

# **EPUYEN, 100 AÑOS.. “Una gestión de todos”**



REPUBLICA ARGENTINA  
PROVINCIA DE CHUBUT  
**MUNICIPALIDAD DE EPUYEN**  
**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**  
Tel/ Fax 02945-499096

## **ORDENANZA N° 861/08**

Definición del Valor Fiscal

### **VISTO:**

La Ordenanzas Municipales N° 382/99 y 506/02 y las atribuciones conferidas por la Ley de Corporaciones Municipales N° 3098, 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 entre otros;

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

Que las Ordenanzas 382 y 506 quedaron desactualizadas en la fijación de los valores de la tierra debido a un incremento en la demanda inmobiliaria por un lado, y por otro, al mejoramiento de infraestructura en diversos lugares de nuestro ejido;

Que es necesario entonces establecer una nueva escala de valores y dejar sin efecto las Ordenanzas 382 y 506;

### **Por ello:**

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

## **ORDENANZA**

**Artículo 1º.- Dejar sin efecto las Ordenanzas Municipales N° 382/99 y N° 506/02.-**

**Artículo 2º.- Definir el Valor Unitario Básico y su equivalente en módulos municipales, de la tierra libre de 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:

## AREA URBANA

Sector 1- Circunscripción 1, Sector 1:

\$30.-/m<sup>2</sup> (75mm)

Sector 2- Circunscripción 1, Sector 2:

\$25.-/m<sup>2</sup>(62,50mm)

## AREA TURISTICA

Sector 3- Villa Rural Lago Epuyén y Bº Alborada

\$20.-/m<sup>2</sup>(50mm)

Sector 4- Inmuebles linderos al Lago Epuyén y Río Epuyén

\$5,50/m<sup>2</sup>(13.75mm)

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

\$5.-/m<sup>2</sup>(12.50mm)

Sector 6- Demás inmuebles del Área Turística

\$2.-/m<sup>2</sup>(5mm)

## AREA RURAL

### Zona Industrial

Sector 7- Inmuebles ubicados sobre Ruta Nacional Nº 40:

\$20000.-/ha(50000mm)

Sector 8- Demás inmuebles de la Zona Industrial:

\$15000.-/ha(37500mm)

### Zona Agropecuaria AA

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

\$20000.-/ha(50000mm)

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

\$15000.-/ha(37500mm)

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

\$18000.-/ha(45000mm)

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



**\$13000.-/ha(32500mm)**

**Zona Agropecuaria AB**

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

**\$15000.-/ha(37500mm)**

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

**\$10000.-/ha(25000mm)**

**Sector 15-** Demás inmuebles de la Zona Agropecuaria AB:

**\$9000.-/ha(22500mm)**

**Zona Silvo Pastoril**

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

**\$7500.-/ha(18750mm)**

**Zona Verde Rural VR**

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

**\$18000.-/ha(45000mm)**

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

**\$15000.-/ha(37500mm)**

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

**\$12000.-/ha(30000mm)**

**Zona Verde Rural VRA**

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

**\$13000.-/ha(32500mm)**

**Sector 21-** Demás Inmuebles de la Zona Verde Rural VRA:

**\$10000.-/ha(25000mm)**

**Zona Reserva Natural**

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



**\$10000./ha(2500mm)**

**Sector 23-Inmuebles situados entre 500 metros y 1000 metros desde la ribera del Lago Epuyen:**

**\$5000.-/ha(12500mm)**

**Sector 24- Demás inmuebles de la Zona Reserva Natural:**

**\$2500.-/ha(6250mm)**

**Artículo 3º.-** Establecer coeficientes de ajuste de los valores básicos para los inmuebles urbanos de superficie entre 3000m<sup>2</sup> y 15000 m<sup>2</sup> y de superficie mayor a 15000 metros<sup>2</sup> indicados en el Anexo I de la presente Ordenanza.

**Artículo 4º.-** 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 5º.-** 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 6º.-** 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 (10%).

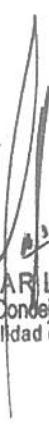
**Artículo 7º.-** En el caso de que el adjudicatario haya optado por un plan en cuotas, la falta de pago en tres cuotas consecutivas facultará al Departamento Ejecutivo a iniciar su cobro por vía judicial o exigir su resolución dictando la caducidad de la adjudicación con pérdida de lo abonado como indemnización 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 VEINTIDOS  
DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL OCHO.-**

  
SANDRA SALDARINI  
Secretaria Legislativa  
Concejo Deliberante  
Municipalidad de Epuyén



  
OMAR LEO  
Presidente Concejo Deliberante  
Municipalidad de Epuyén

## ANEXO I

### INMUEBLES URBANOS

Coeficientes a ajuste de valor básico según relaciones de fondo y superficie de más de 3000m<sup>2</sup> a 15000m<sup>2</sup>

Tabla Nº 1

| Fondo metros | Superficie m <sup>2</sup> |
|--------------|---------------------------|
| 3000 a 6000  | 6000 a 9000               |
| 0,53         | 0,51                      |
| Hasta 50m    | 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                      |

Coeficientes de ajuste de valor básico según superficie mayor de 15000m<sup>2</sup>

Tabla Nº 2

| Superficie m <sup>2</sup> |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                          |                           |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Más de 15000<br>a 20000   | Más de 20000<br>a 30000 | Más de 30000<br>a 40000 | Más de 40000<br>a 50000 | Más de 50000<br>a 60000 | Más de 60000<br>a 70000 | Más de 70000<br>a 80000 | Más de 80000<br>a 90000 | Más de 90000<br>a 100000 | Más de 100000<br>a 110000 |
| 0,37                      | 0,36                    | 0,34                    | 0,33                    | 0,31                    | 0,29                    | 0,28                    | 0,26                    | 0,24                     | 0,23                      |

MUNICIPALIDAD EPUYEN  
Provincia del Chubut  
Tel/fax 02945-499040



OMAR LEO  
Presidente Concejo Deliberante  
Municipalidad de Epuyén

