

**La Plata, 20 de Octubre de 1995.**

**Visto** el expediente 2335-4.700/95, por el cual se tramitan actuaciones relacionadas con la modificación de los valores unitarios básicos de las islas ubicadas en el Atlántico Sur, y

**CONSIDERANDO:**

Que en la actualidad los valores básicos aplicados a las islas del Mar Argentino pertenecientes a los Partidos de Bahía Blanca, Villarino y Carmen de Patagones son los mismos que rigen para los inmuebles ubicados en el suelo continental de dichos partidos;

Que los ocupantes de los aludidos bienes han planteado la inquietud referida a la necesidad de reformular el monto que en concepto de canon por ocupación deben abonar a partir del año 1991, por considerar al mismo excesivo.

Que la problemática antes señalada ha sido plasmada en las distintas actuaciones administrativas en curso, en las cuales, desde la fecha indicada se han impugnado todas las determinaciones del canon por ocupación.

Que al respecto resulta necesario analizar y reformular la aplicación, a la zona insular indicada, de los aludidos valores, conforme las características físicas y económicas que las diferencian de los inmuebles emplazados en suelo continental;

Que en este sentido en artículo 64º de la [Ley 10.707](#) establece: "Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales, se determinarán por unidad de superficie, con respecto al suelo óptimo determinado para el Partido al que pertenecen, quedando relacionados a dicho valor el resto. Para la determinación del suelo óptimo se tendrán en cuenta concurrentemente: los valores de mercado, las condiciones agrológicas, agrométricas y económicas".

Que con tal motivo el Departamento Valuaciones Rurales realizó una serie de consultas y correlativos estudios teóricos de rentabilidad de las explotaciones tipo de la zona (en el continente y en la isla);

Que al respecto los modelos teóricos utilizados sirven como aproximación a una rentabilidad probable, dada la variabilidad de precios y la aleatoriedad de los rindes en zonas marginales como las tratadas; pero demuestran que el resultado empresario obtenido en las islas es de un 24% del obtenido en el continente, mientras que la rentabilidad de la misma empresa es en las islas un 21% de la que se registra en el continente;

Que las precitadas consideraciones surgen como consecuencia de las particulares características de la zona insular, tales como, dificultades y costos de transporte, carencia de agua potable y salinidad, costos de mano de obra y obstáculos propios de su ubicación geográfica, hacen necesaria la reformulación de los valores básicos que les corresponden a las islas ubicadas en los partidos de Bahía Blanca, Villarino y Patagones.

Que por lo expuesto resulta necesario redimensionar el valor óptimo fijado para la determinación de las valuaciones fiscales en las islas del Atlántico;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL  
DISPONE:**

**Artículo 1º:** Modificar el valor unitario básico de las Islas pertenecientes a los partidos de Bahía Blanca, Villarino y Carmen de Patagones, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente.

**Artículo 2º:** Determinar para las islas de los Partidos de Bahía Blanca, Villarino y Carmen de Patagones los siguientes valores unitarios básicos: Bahía Blanca: **1,31** – Villarino: **0,73** – Carmen de Patagones: **0,46**.

**Artículo 3º:** Las valuaciones básicas resultantes de la aplicación de los valores unitarios fijados en el artículo anterior tendrán efectividad a partir del año 1991.

**Artículo 4º:** Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, notifíquese a quienes corresponda. Cumplido archívese.

**Ing. Civil Roberto A. CANO**  
**Director Provincial**  
**Dirección Provincial de Catastro Territorial**