



## ORDENANZA N° 2.133/23

**Aceptar como cesión en concepto de reserva fiscal proveniente del fraccionamiento del inmueble identificado catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127 el importe pecuniario correspondiente**

### VISTO:

La Ley Provincial XVI N° 46 de Corporaciones Municipales; la Ordenanza N° 2.118/23 – Plan de Desarrollo Territorial 2.023; las Notas N° 118/23, N° 124/23, N° 133/23, N° 357/23, N° 386/23 y 387/23; y el Despacho de Comisión de Obras Públicas N° 122/23; Y,

### CONSIDERANDO:

Que, la Ley Provincial XVI N° 46 de Corporaciones Municipales, Artículo 30°, establece que corresponde al Concejo Deliberante el ejercicio de las facultades constitucionales, sancionando las ordenanzas y disposiciones pertinentes.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 2.118/23 el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin sanciona el Plan de Desarrollo Territorial.

Que, la Ordenanza N° 2.118 /23 Plan de Desarrollo Territorial 2.023, Título II, Capítulo VI, PARCELAMIENTOS, Sección 2 "Parcelamientos en Área Urbana, en la Zona Rural, en la Zona Subrural del Área Rural y en la Zona Rural Productiva", Artículo VI.23, "Destino de las Cesiones", Inc. e, determina que: "En todo parcelamiento realizado en el Área Rural y Subrural en el que se generen menos de diez (10) parcelas de entre una (1) y cinco (5) hectáreas de superficie, deberá cederse en concepto de reserva fiscal el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela de origen".

Que, según la Ordenanza N° 2.118/23 en su Título II, Capítulo VI, PARCELAMIENTOS, Sección 2 "Parcelamientos en Área Urbana, en la Zona Rural, en la Zona Subrural del Área Rural y en la Zona Rural Productiva", Artículo VI.23, Inc. 2, establece que: "En caso que el HCD otorgue una excepción a la cesión obligatoria de Reserva Fiscal y /o Espacio Verde y acepte la sustitución de transferencia de inmueble por el pago dinerario de la misma, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. La Secretaría de Obras Públicas deberá expedirse sobre su factibilidad, informando su no objeción basada en una evaluación técnica al respecto.
- b. El propietario abonará el total del valor estipulado por el mercado inmobiliario correspondiente a la superficie parcelaria en cuestión en un plazo no mayor a 12 meses.
- c. El monto a abonar y la financiación quedarán establecidos en Módulos Municipales, tanto en la Ordenanza de excepción como en el correspondiente convenio de pago suscripto entre el propietario y el DEM. Su valor en pesos se cuantificará al valor vigente en pesos del Módulo Municipal al momento de pago de la cuota correspondiente.

Facundo ...  
Secretaría de Obras Públicas

Claudio ...  
Presidente del C.D.



*El DEM deberá especificar en el convenio de pago que la mora en las cuotas será automática y que en caso de mora el propietario deberá abonar el doble de la cantidad de módulos correspondientes a la cuota que se estuviese pagando fuera de término.*

- d. *El propietario abonará la totalidad de los gastos administrativos emanados del trámite, tales como costas profesionales de los tasadores inmobiliarios contratados por el HCD, los que quedarán establecidos en Módulos Municipales tanto en la Ordenanza de excepción como en el correspondiente convenio de pago suscripto entre el propietario y el DEM.*

*Su valor en pesos se cuantificará al valor vigente en pesos del Módulo Municipal al momento de pago de los mismos por parte del propietario.*

- e. *El propietario deberá ofrecer una garantía equivalente al total del valor estipulado por la correspondiente Ordenanza de excepción.*

*La Municipalidad de Trevelin no podrá visar el proyecto definitivo ni emitir el Informe de No Objeción a la Oferta de Venta, hasta después de la constitución de esta garantía y que haya sido formalizado entre la Municipalidad y el propietario el correspondiente Convenio de pago.*

- f. *La garantía a la que se refiere el Inciso anterior será ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:*

- 1. A través de un seguro de caución.*
- 2. A través de un aval bancario.*
- 3. Garantía hipotecaria constituida sobre un inmueble distinto del que se pretende fraccionar.*
- 4. A través de un contrato ejecutable o boleto de compraventa con el DEM sobre una de las parcelas del inmueble que se pretende fraccionar, de igual o mayor superficie y valor que la superficie que se debería ceder.*

- g. *Cumplido el cronograma pago, y habiendo sido cancelado el total del monto establecido en el Convenio de Pago, la garantía será restituida en su totalidad.*

- h. *A criterio del Departamento Ejecutivo municipal, la garantía prevista en el presente artículo puede ser liberada parcialmente a medida que las cuotas fueran canceladas”.*

Que, mediante Nota N° 118/23 ingresada al HCD, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Trevelin informa que ha sido recibido el Expediente de Mensura P-347-22 de fraccionamiento (Superficie parcelaria de 1ha00a10ca) y cuyo análisis sobre el expediente determina que la superficie a ceder corresponde a 200 metros cuadrados, lo cual no cumple con lo establecido en el Art. VI.19 de la normativa del Plan de Desarrollo Territorial vigente (en ése entonces Ordenanza N° 1.537/17, actualmente Ordenanza N° 2.118/23), en el cual se establecía que “ningún caso los espacios a ceder tendrán un ancho menor a los veinte (20) metros”, lo cual se condice con la normativa actual (Ordenanza Municipal N° 2.118/23).-

Que, en la nota mencionada previamente, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos expresa que, de acuerdo a lo informado por los propietarios de la Parcela 127, estos solicitan que se acepte como cesión en concepto de reserva fiscal el importe pecuniario correspondiente a la superficie a ceder, y cuya opinión de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos es “no contar con objeción de dicha solicitud”.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
TREVELIN-CHUBUT

Claudio Garlano  
Presidente H.C.D.  
Trevelin- Chubut



Que, mediante Nota N° 124/23 ingresada al HCD, el Sr. MORANT, SALVADOR, D.N.I.: 93.492.946, manifiesta: "estoy informado y conforme en lo que respecta a mi solicitud realizada ante el honorable Concejo Deliberante, referida al pago de Reserva Fiscal de la Parcela denominada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127, la cual se realizará mediante valuación de la misma de acuerdo al 100% del promedio del valor inmobiliario que surja de tres (3) Tasaciones Inmobiliarias realizadas por Tasadores elegidos por el H.C.D. de la lista de Correspondes inmobiliarios Matriculados Oficiales, proporcionado por la Cámara Inmobiliaria del Oeste del Chubut. También declaro conocer y asumir que el pago de los gastos que demande dicho trámite, incluido el pago de los honorarios de las 3 Tasaciones Inmobiliarias correrá por mi cuenta aún si el pedido fuese rechazado".

Que, mediante Nota N° 133/23 del HCD, el Sr. MORANT, SALVADOR, D.N.I.: 93.492.946, presenta Poder General Amplio de Administración y Disposición de Bienes, vinculante a conformidad de pago de Reserva Fiscal, conferido por la totalidad de los titulares dominiales de la Parcela denominada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127.

Que, atendiendo a lo expuesto precedentemente, el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin solicitó a los Corredores Públicos Inmobiliarios matriculados en el Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chubut (COCICH), Corredor Público Inmobiliario, Fernando E. Sánchez, Titular Mat. Prov. N° 45, Nelson Rachid Muze, Titular Mat. Prov. N° 58 / N°198 COCICH y Dra. María Migueles, Titular Mat. Prov. N° 36, la tasación inmobiliaria del inmueble denominado catastralmente como , correspondiente al 2% en concepto de Reserva Fiscal de las parcelas denominadas catastralmente Fracción 7B y Fracción 7C de la Fracción 7 del LOTE 2, Sector 4, Circunscripción 4, Ejido 38.

Que, según consta en Fs. 13, 15 y 16 del Expte. OP-003/23, los Corredores Públicos Inmobiliarios matriculados en el Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chubut (COCICH), Corredor Público Inmobiliario, Fernando E. Sánchez, Titular Mat. Prov. N° 45, Nelson Rachid Muze, Titular Mat. Prov. N° 58 / N°198 COCICH y María Migueles, Titular Mat. Prov. N° 36, han remitido al Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin las tasaciones inmobiliarias solicitadas.

Que, a los efectos de cuantificar el valor en pesos de la superficie correspondiente a la cesión en concepto de reserva fiscal mencionada, se han promediado los montos pecuniarios de las valuaciones remitidas, obteniendo por dicha Reserva Fiscal correspondiente al inmueble identificado catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127, un valor promedio de PESOS CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS (\$436.800).

Que, según consta en los Fs. 14, 17 y 18 del Expte. OP-003/23, los gastos administrativos emanados del pago de los honorarios profesionales correspondientes a las tres tasaciones inmobiliarias ascienden a un total de PESOS CIENTO TREINTA Y OCHO MIL (\$138.000).

Que, a fin de mantener los montos a abonar actualizados y según establece la Ordenanza N° 2.118/23, se deberá establecer su correspondencia en Módulos Municipales, siendo el valor del Módulo Municipal vigente el de \$130, según Ordenanza Municipal N°2.080/22.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
TREVELIN-CHUBUT

Juliana Garibano  
Treasurera H.C.D.  
Trevelin - Chubut



Que, citados los instrumentos reglamentarios y administrativos pertinentes y considerando los fundamentos vertidos en la presente, el Cuerpo Legislativo del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin se expide de lo expuesto anteriormente a fin de sancionar la presente normativa.

## POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin en uso de sus facultades que le confiere la Ley XVI N° 46 sanciona la presente:

## ORDENANZA

**Artículo 1°: ACÉPTESE** como cesión en concepto de reserva fiscal proveniente del fraccionamiento del inmueble identificado catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127, conforme lo normado en el Anexo I, Título II, Capítulo VI, Sección 2, Artículo VI.23, Inc. 2, de la Ordenanza N° 2.118/23, el importe pecuniario correspondiente a la superficie parcelaria de 200,02 m<sup>2</sup> (doscientos con cero dos metros cuadrados), la cual representa el dos por ciento (2%) en concepto de reserva fiscal de la Parcela origen identificada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127, determinándose el cambio de la prestación de la obligación como la equivalencia en pesos al valor actual de mercado de la superficie parcelaria mencionada.

**Artículo 2°: FÍJESE** el valor de la operación determinada en el Artículo 1° de la presente Ordenanza, en un **TOTAL DE TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON CÉNTIMOS SESENTA Y NUEVE (3.357,69) MÓDULOS MUNICIPALES**, según valores y cálculos que como **ANEXO I** forman parte integral de la presente normativa.

**Artículo 3°: ESTABLÉZCASE** que los titulares dominiales del fraccionamiento, a través de su representante Sr. MORANT, SALVADOR, D.N.I.: 93.492.946, según Poder General Amplio de Administración y Disposición de Bienes, vinculante a conformidad de pago de Reserva Fiscal, conferido por la totalidad de los titulares dominiales de la Parcela denominada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127 presentado bajo Nota N° 133/23 del HCD, deberán abonar el **TOTAL DE UN MIL SESENTA Y UN CON CÉNTIMOS CINCUENTA Y TRES (1.061,53) MÓDULOS MUNICIPALES** en concepto de gastos administrativos (surgidos de los honorarios profesionales por las tres tasaciones inmobiliarias de ambas fracciones), según valores y cálculos que como **ANEXO II** forma parte integral de la presente normativa.

**Artículo 4°: DETERMÍNESE** un plazo máximo de CIENTO OCHENTA (180) DÍAS corridos, computados a partir de la promulgación de la presente normativa, para efectuar el pago del total de los montos establecidos en los Artículos 2° y 3° de la presente Ordenanza.

**Artículo 5°: DETERMÍNESE** un plazo de TREINTA (30) DÍAS corridos, computados a partir de la promulgación de la presente normativa, para efectuar la suscripción del correspondiente Convenio de Pago en el Departamento Ejecutivo Municipal, el cual tendrá por objeto instrumentar y cumplimentar lo prescripto en el Artículo 2°, 3° y 4° de la presente Ordenanza.

Secretario del Concejo  
Deliberante

Presidente del Concejo  
Deliberante



**Artículo 6°: DETERMÍNESE** que los titulares dominiales del inmueble, a través de su representante Sr. MORANT, SALVADOR, D.N.I.: 93.492.946, deberán ofrecer a la Corporación Municipal una garantía equivalente al total del valor pecuniario estipulado en la presente Ordenanza, tal como lo establece la Ordenanza N° 2.118/23 en su Anexo I, Título II, Capítulo VI, Sección 2, Artículo VI.23, Inc. 2.

**Artículo 7°: ESTIPULESE** que el incumplimiento de los plazos perentorios dispuesto en el Artículo 5° de la presente Ordenanza producirá la caducidad de la misma.

**Artículo 8°:** La presente normativa es dictada de carácter excepcional y con aplicación a la circunstancia particular y concreta, denegándose de forma terminante la posibilidad de solicitar:

- a) prórrogas a los plazos establecidos en los Artículos 4° y 5° de la presente Ordenanza.
- b) modificaciones en los montos establecidos en los Artículos 2° y 3° de la presente Ordenanza.
- c) excepción al Artículo 6° de la presente Ordenanza.

**Artículo 9°: DESTÍNESE** los fondos recaudados por la presente operatoria, a: I. Obras de infraestructura de actuales o futuros loteos sociales, II. Compra de tierras para Lotes Sociales, III. Bienes de capital en beneficio de la Corporación Municipal. Incorpórese el ingreso dinerario de la presente operatoria a la cuenta especial en el Banco de la Provincia del Chubut o en el Banco Nación, creada según normativa de las Ordenanzas N° 1.867/21 y N° 1869/21. Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a la realización de operatorias de plazo fijo con los fondos disponibles en dicha cuenta hasta el momento del cumplimiento del fin especificado en este artículo.

**Artículo 10°:** Elevase la presente al Departamento Ejecutivo Municipal y a la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Trevelin, para su conocimiento y efectos pertinentes.

**Artículo 11°:** Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Cumplido, Archívese.

Dr. Juan Carlos  
Morant Salvador  
Presidente del Concejo

Dr. Juan Carlos  
Morant Salvador  
Secretario de Hacienda



**ANEXO I – ORDENANZA MUNICIPAL N° 2.133/23**

**Cálculo del Valor a abonar en concepto de Reserva Fiscal** correspondiente al 2% de la Parcela denominada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127, según promedio de tres (3) tasaciones inmobiliarias realizadas por Corredores Públicos Inmobiliarios matriculados por el Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chubut.

**a) Tasación inmobiliaria de la fracción correspondiente al 2 % en concepto de Reserva Fiscal de la Parcela denominada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127.**

Superficie de la Parcela de Origen: 1ha. 00a. 10ca. – Superficie tasada correspondiente al 2% en concepto de Reserva Fiscal: 200,02 m<sup>2</sup>.

- Tasación 1: AM - Estudio Jurídico Inmobiliario, María Migueles, Titular Mat. Prov. N° 37. Foja 13 del Expte. OP-003/23 del HCD de Trevelin.

Cotización de la parcela correspondiente a Reserva Fiscal: **PESOS TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS (\$369.600).**-

- Tasación 2: Esquel Propiedades, Fernando E. Sánchez, Titular Mat. Prov. N° 45. Foja 15 del Expte. OP-003/23 del HCD de Trevelin.

Cotización de la parcela correspondiente a Reserva Fiscal: **PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$400.000).**-

- Tasación 3: Nelson Muze Propiedades, Nelson Rachid Muze, Titular Mat. Prov. N° 58 / N°198 COCICH. Foja 16 del Expte. OP-003/23 del HCD de Trevelin.

Cotización de la parcela correspondiente a Reserva Fiscal: **PESOS QUINIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS (\$540.800).**-

**TOTAL A PAGAR EN CONCEPTO DEL VALOR EQUIVALENTE AL 2% CORRESPONDIENTE A RESERVA FISCAL** de la Parcela denominada catastralmente como Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127, según promedio de las tres (3) tasaciones inmobiliarias: PESOS CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS (\$436.800); según Ordenanza vigente N° 2.080/22 el valor del módulo municipal es de \$130, por lo que **se deberá abonar en concepto del valor equivalente al 2% correspondiente a Reserva Fiscal el TOTAL DE TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA (3.360) MÓDULOS MUNICIPALES.**



ANEXO II – ORDENANZA MUNICIPAL N° 2.133/23

Costos administrativos

a) Honorarios a abonar por las Tasaciones inmobiliarias de las fracciones correspondientes al 2% en concepto de Reserva Fiscal de la parcela denominada catastralmente Ejido 38, Circunscripción 5, Sector 2, Parcela 127.

- Tasación 1: AM - Estudio Jurídico Inmobiliario, María Migueles, Titular Mat. Prov. N° 37. Factura N° 00000117, 21/04/23, Foja 14 del Expte. OP-003/23 del HCD de Trevelin: **PESOS CINCUENTA MIL (\$50.000).**-
- Tasación 2: Esquel Propiedades, Fernando E. Sánchez, Titular Mat. Prov. N° 45. Factura N° 00000132, 18/08/22. Foja 17 del Expte. OP-003/23 del HCD de Trevelin: **PESOS CINCUENTA MIL (\$50.000).**-
- Tasación 3: Nelson Muze Propiedades, Nelson Rachid Muze, Titular Mat. Prov. N° 58 / N°198 COCICH. Factura N°00000985, 05/10/22. Foja 18 del Expte. OP-003/23 del HCD de Trevelin: **PESOS TREINTA Y OCHO MIL (\$38.000).**-

**TOTAL A PAGAR EN CONCEPTO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS SURGIDOS DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES POR LAS TRES TASACIONES INMOBILIARIAS DE LA FRACCIÓN:** PESOS CIENTO TREINTA Y OCHO MIL (\$138.000); según Ordenanza vigente N° 2.080/22 el valor del módulo municipal es de \$130, por lo que **se deberá abonar en concepto de Gastos Administrativos el TOTAL DE MIL SESENTA Y UNO CON CINCUENTA Y TRES (1.061,53) MÓDULOS MUNICIPALES.**

SECRETARÍA DE GOBIERNO

SECRETARÍA DE GOBIERNO