



**PROYECTO ORDENANZA
DESAFECTACION Y AUTORIZACION DE VENTA
DE RESERVAS MUNICIPALES**

General Fernández Oro, 03 de abril del 2025.-

VISTO: la solicitud elevada por el poder ejecutivo requiriendo autorización para la venta de terrenos municipales con el objetivo de la compra de maquinarias para afectar al mejoramiento de los servicios públicos de la municipalidad y;

CONSIDERANDO:

QUE dicho pedido se enmarca en el proceso iniciado a fines del año 2023,

QUE se han llevado a cabo los pasos estipulados en la ordenanza 45-CDM/2023 sancionada por este órgano deliberante en fecha 30 de noviembre de 2023, dentro de las posibilidades que ha otorgado el plan de moratorias durante el 2024,

QUE en tal sentido se ha determinado la imposibilidad de avanzar en una licitación pública o concurso de precios atento a la escasa recaudación lograda con el plan de moratoria ejecutado y promovida por la Municipalidad a través de la Secretaría de Hacienda y Administración,

QUE no obstante dicha circunstancia el municipio ha avanzado dentro del marco del proceso mencionado anteriormente en la búsqueda de alternativas para la adquisición de maquinaria destinada al mejoramiento de los servicios públicos,

QUE llegado a este punto el municipio ha mantenido reuniones con el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la IV Circunscripción Judicial de Río Negro, con sede en la ciudad de Cipolletti,

QUE se han llevado adelante las reuniones necesarias para acordar pautas de trabajo con el objetivo de implementar un procedimiento de selección por parte del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de las parcelas municipales con mayor potencial de venta inmobiliaria,



QUE firmado el correspondiente acuerdo entre el municipio y el Colegio de Martilleros, éste ha procedido a la individualización de las parcelas proponiendo a las mismas como las más convenientes para la venta inmobiliaria en el caso de avanzar la Municipalidad en un proceso de subasta,

QUE habiendo modificado la Dirección Provincial de Catastro la numeración de algunas manzanas del loteo identificado como Loteo Raynaud, la nomenclatura individualizada por el Colegio de Martilleros como 03-2-C-395-01 actualmente se identifica con nomenclatura catastral 03-2-C-393-01,

QUE de las ocho (8) parcelas señaladas y propuestas por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos siete (7) de ellas, más precisamente las parcelas identificadas con nomenclaturas catastrales 03-2-B-274-01; 03-2-C-241-01; 03-2-B-983-06, 03-2-E-207-09; 03-2-B-863-02; 03-2-C-393-01 y 03-2-B-760-01, se encuentran afectadas a la figura de Reservas Fiscales, por lo que en caso de avanzar en la autorización de venta es necesario modificar el carácter de las mismas a Reservas Municipales,

QUE el hecho de que la mayoría de las parcelas propuestas para la venta sean reservas fiscales se debe a que la figura de 'Reserva Municipal' fue incorporada al Código de Planeamiento Urbano recién en 2015, es decir, con posterioridad al inicio de la mayoría de los desarrollos inmobiliarios cuyas reservas fiscales fueron seleccionadas por el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos,

QUE el municipio ha elevado a éste órgano deliberante la información y documentación solicitada a través de las áreas municipales correspondientes, tales como es el caso de la Secretaría de Desarrollo Territorial y la Secretaría de Servicios Públicos,

QUE se ha llevado a cabo un trabajo de Comisión Legislativa con la participación del señor intendente y las personas a cargo de las Secretarías anteriormente mencionadas,

QUE a través del trabajo en comisión entre el Concejo Deliberante y el Poder Ejecutivo, se determinó la conveniencia de fraccionar las ocho parcelas con el propósito de atender también la demanda habitacional de aquellas familias que, pese a su interés en acceder a un terreno, no cuentan con los recursos suficientes para adquirir uno en el mercado inmobiliario y, al mismo tiempo, exceden el puntaje establecido para acceder a un loteo social o municipal, quedando así en una situación de vulnerabilidad en el acceso a la tierra,

QUE se ha dado cumplimiento a todo lo solicitado por el Concejo Deliberante y asimismo, al cumplimiento dentro de las circunstancias mencionadas anteriormente, a la ordenanza 45-CDM/2023,

QUE se encuentra garantizada la transparencia en el uso de los bienes del Estado y que el objeto único de la venta de parcelas municipales es con el propósito de capitalizar a la Municipalidad con bienes de capital y bienes de uso destinado al mejoramiento de la prestación de los servicios públicos,



QUE las parcelas afectadas a la venta representan menos del veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de parcelas que el municipio dispone entre reservas municipales y reservas fiscales, respecto a desarrollos inmobiliarios finalizados y en ejecución,

QUE es necesario entonces avanzar en el dictado de la ordenanza autorizando al poder ejecutivo a llevar adelante la venta en subasta pública a través del Colegio de Martilleros de las ocho parcelas propuesta por ese organismo,

POR ELLO el Honorable Concejo Deliberante de la localidad de General Fernández Oro sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

Art. N°1) DESAFÉCTENSE de su condición de Reservas Fiscales las parcelas identificadas con nomenclaturas catastrales 03-2-B-274-01; 03-2-C-241-01; 03-2-B-983-06, 03-2-E-207-09; 03-2-B-863-02; 03-2-C-393-01 y 03-2-B-760-01 las cuales pasan a formar parte a partir de la sanción de la presente como Reservas Municipales.

Art. N° 2) AUTORÍCESE al Poder Ejecutivo Municipal a enajenar, mediante subasta pública, las parcelas identificadas con nomenclaturas catastrales 03-2-B-274-01; 03-2-C-241-01; 03-2-B-983-06, 03-2-E-207-09; 03-2-B-863-02; 03-2-C-393-01; 03-2-B-760-01 y 03-2-B-652-11. Dicha subasta se realizará conforme al acuerdo suscripto entre el Municipio y el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la IV Circunscripción Judicial de Río Negro, el cual se incorpora a la presente ordenanza como Anexo I.

Art. N° 3) ESTABLÉCESE que las parcelas autorizadas para la venta deberán ser subastadas en forma fraccionada, como mínimo mediante mensura municipal definitiva, a fin de permitir su individualización en el proceso a cargo del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos. Esta disposición tiene por objeto ampliar las oportunidades de participación ciudadana en la subasta. Las mensuras de cada uno de estos fraccionamientos deberán respetar las siguientes dimensiones de parcelas obtenidas, las que se agregan como Anexo II con las respectivas planchetas, bajo la regulación dispuesta en el artículo cuarto:

03-2-B-274-01 EL TOBOSO: Subdividida en 5 parcelas. Identificadas en el anexo como L1: 307.58m², L2: 317.89m², L3: 317.89m², L4:317.89m² y L5: 949.18m².

03-2-C-241-01 DON HIGINIO II: Subdividida en 8 parcelas. Identificadas en el anexo como L1: 383,96m², L2:383.96m², L3:383.96m², L4:383.96m², L5:383.96m², L6:383.96m², L7: 440.05m² y L8: 440.05m².

03-2-B-983-06 PIEDRAS BLANCAS: Subdividida en 12 parcelas. Identificadas en el anexo como L1: 532.44m², L2: 531.60m², L3: 531.08m², L4: 531.67m², L5:330.26m², L6: 409.08m², L7:531.79m², L8:531.29m², L9: 531.41m², L10: 532.52m², L11: 438.70m² y L12: 553.69m².



03-2-E-207-09 MANZANARES DE ORO: Subdividida en 6 parcelas. Identificadas en el anexo como L1: 410.42m², L2:435.42m², L3:460.42m², L4:485.42m², L5:510.42m² y L6:535.42m².

03-2-B-863-02 LOS TRONCOS: Subdividida en 9 parcelas. Identificadas en el anexo como L1:616.08m², L2:685.79m², L3: 755.45m², L4: 825.112m², L5: 894.77m², L6: 964.42m² y L7:1034.08m². Cabe aclarar que L6 y L7, al respetar dimensiones mínimas del COTAM, podrán contener hasta 2 unidades funcionales por parcela.

03-2-C-393-01 RAYNAUD: Subdividida en 8 parcelas. Identificadas en el anexo como L1: 795.32m², L2: 832.69m², L3: 1088.75m², L4: 990.87m², L5: 893.07m², L6: 795.34m², L7:697.58m² y L8: 595.38m².

03-2-B-760-01 REGGIO: Subdividida en 2 parcelas. Identificadas en el anexo como L1: 2100.43m² y L2: 2101.08m².

03-2-B-652-11 DON BAUTISTA: Subdividida en 4 parcelas. Identificadas en el anexo como L1:1014.05m², L2: 1013.01m², L3:1012.11m² y L4: 1011.13m².

Art. N° 4) AUTORÍCESE al Poder Ejecutivo Municipal a fraccionar dichas parcelas en superficies menores a las mínimas establecidas según zona por el Código de Ordenamiento Territorial y Ambiental (COTAM) tomando como referencia los siguientes parámetros:

ZR1: Según COTAM 360m² y 5 Unidades Funcionales. Superficies mínimas en que se fraccionará en esta zona será de 307m², y permitirá hasta 5 unidades funcionales.

ZR3: Según COTAM 450m² y 3 Unidades Funcionales. Superficies mínimas en que se fraccionará en esta zona será de 380m², y permitirá hasta 3 unidades funcionales.

ZTU: Según COTAM 1000m² y 2 Unidades Funcionales. Tomando como referencia la generación de propiedades horizontales que se solicita usualmente en esta zona, la superficie del lote mínima para las parcelas obtenidas de los fraccionamientos ubicados

en ésta, será de 410m², admitiéndose sólo una unidad funcional por lote.

Art. N° 5) DISPONER que las parcelas resultantes del fraccionamiento o mensura municipal definitiva no podrán subastarse por menos del setenta por ciento (70%) de su valor de mercado conforme a la cotización que a tal efecto determine el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos.

Art. N° 6) ESTABLÉCESE que, de los lotes subastados, el treinta por ciento (30%) del monto adjudicado se abonará en el mismo acto como seña mediante pago en efectivo, depósito o transferencia a la cuenta municipal identificada para tal fin y el setenta por ciento (70 %) restante se cancelará mediante depósito o transferencia a la misma cuenta dentro de los treinta (30) días corridos de la fecha de subasta.

Art. N° 7) DETERMINAR que la totalidad de lo recaudado en el proceso de subasta tendrá como destino exclusivo la adquisición de maquinarias y vehículos, conforme al orden de prioridades establecido en el Anexo III de la presente ordenanza. A tal efecto, créase el Fondo Municipal de Inversión Específico, cuyo uso estará estrictamente limitado a dicha finalidad, garantizando la afectación directa de los recursos a la mejora del equipamiento municipal.



Art. N° 8) AUTORÍCESE al Poder Ejecutivo a realizar hasta tres subastas públicas, a través del Colegio de Martilleros y siguiendo el mismo procedimiento, en caso de que, en la primera y/o sucesivas subastas, algunas parcelas queden vacantes. En cada llamado, deberá respetarse el porcentaje de base establecido en el artículo 5° de la presente ordenanza.

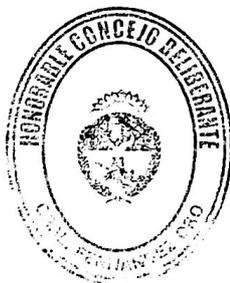
Art. N° 9) DISPONESE que, dentro del plazo de sesenta (60) días posteriores al cierre de cada proceso de subasta, el Poder Ejecutivo Municipal deberá presentar ante este Concejo Deliberante un informe técnico-financiero detallado el que será de público conocimiento, reflejando el resultado de la subasta, el monto total recaudado, la aplicación de los fondos y la especificación de la maquinaria adquirida o a adquirir.

Art. N° 10) La presente Ordenanza es aprobada por mayoría y será refrendada por el cuerpo legislativo.

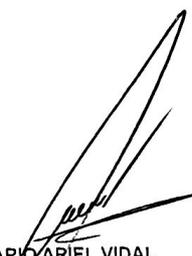
Art. N° 11) Regístrese, comuníquese a quien corresponda, cumplido archívese.

ORDENANZA DE FONDO N° 751-CDM/25.-


Antonella Gisel Crespo
CONCEJAL
Concejo Deliberante
Gral. Fernandez Oro




MARINA VILIANA MARINI
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
GENERAL FERNÁNDEZ ORO


MARIO ARIEL VIDAL
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Gral. Fernández Oro



CD
Concejo Deliberante
General Fernández Oro

ANEXO N°1
Acuerdo suscripto entre el Municipio y
el Colegio Profesional de Martilleros y
Corredores Públicos de la IV
Circunscripción Judicial de Río Negro.



Municipalidad
de General Fernández Oro
PROVINCIA DE RÍO NEGRO

CONVENIO
MUNICIPALIDAD DE GFO Y COLEGIO PROF. DE MARTILLEROS Y
CORREDORES PUBLICOS

Entre la Municipalidad de General Fernández Oro (en adelante LA MUNICIPALIDAD) representada en este acto por el Intendente Sr. Gustavo Fabián Amati DNI 25.139.840, cuya firma refrenda la Secretaria de Servicios Públicos Sra. Fabiana Villarruel DNI 21.975.487, con domicilio en calle San Martín 272, y por la otra parte el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la IV Circunscripción Judicial de Río Negro (en adelante EL COLEGIO) representada en este acto por su Presidente Fernando Meléndez DNI 8.215.116 y su Vicepresidente Eduardo Daniel Vannicola, DNI 14.530.127, con domicilio en calle Roca N°80, acuerdan celebrar el presente convenio sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto dar curso al procedimiento de convocatoria, selección de profesionales y elaboración de: 1) Informes Técnicos de Valorización sobre los inmuebles y/o sus locaciones que el Municipio solicite; 2) Tasaciones de Inmuebles; 3) Remates por orden de la Municipalidad; 4) Fijación de honorarios por las labores profesionales.

SEGUNDA: PROCEDIMIENTO.

- a. EL COLEGIO elaborará una lista de Martilleros interesados en realizar las labores de los Informes de Valorización de Inmuebles, Tasaciones y Remates.
- b. LA MUNICIPALIDAD entregará notas de solicitudes o pedidos de Informes Técnicos de Valorización de Inmuebles, Tasaciones y Remates al COLEGIO.
- c. EL COLEGIO seleccionará a los profesionales y notificará a LA MUNICIPALIDAD los que resulten sorteados, haciéndoles entrega en ese acto de los pedidos que

Escaneado con CamScanner





**Municipalidad
de General Fernández Oro
PROVINCIA DE RÍO NEGRO**

individualizarán con la descripción de los parámetros de la tarea a desarrollar por el profesional a favor del organismo.

TERCERA: INFORME.

Por cada Informe Técnico de Valorización o Tasación se deberán desinsacular los profesionales para que realicen los Informes Técnicos de Valorización correspondientes, de acuerdo a la cantidad que LA MUNICIPALIDAD necesite.

1. El profesional tendrá diez (10) días hábiles para elaborar su Informe.
2. La valuación efectuada por el profesional será avalada y refrendada por el Presidente del Colegio de Martilleros, otorgando aval del COLEGIO a lo actuado por el profesional. Este aval no tendrá costo alguno para LA MUNICIPALIDAD.
3. El profesional elevará el Informe Técnico de Valuaciones al COLEGIO.
4. De ser correcto, El COLEGIO lo avala.
5. El Profesional actuante elabora la Factura.
6. EL COLEGIO entregará el Informe con su aval, junto con la factura de cada profesional a LA MUNICIPALIDAD.
7. LA MUNICIPALIDAD deberá cancelar la acreencia en el plazo legal de treinta (30) días.

EL COLEGIO se compromete a dar de baja del listado al Profesional que no cumpla con el plazo establecido de diez (10) días hábiles para la entrega del informe.

CUARTA: HONORARIOS.

a. Informe Técnico de Valuaciones: Se establece una escala de honorarios diferencial por entender que el Informe Técnico de Valuaciones es un procedimiento específico que debe realizar LA MUNICIPALIDAD para cumplimentar sus objetivos según la norma vigente fijándose los honorarios profesionales en el equivalente a TRES

GUSTAVO FABIAN AMATI
INTENDENTE
Municipalidad de Genl. Fernández Oro
Provincia de Río Negro





**Municipalidad
de General Fernández Oro
PROVINCIA DE RÍO NEGRO**

(3) JUS vigentes al momento de la emisión de la factura, actualizable según pautas del Poder Judicial de Río Negro.

b. Tasaciones: En los términos de los arts. 28 y 29 de la Ley 2051, se fija como honorario profesional un único porcentual arancelario para tasaciones, que será del cero coma cinco por ciento (0,5%) del valor del BIEN TASADO.

En caso de locaciones, sin distinguir rurales de urbanas, el porcentual se aplicará sobre el valor total de un año (1) de alquiler.

c. Remates Administrativos: Los remates de bienes muebles o inmuebles, serán efectuados por los Martilleros incluidos en la lista que elabora EL COLEGIO, y sus honorarios profesionales serán los que surgen del art. 26, incs. a), b) y c) de la Ley 2051 (3%, 2% y 10% de acuerdo al tipo de bien, siempre a cargo del comprador), abonables solo en caso de éxito, corriendo siempre todos los gastos por parte del comitente.

QUINTA: PAGO Y CANCELACIÓN.

Los honorarios a cargo de LA MUNICIPALIDAD deberán ser abonados dentro de los treinta (30) días de la presentación de la factura. No podrán aplicarse los beneficios arancelarios ni efectuarse nuevas peticiones estando pendientes de pago facturas por Informes Técnicos de Valuaciones y/o Tasaciones ya presentadas. Cuando los honorarios sean a cargo de los compradores en remate, los mismos deberán abonarse al momento del mismo, o bien, en el plazo que se indique en las condiciones del remate.

SEXTA: DOMICILIOS.

A todos los efectos legales, las partes constituyen domicilio en los mencionados en el encabezado del presente convenio, lugar donde serán válidas todas las notificaciones y comunicaciones que se cursen y a los efectos de resolver todas las cuestiones que se deriven de la interpretación y/o aplicación de las cláusulas del presente contrato las partes acuerdan someterse a la competencia de los Tribunales de la IV Circunscripción de la Provincia de Río Negro.

Escaneado con CamScanner





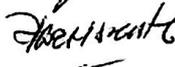
**Municipalidad
de General Fernández Oro
PROVINCIA DE RÍO NEGRO**

En prueba de conformidad las partes firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, a los días del mes de noviembre de 2024.


Fabiana Villarruel
Secretaría de Servicios Públicos
Municipalidad de Gral. Fdez. Oro


GUSTAVO FABIAN AMATI
INTENDENTE
Municipalidad de Gral. Fernández Oro
Prov. de Río Negro


FERNANDO JOSÉ MELENDEZ
MARTILLO MAJ. 33 CONH MAJ. 1-1 P-1
4 CIRC. JUDICIAL - RÍO NEGRO







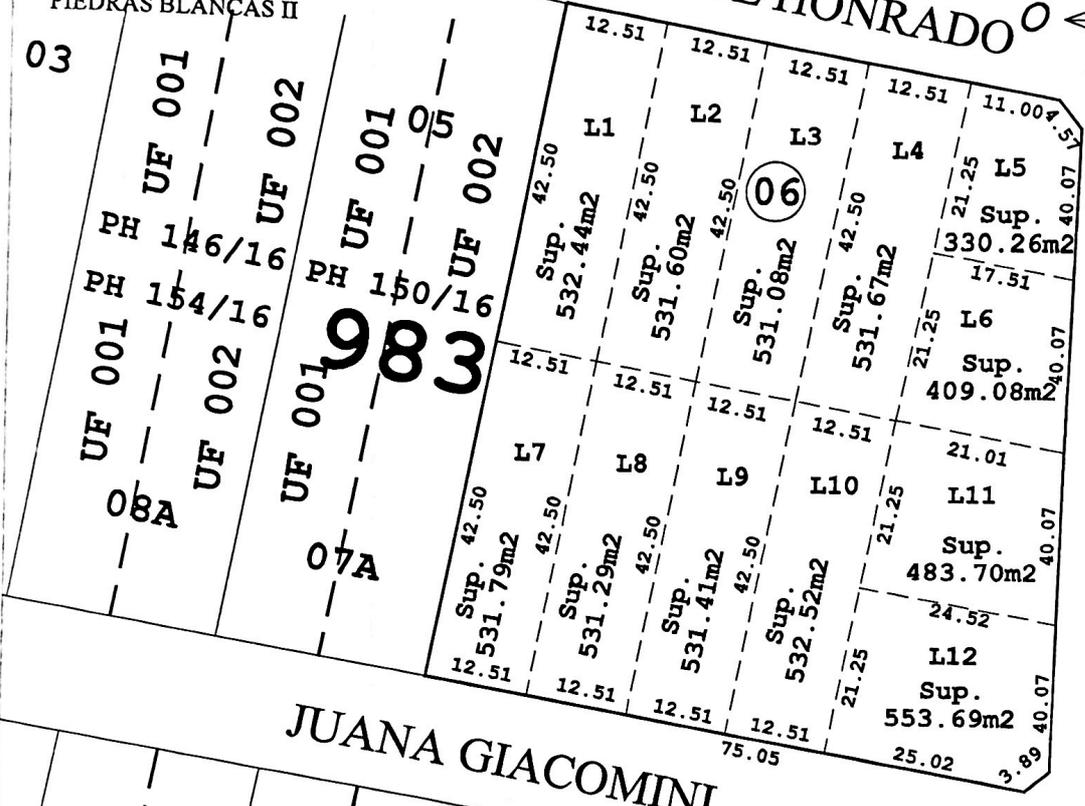
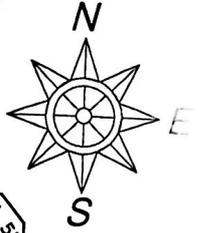
CD
Concejo Deliberante
General Fernández Oro

ANEXO N°2

Mensuras de los fraccionamientos De subasta

Municipalidad de Gral. Fernández Oro
 DESIGNACION CATASTRAL: 03-2-B-983-06
 CROQUIS DE UBICACIÓN
 PIEDRAS BLANCAS II

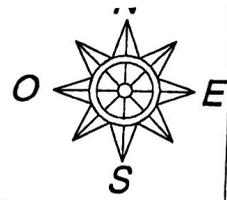
MANUEL HONRADO



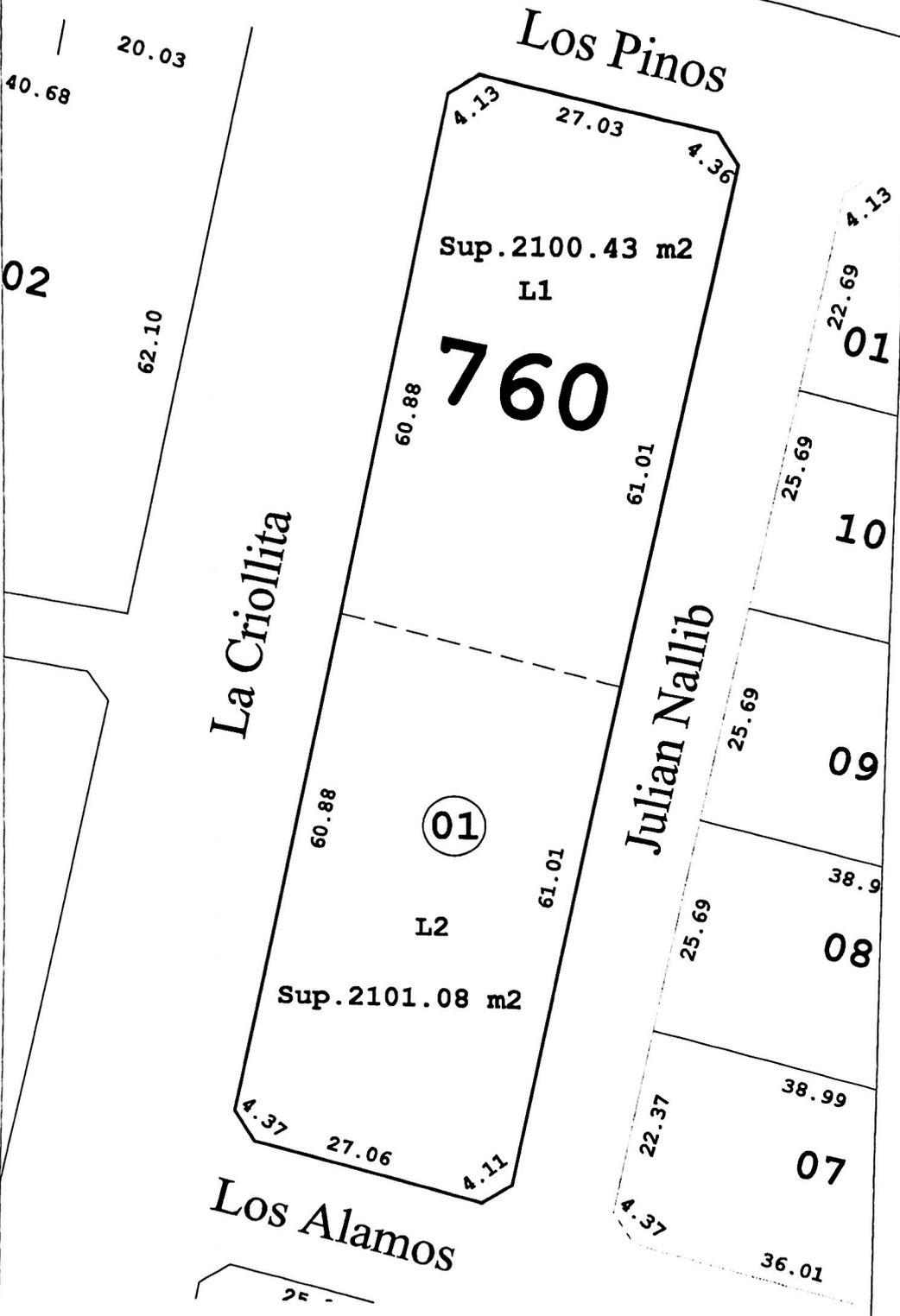
GILDO SALAS



Municipalidad de Gral. Fernández Oro
DESIGNACIÓN CATASTRAL 03-2-B-760-01
CROQUIS DE UBICACIÓN



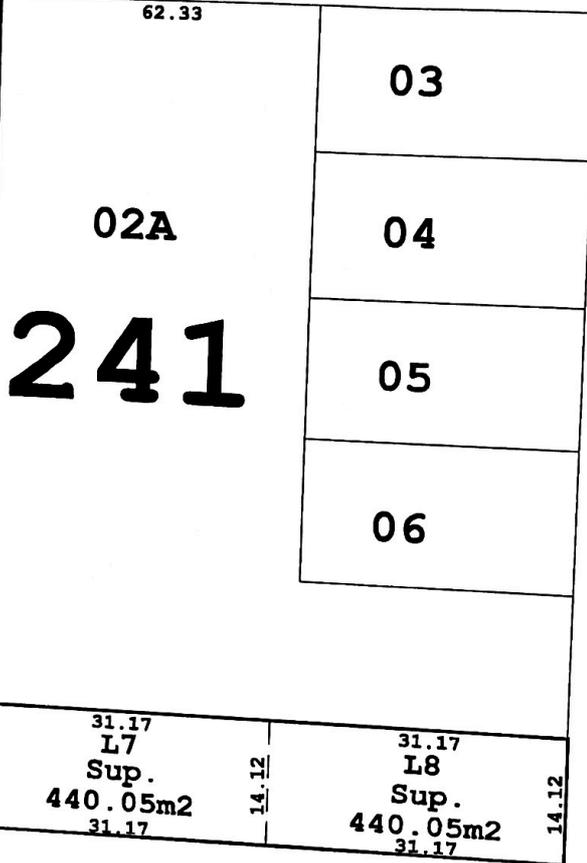
REGGIO



Municipalidad de Gral. Fernández Oro
 DESIGNACIÓN CATASTRAL 03-2-C-241-01
 CROQUIS DE UBICACIÓN
 DON HIGINIO II



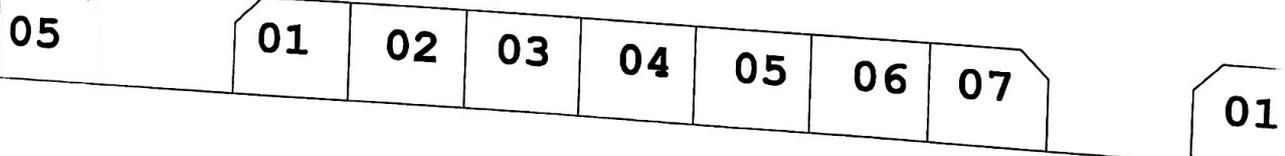
Los Sauces



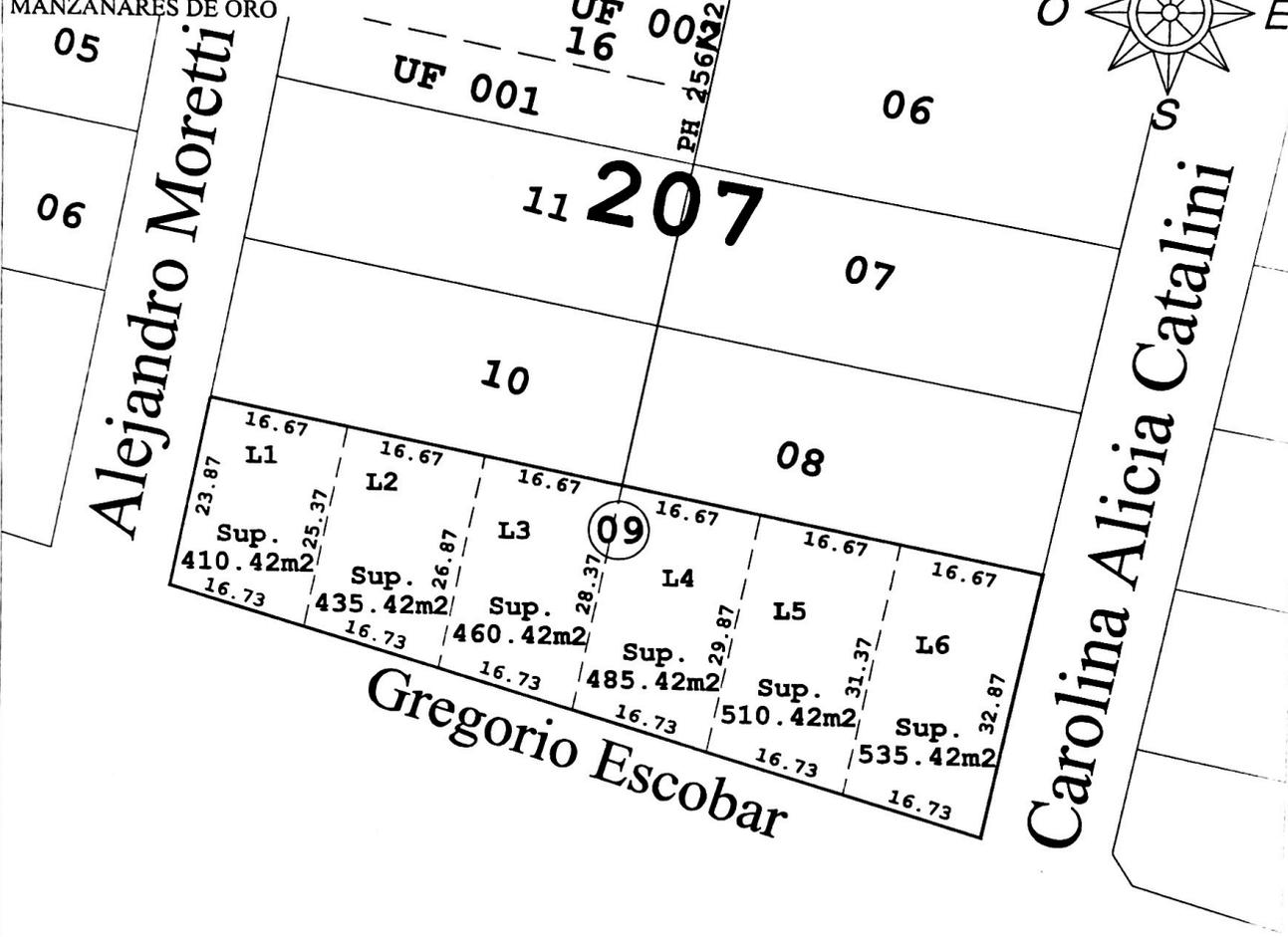
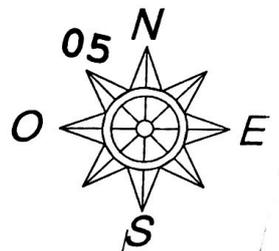
19 de Mayo

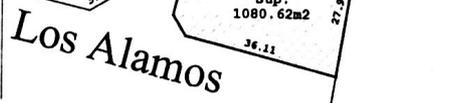
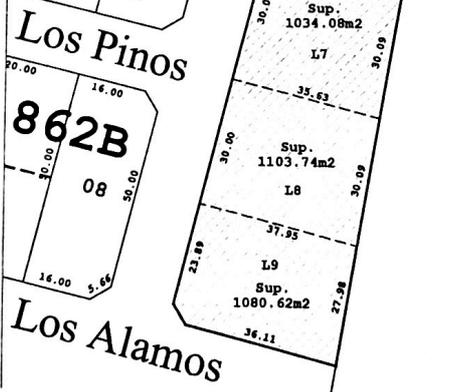
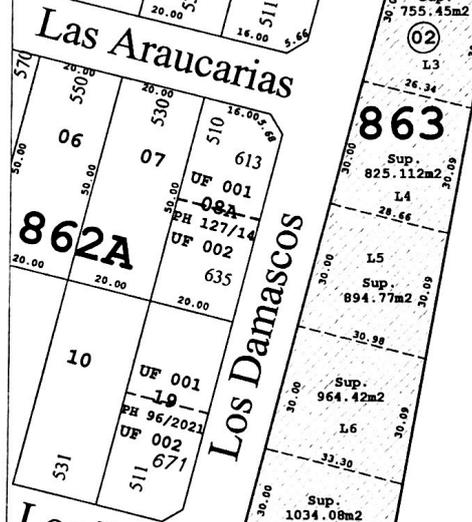
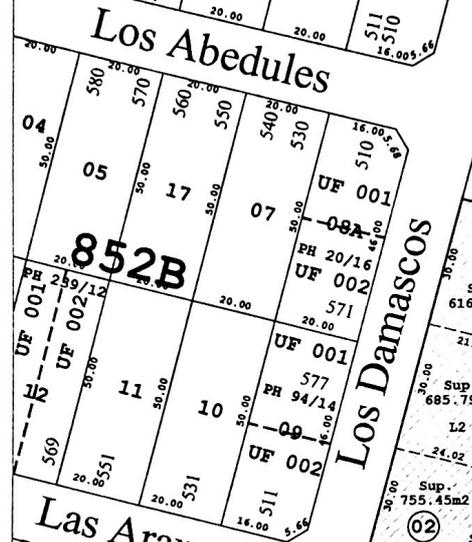
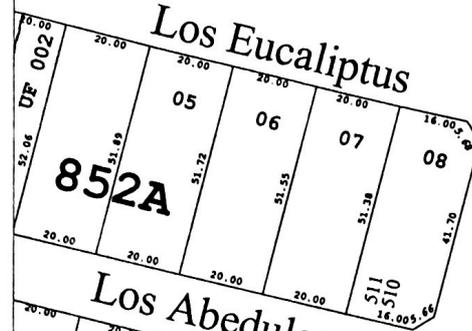
Armando Tejada Gomez

Los Tamariscos

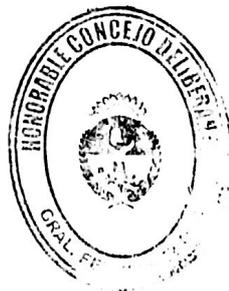


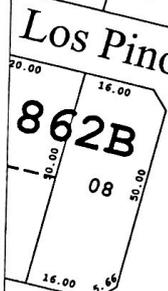
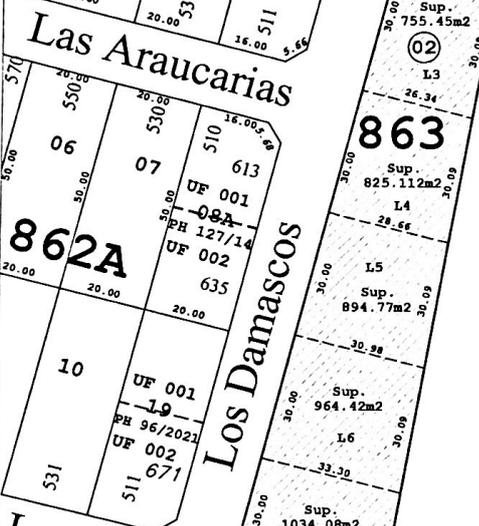
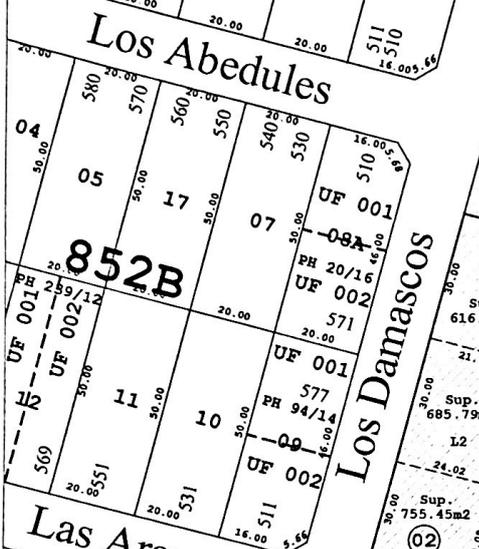
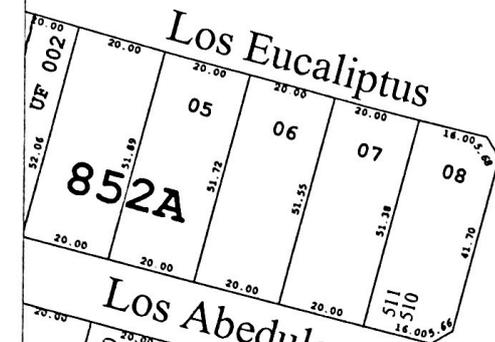
Municipalidad de Gral. Fernández Oro
 DESIGNACIÓN CATASTRAL 03-2-E-207-09
 CROQUIS DE UBICACIÓN
 MANZANARES DE ORO





E.V





E.V

Los Damascos

Los Damascos

863





CD
Concejo Deliberante
General Fernández Oro

ANEXO N°3

Orden de prioridades para la adquisición de maquinarias y vehículos

ORDEN	MAQUINARIA
1	MOTONIVELADORA AA165
2	CAMION TATOO TATOO DE 18 MT DE CARGA MODELO 1722
3	CAMION IVECO 170E28 C/ TANQUE REGADOR DE 8.000LTS DE PLASTICO
4	CAMION IVECO 170E28 C/ CAJA COMPACTADORA RESIDUOS DE 17M3
5	HIDROELEVADOR TATA 13MTS
6	PALA RETROEXCAVADORA ASTARSA 960
7	RODILLO VIBROCOMPACTADOR AA212
8	DESMALEZADORA LIVIANA ASTARSA
9	TRACTOR AA500
10	CAMIONETA DOBLE CABINA DIESEL 4x2

