



Las Heras
150 años



"2021- Año del 150° Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras"

1292

ANEXO I
REGLAMENTACIÓN DE LA ORDENANZA N° 09/2021.

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- El presente Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento de la Comisión Valuadora Municipal, a fin de realizar valuaciones de derechos y bienes muebles e inmuebles, siempre que no tenga una normativa específica, y que le sean requeridas mediante formal pedido ante esta Comisión.

Artículo 2°.- La Comisión tendrá carácter permanente e intervendrá en todos los actos relacionados con la valuación de derechos y bienes muebles e inmuebles, siempre que no tenga una normativa específica que la establezca.

Artículo 3°.- A los fines del presente Reglamento, se entenderá por:

- a. "Ordenanza" a la Ordenanza Municipal N° 09/2021 del H.C.D. y por "Decreto" al Decreto Municipal N° 889/2021.
- b. "Comisión" a la Comisión Valuadora Municipal;
- c. "Presidente" al Presidente en funciones de la Comisión designado conforme al presente reglamento;
- d. "Valuación" al documento que tiene por objeto homogeneizar la información mínima indispensable, para concluir la valuación de derechos y bienes muebles e inmuebles, siempre que no tenga una normativa específica. Este documento deberá cubrir los siguientes puntos: definición del problema, identificación del bien a valorar, levantamiento de la información, procesamiento de la información y certificación de valuaciones;
- e. "Indemnización" a la compensación que se exige por el perjuicio causado por parte del Estado Municipal de acuerdo a las normas legales que así lo autoricen;
- f. "Demérito" a la pérdida del valor ocasionado por la depreciación acumulada, originada por el deterioro físico, tiempo, obsolescencia funcional o económica;
- g. "Valor Físico, Directo o de Reposición" es comparable al costo de reposición o reproducción de un mueble o inmueble nuevo, con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa. Incluye terreno, construcciones, equipos, instalaciones especiales y obras complementarias y estimará el demérito;



FRANCISCO N. LO PRESTI
SECRETARIO DE OBRAS Y SS.PCOS
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL OROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras



Las Heras
150 años



"2021- Año del 150° Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras"

Cde. Dto. N°1292...../2021.-

- h. "Valor de Mercado o Comparativo" al valor determinado al comparar, hasta tres bienes, que presenten características o condiciones iguales o similares al bien valuado en la misma zona de ubicación o similar, las que deberán ser acordes a los valores del mercado,
- i. "Valor Comercial o Real" es el resultado del análisis y comparación de los siguientes valores: a) Físico o directo y b) De mercado o comparativo.

Artículo 4°.- Las valuaciones sugeridas de derechos y bienes muebles e inmuebles, siempre que no tenga una normativa específica, que practique la Comisión, deberán registrarse y archivar en la Secretaría de la Comisión.

CAPÍTULO SEGUNDO

"DE LAS ATRIBUCIONES Y DEL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN"

Artículo 5°.- La Comisión tendrá las siguientes funciones específicas:

- a. Valuar los inmuebles y muebles objeto de las operaciones de adquisición, enajenación, permuta, donación, arrendamiento, comodato o de cualquier otra naturaleza, cuando sea necesario y siempre que no exista una norma específica;
- b. Determinar el monto de las indemnizaciones por las expropiaciones de inmuebles que realice el Municipio, cuando se trate de propiedades particulares;
- c. Fijar el monto de las indemnizaciones en los casos en que el Municipio rescate concesiones sobre inmuebles de su dominio público;
- d. Valuar los inmuebles municipales materia de concesión, para el efecto de determinar el monto de las cantidades que deberá cubrir el concesionario a título de contribución;
- e. Practicar las demás valuaciones y estimaciones periciales que señalen la Ordenanza y los demás ordenamientos jurídicos aplicables;

Artículo 6°.- Establézcase que la Comisión Valuadora Municipal estará integrada por un representante de Catastro Municipal; un representante de Planificación Urbana y Ambiente; un representante de Obras Privadas; un representante de Compras y Suministros y un representante de Rentas Municipales, quienes desempeñarán las tareas asignadas a la Comisión, sin perjuicio de sus funciones habituales.

FRANCISCO LO PRESTI
SECRETARIO DE OBRAS Y SSPCOS
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL GROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras





Las Heras
150 años



"2021- Año del 150° Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras"

Cde. Dto. N°1292...../2021.-

Artículo 7°.- La designación de los representantes que conformarán la Comisión se hará por resolución de cada repartición involucrada, debiendo nombrar un titular y un suplente.

Artículo 8°.- La Comisión funcionará en el ámbito de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la que tendrá a su cargo la coordinación de los procedimientos y reuniones de la misma. El Secretario de Hacienda:

- a. Convocará la primera reunión de la Comisión y recibirá las Resoluciones de designación previstas en el Artículo 7° del presente decreto;
- b. Designará entre su personal un auxiliar que oficiará de secretario de la Comisión, quien asistirá al Presidente y será el encargado de elaborar y custodiar las actas y de toda otra gestión administrativa para el correcto funcionamiento de aquella;
- c. Asegurará, en la primera convocatoria, la existencia de cuórum conforme el art. 3 de la Ordenanza, y
- d. Dispondrá el orden del día de la primera sesión para la designación de autoridades, debiendo designarse un Presidente Permanente y un suplente de entre los miembros de la Comisión.

Artículo 9°.- Establézcase que la Comisión Valuadora funcionará válidamente observando los principios de sesión, cuórum y deliberación. Una vez conformada la Comisión con los representantes designados por las reparticiones del Artículo 6°, será el Presidente quien deberá hacer las convocatorias pertinentes y a sus fines, comunicándolas a los miembros con una antelación mínima de dos (2) días, salvo caso de urgencia. Dicha convocatoria será válidamente realizada vía mail, mensajería digital instantánea o telefónicamente, de lo cual se deberá dejar constancia en el expediente.

Artículo 10°.- Estipúlese que el orden del día para las sesiones de la Comisión será fijado por el Presidente teniendo en cuenta las ofertas, presupuestos o cotizaciones que hayan presentado los interesados o el área técnica pertinente.

CONF.
CONT.
SUPER.

FRANCISCO N. LO PRESTI
SECRETARIO DE OBRAS Y SS.PCOS.
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL OROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras



150 años



"2021- Año del 150º Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras"

Cde. Dto. N°1292/2021.-

Artículo 11º.- Las sesiones serán presididas por el Presidente de la Comisión o el suplente designado conforme el Artículo 8º, a falta de éste éstos, por el miembro *ad hoc* que la comisión designe por mayoría simple en el acto de apertura de la sesión. Al inicio de cada sesión, se comprobará la existencia de cuórum, el cual se formará con la asistencia de la mitad más uno de los miembros integrantes de la Comisión.

Artículo 12º.- Las decisiones de la Comisión se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la sesión. Ninguna decisión podrá ser adoptada por la Comisión sin haber sometido la cuestión a la deliberación de sus miembros, otorgándoles una razonable oportunidad de expresar su opinión. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad. Los integrantes de la Comisión que hayan votado en contra de una resolución, podrán hacer constar por escrito esta circunstancia, señalando los motivos de su disconformidad. Cuando voten en contra y hagan constar su oposición motivada, quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, pueda derivarse de las decisiones de la Comisión.

Artículo 13º.- De cada sesión se levantará acta que será firmada por los asistentes.

Artículo 14º.- En los casos que exista un error muy leve o leve en el acta firmada por los miembros ésta podrá ser salvada mediante aclaratoria y firma del Presidente de la Comisión.

Artículo 15º.- Cuando se produzca la ausencia del representante de cualquiera de las Direcciones que conforman la Comisión, ya sea por licencias, enfermedad o misión especial, comunicada debidamente, su función en la Comisión será ejercida en forma interina por el suplente designado a tal efecto conforme lo establecido en el Artículo 8.

Artículo 16º.- Los integrantes de la Comisión deberán hacer uso de su licencia anual de forma tal que no se entorpezca el cuórum necesario para la toma de decisiones.

Artículo 17º.- Respecto a las inasistencias reiteradas por parte de algunos de los miembros de la Comisión, el Presidente enviará una notificación al organismo que corresponda a fin de informar tal situación.

CAPÍTULO TERCERO

"DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA COMISIÓN"

Artículo 18º.- La Comisión atenderá todas las solicitudes de valuaciones que se le formulen mediante expediente o nota debidamente iniciado ante las reparticiones del Municipio.

FRANCISCO N. LO PRESTI
SECRETARIO DE OBRAS Y S.S.PCOS.
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL OROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras

CONF.
CONT.
SUPER.



“2021- Año del 150° Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras”

Cde. Dto. N° 1292 /2021.-

Artículo 19°.- La Comisión sostendrá sus acciones en la experiencia y capacidad profesional de los encargados de las valuaciones, quienes basarán su análisis en normas estrictas, criterios técnicos y desarrollos metodológicos de acuerdo al tipo de bien que se pretenda valorar, detallados en cada procedimiento.

CAPÍTULO CUARTO

“PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ANTE LA COMISIÓN”

Artículo 20°.- El solicitante proporcionará a la Comisión, por escrito, la petición de servicio y la base informativa técnico-jurídica, en la cual deberá describir el bien de que se trate, así como el acto de que será objeto.

Artículo 21°.- Las solicitudes de valuación deberán dirigirse al Presidente de la Comisión, quien, previa revisión, ordenará la realización de la valuación solicitada, cuando reúna los requisitos necesarios para su concreción; en su defecto, requerirá al solicitante que complete la base informativa para la elaboración de la valuación. Siendo requisito fundamental en el caso exclusivo de los bienes inmuebles la presentación de al menos 2 (dos) tasaciones, las cuales deberán cumplir con los requisitos que determine la norma legal que regule la confección del presente documento. En el caso de rodados, la presentación de un informe técnico indicando el estado mecánico y general del mismo.

Artículo 22°.- Dado lo dispuesto por el Artículo 26° de la ley 4341 (mod. por artículo 33 de la ley 8778), los espacios de equipamiento donados al Municipio para uso escolar, asistencial, de seguridad, recreativo u otros destinos, podrán ser permutados por un espacio de valor equivalente en otra ubicación y/o por otra prestación. Para tal acción deberá presentarse, tanto para propiedad horizontal especial o por ley de loteos, la correspondiente resolución de aprobación de proyecto, según artículo 9 de la Resol. 57/15 de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Mendoza; en el caso de loteos, según el artículo 4 de la ley 4341, según corresponda.

Artículo 23°.- Facúltase a la Comisión para determinar las valuaciones de las donaciones al Municipio o de las indemnizaciones, en su caso, establecidas en el art. 6 de la Ley de Loteos N° 4341 destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres conforme el artículo 26 del mismo cuerpo legal.



FRANCISCO N. LOPEZ
SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL OROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras



"2021- Año del 150° Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras"

Cde. Dto. N°1292...../2021.-

Artículo 24°.- Cuando el Municipio sea el sujeto expropiante, la Comisión tendrá en cuenta las pautas para la valuación de los bienes y los rubros que integran la indemnización de conformidad a lo establecido en el art. 10 del Decreto-Ley 1447/75.

Artículo 25°.- Los Informes de las valuaciones emitidos por la Comisión, serán incorporados al expediente correspondiente y remitidos al organismo solicitante.

Artículo 26°.- El Presidente someterá las valuaciones realizadas a la aprobación de la Comisión, las mismas serán obligatorias una vez que hayan sido firmadas por sus miembros y tendrán plena validez, para todos los actos jurídicos en que se requieran, por el periodo de un año.

CAPITULO QUINTO

"DEL PROCEDIMIENTO TÉCNICO DE VALUACIÓN"

Artículo 27°.- Todos los trabajos de valuación que efectúe la Comisión, cuando se trate de bienes inmuebles, se ajustarán a la siguiente mecánica procedimental:

a). Recabar la base informativa correspondiente según el trabajo de valuación solicitado. Dicha base se integrará con los siguientes datos del inmueble:

- a.1. Tipo de propiedad, ya sea privada, pública, régimen ejidal o comunal;
- a.2. Información catastral;
- a.3. Localización;
- a.4. Tipo de Inmueble;
- a.5. Superficie en metros cuadrados o hectáreas según corresponda a su zonificación;
- a.6. Medidas y colindancias;
- a.7. Uso actual;
- a.8. Destino proyectado;

a.9. Servicio solicitado: tipo de valuación, comercial o catastral, que requiera el solicitante;

a. 10. Objeto del servicio solicitado, y

a. 11. Anexos requeridos: material adicional necesario para realizar el avalúo;

b). Investigación exhaustiva de las características del bien de que se trate y del cual se solicite su avalúo. Dichas características son:

b. 1. Restricciones derivadas de los antecedentes de propiedad;

b. 2. Uso y grado de desarrollo de la zona;

b.3. Verificación de linderos, dimensiones, así como áreas colindantes, y



FRANCISCO N. LO PRESTI
SECRETARIO DE OBRAS Y SS. PUBL.
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL OROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras



"2021- Año del 150° Aniversario de Creación del Departamento de Las Heras"

Cde. Dto. N° ...1292.../2021.-

b.4. Tipo de servicios como agua potable, drenaje, energía eléctrica y vialidad, existentes en la zona.

La valuación de la Comisión será emitida con base en los valores determinados por los miembros y en sus estudios de mercado para la operación de que se trate, debidamente sustentado con la memoria de cálculo. Los integrantes de la Comisión procurarán, al emitir la valuación, mantener el equilibrio entre viabilidad de los programas y proyectos de la Administración Pública y los efectos de las operaciones resultantes en el mercado, justificando su decisión por escrito.

Artículo 28°.- Todos los trabajos de valuación que efectúe la Comisión, cuando se trate de bienes muebles, se sujetarán a la siguiente mecánica procedimental: 1- Recabar la base informativa del bien, que comprende los datos generales de identificación del mismo; 2- Determinación de las características del bien: tipo, uso, modelo, marca, antigüedad, estado físico y funcionamiento del bien; 3- Elaboración de conclusiones y 4- Determinación del valor.

CAPITULO SEXTO

DE LOS GASTOS OPERATIVOS PARA LA ELABORACIÓN DE LAS VALUACIONES

Artículo 29°.- Los viáticos para la realización de inspecciones imprescindibles para la realización del informe de tasación, serán atendidos conforme el régimen de viáticos vigente o, en su caso, mediante cargo a rendir debidamente autorizado por el Secretario a cargo del área solicitante.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 30°.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 31°.- Regístrese, comuníquese, publíquese.



FRANCISCO N. LO PRESTI
SECRETARIO DE OBRAS Y SS.PZOS.
MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS

DR. MARIO DANIEL OROZCO
Intendente Municipal
Municipalidad de Las Heras