Predio con ocupación disponible en menos del 40%	ap = 0,75

12.- COEFICIENTE POR USO (us):

Turismo	us = 1
Horticultura	us = 1
Floricultura	us = 1
Acuicultura	us = 1
Uso residencial no permanente	us = 1

13.- COEFICIENTE POR CERCANÍA A LUGARES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (pj):

Canal Beagle	pj = 1,00
Lago Fagnano	pj = 0,97
Lago Escondido	pj = 0,95
Valle Tierra Mayor	pj = 0,90
Frente a un glaciar	pj = 0,85
Punto Panorámico	pj = 0,85
Otras lagunas	pj = 0,80
Otros ríos	pj = 0,75
Ninguno	pj = 0,60

14.- COEFICIENTE POR DISTANCIA AL LUGAR DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (dp):

Distancia entre 0 - 0,5 km	dp = 1,00
Distancia entre 0,5 - 1 km	dp = 0,97
Distancia entre 1 - 2 km	dp = 0,95
Distancia entre 2 - 5 km	dp = 0,92
Distancia entre 5 - 10 km	dp = 0,88

15.- COEFICIENTE POR VISUAL DIRECTA AL INTERÉS PAISAJÍSTICO (vp):

Existencia de visual directa	vp = 1,00
------------------------------	-----------

Lantini

[Signature]

[Signature]

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

Existencia de visual directa parcial $vp = 0,92$
No existencia de visual directa $vp = 0,85$.

16.- COEFICIENTE POR CERCANÍAS DE UN PROYECTO DE DESARROLLO ECONÓMICO (pd):

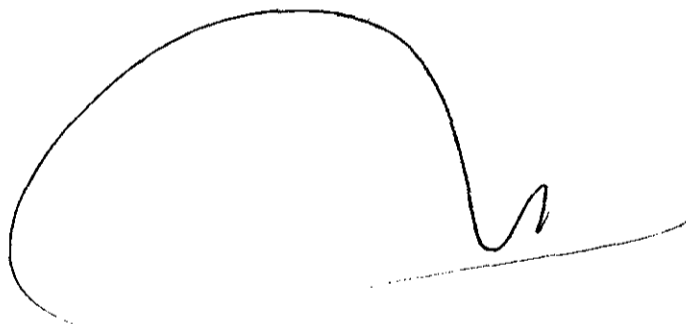
	0-5 km	0,5-1 km	1-2 km	2-5 km	>5 km
Cerro Krund	1,35	1,28	1,21	1,15	1,08
Termas Río Valdez	1,25	1,19	1,12	1,06	1,00
Corazón de la Isla	1,20	1,14	1,08	1,02	1,00
Otro	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00
Ninguno	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

17.- COEFICIENTE POR EXISTENCIA DE PLANIFICACIÓN EN EL SECTOR (pl):

Existencia de planificación en el área $pl = 1,00$
No existencia de planificación en el área $pl = 0,85$



ING. MARCELO L. DRAGAN
 Ministro de Gobierno,
 Trabajo y Justicia



JOSE ARTURO ESTABILLO
GOBERNADOR