



**Municipalidad de Epuyen
Honorable Concejo Deliberante
Provincia del Chubut**

ORDENANZA N° 1031/2012

VISTO:

La Ordenanza Municipal N° 861/08 y las atribuciones conferidas por la Ley de Corporaciones Municipales XVI N°46; y

CONSIDERANDO:

Que es atribución de este Concejo Deliberante fijar los Valores Fiscales de las tierras urbanas, subrurales y rurales, como así también el valor fiscal de las Mejoras, entendiendo que el valor que se asigna a cada inmueble es único, objetivo, independientemente del motivo por el cual se valúa el mismo;

Que el fundamento de la Valuación Fiscal consiste en contar con el relevamiento y conocimiento del valor del patrimonio de los inmuebles que componen la jurisdicción municipal;

Que existen distintos motivos para realizar una valuación: expropiaciones, garantías de préstamos, compra-venta, confección de inventarios, escrituración de inmuebles entre otros;

Que toda valuación inmobiliaria debe ser realizada en base a normas de equidad e imparcialidad;

Que es necesario entonces establecer una nueva escala de valores y dejar sin efecto la Ordenanza N°861/08;
Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN
En uso de sus facultades constitucionales sanciona con fuerza de**

O R D E N A N Z A

Artículo 1°.- Dejar sin efecto la Ordenanza Municipal N°861/08.-

Artículo 2°.- Definir el Valor Unitario Básico y su equivalente en módulos municipales (mm) de la tierra y mejoras para todos los inmuebles ubicados en la jurisdicción territorial de Epuyén y de acuerdo a los siguientes sectores incluidos en las áreas urbana, turística y rural que la determinan:

VALORES DE LA TIERRA

AREA URBANA

Sector 1- Circunscripción 1, Sector 1:

36,85mm/ m²

Sector 2- Circunscripción 1, Sector 2:

31,82mm /m²

AREA TURISTICA°

Sector 3- Villa Rural Lago Epuyén y B° Alborada

33,50mm/m²

Sector 4- Inmuebles linderos al Lago Epuyén y Río Epuyén

6,00mm/m²

Sector 5- Inmuebles ubicados sobre calles Los Retamos y La Rosa Mosqueta

5,50mm/m²

Sector 6- Demás inmuebles del Area Turística

3,50mm/m²

Sector 7 – Urbana El Pedregoso

32,00mm/m²

AREA RURAL

Zona Industrial

Sector 7- Inmuebles ubicados sobre Ruta Nacional N°40:

45000.-mm/ha

Sector 8- Demás inmuebles de la Zona Industrial:

40000.-mm/ha

Zona Agropecuaria AA

Sector 9- Inmuebles ubicados desde la finalización del Area Urbana hasta el Area Turística, a ambos lados del camino:

26000.-mm/ha

Sector 10- Inmuebles ubicados en la zona conocida como La Rinconada:

21000.-mm/ha

Sector 11- Inmuebles situados en Sectores 2 y 3 de la Circunscripción 3 y que no estén incluidos anteriormente:

21500.-mm/ha

Sector 12- Inmuebles situados en el Sector 2, Circunscripción 5:

16000.-mm/ha

Zona Agropecuaria AB

Sector 13- Inmuebles emplazados sobre Ruta Nacional N°40:

21000.-mm/ha

Sector 14- Inmuebles del Sector 3, Circunscripción 5 y que no se encuentran sobre Ruta Nacional:

16000.-mm/ha

Sector 15- Demás inmuebles de la Zona Agropecuaria AB:

10000.-mm/ha

Zona Silvo Pastoril

Sector 16- Comprende todos los inmuebles ubicados en esta zona:

14200.-mm/ha

Zona Verde Rural VRA

Sector 17- Inmuebles ubicados sobre Ruta Nacional N°40 y con acceso directo a la misma:

26000.-mm/ha

Sector 18- Inmuebles situados sobre la margen este del Río Epuyén:

21000.-mm/ha

Sector 19- Inmuebles situados sobre la margen oeste del Río Epuyén:

18000.-mm/ha

Zona Verde Rural VR

Sector 20- Inmuebles emplazados sobre Ruta Provincial N°70:

21000.-mm/ha

Sector 21- Demás Inmuebles de la Zona Verde Rural VR:

15000.-mm/ha

Zona Reserva Natural

Sector 22-Inmuebles emplazados hasta 500 metros desde la ribera del Lago Epuén:

12000.-mm/ha

Sector 23-Inmuebles situados entre 500 y 1000 desde la ribera del Lago Epuén:

6000.-mm/ha

Sector 24- Demás inmuebles de la Zona Reserva Natural:

3000.-mm/ha

VALORES DE LAS MEJORAS

Superficie cubierta: 2735mm/m²

Superficie semi cubierta: 900mm/m²

Estos valores sufrirán una depreciación por estado y antigüedad indicados en el **Anexo I**, de la presente Ordenanza.

Artículo 3°.- Establecer coeficientes de ajuste de los valores básicos para los inmuebles urbanos de superficie entre 3000m² y 15000m² y de superficie mayor a 15000m² indicados en el **Anexo II** de la presente Ordenanza.

Artículo 4°.- Los valores de las tierras fiscales libre de adjudicación a la fecha de la presente Ordenanza, se regirán por la Ordenanza respectiva que dicte el ofrecimiento público.

Artículo 5°.- Las adjudicaciones en venta con más de veinte años de antigüedad tendrán una reducción en el valor de la tierra del cincuenta por ciento (50%) y deberán convenir con el Departamento Ejecutivo y en un plazo no mayor de treinta días de notificado de la Ordenanza de Adjudicación, una de las formas de pago que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 6°.- Establecer los siguientes planes para el pago de la tierra adjudicada en venta:

Plan A: Pago contado, descuento 10%.

Plan B: Doce cuotas mensuales actualizables de acuerdo con el valor del módulo vigente a la fecha de pago y sin interés.

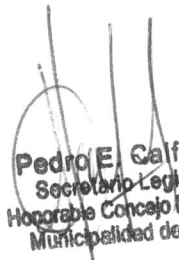
Plan C: Veinticuatro, Treinta y Seis ó Cuarenta y Ocho cuotas mensuales actualizables de acuerdo con el valor del módulo vigente a la fecha de pago con un interés anual del diez por ciento sobre saldos(10%).

Artículo 7°.-En el caso de que el adjudicatario haya optado por un plan en cuotas, la falta de pago en tres cuotas consecutivas facultará al Departamento Ejecutivo a iniciar su cobro por vía judicial o exigir su resolución dictando la

caducidad de la adjudicación con pérdida de lo abonado como indemnización del perjuicio.

Artículo 8º-Regístrese, comuníquese y cumplido Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE EPUYEN A LOS SIETE DÍAS
DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2012


Pedro E. Calfuqueo
Secretario Legislativo
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuén




IRMA MELIPIL
Vice - Presidente
H.C.D. Municipalidad de Epuén

ANEXO I

TABLA DE ROSS-HEIDECKE
(Para depreciación de edificios)

Estado 1 = nuevo o muy bueno.
Estado 2 = conservación normal.
Estado 3 = necesitado de reparaciones sencillas.
Estado 4 = necesitado de reparaciones importantes.
Estado 5 = estado de demolición.

Edad en % de la duración (Vida probable)	Estado de conservación								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0,000	0,032	2,52	8,09	18,10	33,20	52,60	75,20	100
1	0,505	0,537	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100
2	1,020	1,052	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100
3	1,545	1,577	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100
4	2,080	2,111	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100
5	2,625	2,656	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85	100
6	3,180	3,211	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100
7	3,745	3,776	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100
8	4,320	4,351	6,73	12,06	22,64	36,09	54,65	76,27	100
9	4,905	4,935	7,30	12,60	22,12	36,48	54,93	76,41	100
10	5,500	5,530	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100
11	6,105	6,135	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100
12	6,720	6,750	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100
13	7,345	7,375	9,68	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100
14	7,980	8,009	10,30	15,42	24,63	38,52	56,38	77,18	100
15	8,625	8,654	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100
16	9,280	9,309	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100

134

DANTE GUERRERO – MANUAL DE TASACIONES

17	9,945	9,974	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100
18	10,620	10,649	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100
19	11,305	11,333	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100
20	12,000	12,028	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100
21	12,705	12,733	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100
22	13,420	13,448	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100
23	14,145	14,173	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71	100
24	14,880	14,907	17,03	21,77	30,28	43,14	59,65	78,89	100
25	15,625	15,652	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100
26	16,380	16,407	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100
27	17,145	17,171	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100
28	17,920	17,956	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100
29	18,705	18,731	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100
30	19,500	19,526	21,53	26,61	34,07	46,22	61,81	80,04	100
31	20,305	20,330	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100
32	21,120	21,155	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100
33	21,915	21,970	23,9	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100
34	22,780	22,805	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100
35	23,625	23,619	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100
36	24,180	24,501	26,38	30,59	38,15	48,55	64,20	81,27	100
37	25,345	25,319	27,23	31,38	38,86	50,43	64,61	81,18	100
38	26,220	26,244	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100
39	27,105	27,128	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100
40	28,000	28,023	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100
41	28,905	28,928	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100
42	29,820	29,842	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100
43	30,745	30,767	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100
44	31,680	31,702	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100
45	32,625	32,616	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100
46	33,580	33,691	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100
47	34,515	34,566	36,19	39,84	46,39	56,28	68,97	83,77	100

TASACIÓN DE EDIFICIOS Y MEJORAS. SU AVALÚO

135

Ing. Agrim. GRACIELA E. MATTIO
Directora de Tierras y Catastro
Municipalidad de Epuyén

ANTONIO F. REATO
Intendente Municipal
Fouviat Chubut

Edad en % de la duración (Vida probable)	Estado de conservación								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
48	35,520	35,541	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100
49	36,605	36,525	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100
50	37,500	37,520	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100
51	38,505	38,525	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100
52	39,520	39,539	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100
53	40,545	40,564	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100
54	41,580	41,499	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100
55	42,625	42,643	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100
56	43,680	43,698	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03	100
57	44,745	44,763	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100
58	45,820	45,837	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100
59	46,905	46,922	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100
60	48,000	48,017	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100
61	49,105	49,121	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100
62	50,220	50,236	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,66	100
63	51,345	51,361	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100
64	52,480	52,495	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100
65	53,625	53,640	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100
66	54,780	54,794	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100
67	55,945	55,959	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100
68	57,120	57,134	58,20	60,59	64,88	71,36	79,68	89,37	100
69	58,305	58,318	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,66	100
70	59,500	59,513	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100
71	60,705	60,718	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100
72	61,920	61,932	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100
73	63,145	63,157	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,86	100

136

DANTE GUERRERO - MANUAL DE TASACIONES

74	64,380	64,391	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17	100
75	65,625	65,636	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100
76	66,880	66,891	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,78	100
77	68,145	68,155	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10	100
78	69,420	69,430	70,19	71,89	74,95	79,57	85,50	92,42	100
79	70,705	70,714	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,74	100
80	72,000	72,009	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,06	100
81	73,505	73,314	73,98	75,47	78,14	82,17	87,35	93,38	100
82	74,620	74,628	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,70	100
83	75,945	75,953	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100
84	77,280	77,287	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100
85	78,625	78,632	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100
86	79,980	79,986	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100
87	81,345	81,351	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100
88	82,720	82,725	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100
89	84,105	84,110	84,51	85,39	86,98	89,38	92,47	96,06	100
90	85,500	85,505	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100
91	86,905	86,909	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100
92	88,320	88,324	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,40	100
93	89,745	89,748	90,00	90,57	91,59	93,15	95,14	97,45	100
94	91,180	91,183	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,81	100
95	92,625	92,627	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100
96	94,080	94,082	94,23	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100
97	95,545	95,546	95,66	95,61	96,35	97,02	97,89	98,89	100
98	97,020	97,021	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26	100
99	98,505	98,505	98,51	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100
100	100,000	100,000	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100

TASACIÓN DE EDIFICIOS Y MEJORAS. SU AVALÚO

137

ANEXO II

INMUEBLES URBANOS

Tabla Nº 1

Coefficientes de ajuste de valor básico según relaciones de fondo y superficie de más de 3000m² a 15000m²

Fondo metros	Superficie m²		
	3000 a 6000	6000 a 9000	9000 a 15000
Hasta 50m	0,53	0,51	0,50
50,01 a 150	0,47	0,44	0,43
150,01 a 250	0,41	0,40	0,33
250,01 a 350	0,34	0,33	0,32
350,01 ó más	0,29	0,30	0,30

Tabla Nº 2

Coefficientes de ajuste de valor básico según superficie mayor de 15000m²

Superficie m²											
Más de 15000 a 20000	Más de 20000 a 30000	Más de 30000 a 40000	Más de 40000 a 50000	Más de 50000 a 60000	Más de 60000 a 70000	Más de 70000 a 80000	Más de 80000 a 90000	Más de 90000 a 100000	Más 100000 a 110000	Más de 110000 a 120000	Más de 120000
0,37	0,36	0,34	0,33	0,31	0,29	0,28	0,26	0,24	0,23	0,21	0,20



MUNICIPALIDAD EPUYEN
Provincia del Chubut
Tel/fax 02945-499040


Ing. Agrim. GRACIELA E. MATTIO
Directora de Tierras y Catastro
Municipalidad de Epuyén


ANTONIO F. REATO
Intendente Municipal
Epuyén - Chubut

