



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE  
UNION CIVICA RADICAL

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 29/10/14	Hs. 0547
Numero: 1249	Fojas: 12
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	

"DONAR ÓRGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-1914: 110 años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"

NOTA N° 104/14

Letra: B. U.C.R.

Ushuaia, 28 de octubre de 2014.-

**Sr. PRESIDENTE:**

Nos dirigimos a Ud. a efectos de solicitarle la incorporación del siguiente proyecto de Ordenanza para ser incorporado al Boletín de Asuntos Entrados de la próxima Sesión Ordinaria, en virtud de los siguientes fundamentos.

Desde el año 2011, el Sr. Juan Benito Barilari, ha presentado ante este Cuerpo los Asuntos 527/2011; 53/2012 y 84/2013; solicitando una solución que le permita cancelar el valor del predio D-18-16, y obtener así el título de propiedad.

Luego de haber conversado con el interesado, y de haber efectuado las consultas pertinentes a las áreas técnicas municipales, proponemos el siguiente proyecto de Ordenanza, que autoriza la adjudicación en venta del predio mencionado, estableciendo su valor de venta.

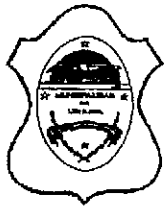
Se adjunta para conocimiento, nota DCM N° 168/2014 informando valor de venta de la parcela, y copia de cinco (5) tasaciones de la misma.

Por los motivos expuestos, solicitamos el acompañamiento de los Señores Concejales para la sanción del siguiente proyecto de Ordenanza.

Walter Marcelo GAMBADORO  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia

Sr. PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA  
Dn. Damián DE MARCO  
S. / D

Viviana Stella GUGLIELMI  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

BLOQUE  
UNION CIVICA RADICAL

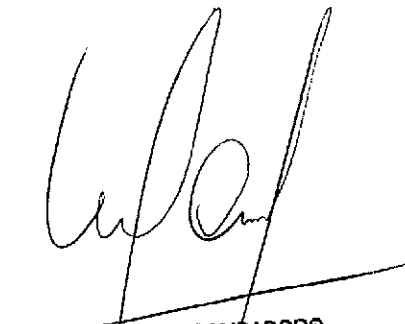
"DONAR ÓRGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-1914: 110 años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"

### PROYECTO DE ORDENANZA

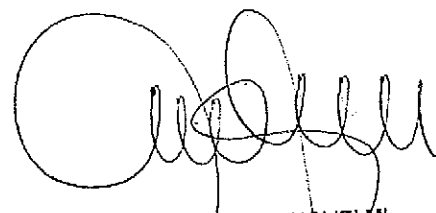
**ARTÍCULO 1º -** AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta y posterior extensión del Título de Propiedad, a favor del señor Juan Benito BARILARI, DNI N° 12.340.142, el predio identificado catastralmente como D-18-16, con destino a Taller mecánico y vivienda.

**ARTÍCULO 2º -** Fijar el valor de venta del predio a adjudicar en la suma de PESOS DOSCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO ONCE CON 00/100 (\$290.111,00), de acuerdo a lo establecido en el artículo 6º inciso b) de la Ordenanza Municipal N° 2025.

**ARTÍCULO 3º -** De forma.



Walter Marcelo GAMBADORO  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia



Viviana Stella GUGLIELMI  
Concejal U.C.R.  
Concejo Deliberante Ushuaia



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS  
DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

**Nota N° 168 /2014**  
**Letra: D. C. M.**  
**Ref: Expte. Tierras B 12.340.142**  
**Solicitud E - 463**

USHUAIA, 31 de Julio de 2014

Sr Jefe Div. Ev. De la Docum.  
Dir. De Suelo Urbano  
Municipalidad de Ushuaia  
Martín Bustos  
S-----/-----D

Atento lo solicitado al dorso de foja 113 del expediente de referencia, se informa lo siguiente:

El predio tiene Nom. Cat. vigente: Sec. D, Mzo. 18, Parc. 16  
sup. 450,00m2, según plano T.F.1-12-76, (con nom cat vieja)

Por aplicación de la normativa vigente, atento lo indicado por el área de intervención, no se determina el valor de venta de la manera habitual (sup. definitiva de la parcela, con plano registrado, por el valor del m2 al momento del dictado del decreto de adjudicación), sino que se aplica el art. 6, b, de la O.M. 2025 que fija el valor de venta como el valor de mercado, (promedio de cinco tasaciones independientes, con un mínimo no menor al tres veces la valuación fiscal, al momento de la adjudicación).

Se aclara que la valuación fiscal la asigna la DGCEIT, al momento dar existencia a la parcela, una vez asignado, ese valor no cambia con el paso de los años, aunque puede tener actualizaciones, siendo la última valuación masiva realizada por la provincia en el año 1990.

El decreto que actualiza el valor de venta por m2 que correspondería aplicar sería el 2202/13 (\$140,18 m2, para predios de hasta 300m2) aunque, como se prevee otra metodología, se hace otro cálculo, como se resume a continuación:

Nom. Catastral		tasación (de mercado)					precio de venta (piso)		
soc	mzo	parc	superf m2	fecha	proveedor	construc.	monto	observ	Hasta 300 m2 - año 2014
				31/03/14	Esteló Propiedades	viv y local	\$268.000,00	no se taso el terreno	valor fiscal: \$ 4.489,25
				s/d	Hayan Propiedades	construcción	\$265.050,00	constr. Sin precio p/comercializ	
D	18	16	450,00	31/03/14	Austra Propiedades	viv y local	\$265.000,00	La sup cub no se cobra	Valor fiscal x 3: \$ 13.467,75
				24/05/15	Lemes Propiedades	tiene construc.	\$337.500,00	no para comercializac	
				s/d	Martinez y Asoc. Neg In	mejora	\$315.000,00	mejora no valuada	
promedio							\$290.110,00	sin valor de mejora	\$13.467,75

De las cinco tasaciones glosadas, hay dos sin fecha consignada, y una del año pasado, existiendo un tiempo de diez meses entre aquellas que tienen fecha. La O.M.2025 no hace referencias acerca de la fecha que deben tener las tasaciones a considerar, opinando que no deberían estar muy lejanas en el tiempo, para trabajar con valores en condiciones similares, tampoco se hacen referencias a si se debe considerar el valor de mejoras.

Con las consideraciones realizadas, se informa el valor de venta de la parcela: \$ 290110,00

A la espera de haber respondido lo consultado, sin otro particular lo saludo muy atentamente.

Jose Marcelo Gastopacho  
Ing. Agrimensor  
Leg. 1-03

JOC

USHUAIA, 31 DE MARZO DE 2014-04-09

TASACION DE PROPIEDAD

**SR. JUAN BENTITO BARILARI:**

A solicitud del Sr. Barilari, informe de tasación sobre predio, para ser presentado ante la Municipalidad de Ushuaia, la presente corresponde a Tasación de inmueble, sito en la calle Juan Díaz de Solís N° 837, de nomenclatura catastral **SECCION D-MACIZO 18-PARCELA 16- de la ciudad de Ushuaia, provincia de Tierra del Fuego, ZONA** (según C.P.U de Ushuaia):R1 residencial Densidad Media:

USOS: Principal: Residencial – vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Complementario: Comercio mayorista y minorista, industria y deposito, talleres y servicios generales.

TIPO DE PROPIEDAD: terreno.

SUPERFICIE TERRENO: 450mts2

SUPERFICIE CUBIERTA: si pero no cotiza.

El inmueble se encuentra ubicado en la calle Juan Diaz de Solis N°837, teniendo acceso por la calle de arriba mencionada.

El terreno es aprovechable, apto para cualquier tipo de construcción.

Observación: entre los locales y la casa hay un patio en común de 50 mts2.

- Servicios: cuenta con gas natural, agua potable, cloacas y energía eléctrica, asfalto.

Orientación y las características y condiciones del terreno:

Se trata de un terreno de topografía irregular con pronunciada pendiente sobre el fondo, de 15 mts. (Quince metros) de frente y contrafrente, y 30 mts (treinta metros) en sus dos costados, lo que hace una superficie total de 450 mts2 (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados). Sobre el terreno se observan una construcción emplazada, lo que, dado su titularidad, la valuación no implica un precio para su comercialización.

El inmueble cuenta con una vivienda y local, pero solo se tasa el terreno a solicitud del propietario, la propiedad NO tiene escritura publica.

Valor \$268.000

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL

Saludo a usted cordialmente.

(02901)15-479688  
Deloqui 1456 1er. Piso - Ushuaia  
Tierra del Fuego - Argentina  
CP: V9410BED

Fabian G. E.  
Mentiroso P.  
M.P. N° 11

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

27/05/14

## UBICACIÓN Y ENTORNO DE LA PROPIEDAD

### UBICACIÓN

La propiedad se encuentra ubicada en la localidad de Ushuaia, en la provincia de Tierra del Fuego. Nomenclatura catastral: Sección D, Macizo 18, Parcela 16. En la calle Solís N°837, entre las calles Antonio Romero y Ramón Cortes

### ENTORNO

El terreno se encuentra ubicada en el B° ..... un barrio tranquilo, con antigüedad en la ciudad, a 5 cuadras de la calle San Martín donde se constituye en la actualidad el centro comercial más importante de la ciudad. La calle tiene doble sentido de circulación y se encuentra totalmente pavimentada.

La zona dispone de todos los servicios básicos, luz, agua, gas natural, cloacas y adicionales, teléfono, banda ancha Internet, televisión satelital o por cable, etc.

A una cuadra también tenemos la Av. Magallanes, una de las principales de la ciudad.

Para efectuar la valuación de su propiedad hemos tenido en cuenta la categoría, orientación y las características y condiciones del terreno.

Se trata de un terreno de topografía irregular con pronunciada pendiente sobre el fondo, de 15 mts. (QUINCE METROS) de frente y contrafrente, y 30mts. (TREINTA METROS) en sus dos costados, lo que hace una superficie total de 450mts<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS). Sobre el terreno se observan una construcción emplazada, lo que, dado su titularidad, la valuación no implica un precio para su comercialización.

## FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LA PROPIEDAD

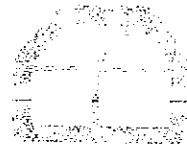
A continuación se describen cuales son aquellas particularidades de su propiedad que nosotros consideramos positivas y negativas al momento de ofrecerla en el mercado, teniendo en cuenta las cualidades que hoy busca el público en propiedades similares.

### Fortalezas

- ✦ Buenas dimensiones de terreno;
- ✦ Buena Ubicación y Zona;

### Debilidades

- ✦ Estado edificación parte delantera



**Haiyen**  
PROPIEDADES

102

Opinión de Valor

Tomando en cuenta el conocimiento de la propiedad, y ponderando los factores que normalmente inciden en la formación de precio de este tipo de propiedades, es que sugerimos su valor.

Valor del terreno x m2 PESOS QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE (\$589.-).

Precio de Venta total PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CINCUENTA (\$265.050)

La Necesidad de una Tasación Real

Nuestra experiencia nos demuestra que es la clave para que la comercialización sea exitosa. Una tasación **CORRECTA** es aquella que demuestra el **VALOR REAL de la PROPIEDAD**, y es el valor que el mercado está dispuesto a pagar por ella.

*[Handwritten signature]*



Gobernador Paz, N° 360 Tel. 431-604  
e-mail: haiyenpropiiedades@yahoo.com.ar

Compra - Venta - Alquiler y Administración de Propiedades - Tasaciones

Gobernador Paz 360 Ushuaia - Tierra del Fuego C.P (9410) | 02901 - 431604

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*[Handwritten signature]*  
27/05/14

106

Ushuaia, 24 de Mayo de 2013.-

**INFORME DE APRECIACION DE VALOR**

**PROPIETARIO:** Municipalidad de Ushuaia / Según Plancheta Catastral

**SOLICITANTE:** Juan Barilari

**DATOS DEL INMUEBLE**

**DOMICILIO:** Solís N° 837

**NOMENCLATURA CATRASTRAL:** Sección: "D" - Macizo: 18, Parcela: 16.

**SUPERFICIE DEL TERRENO:** Cuatrocientos Cincuenta Metros Cuadrados (450 m2).-

**VALOR DEL TERRENO SUGERIDO, por metro cuadrado: PESOS SETECIENTOS CINCUENTA (\$ 750.-).-**

**VALOR TOTAL DEL TERRENO SUGERIDO: PESOS TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS (\$ 337.500.-).-**

**DESCRIPCION:**

Se trata de un predio de buena ubicación, con una topografía bastante regular. El mencionado inmueble cuenta con los principales servicios de red y tiene una construcción emplazada sobre el mismo.

Cabe aclarar que dado su titularidad, el valor sugerido no implica un precio para su comercialización.

Por lo expuesto es que estamos en condiciones de sugerir el valor antes mencionado para ser presentado ante quien lo requiera o corresponda.

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*[Handwritten signature]*  
27/05/14

*[Handwritten signature]*  
Vicente Lemes  
DNI: 5.695.478  
Socio Gerente  
Lemes Propiedades

108  
MARTÍNEZ & ASOCIADOS  
Negocios Inmobiliarios

02901-15531208

TASACIÓN INMOBILIARIA:

Sección D, Macizo 18, Parcela 16, de la calle Solís Nro. 837.

Lote de terreno a pocas cuadras de la calle San Martín perpendicular al centro de la ciudad de Ushuaia.

Calle Solís de asfalto, todos los servicios, doble sentido, zona conocida como Barrio Policial.

El terreno está cercano a la Avenida Hernando de Magallanes, que divide en forma longitudinal, a la ciudad, por el centro.

Topografía irregular con pendiente sobre el fondo.

Medidas: 15 x 30 m, lo que da una superficie de 450 m<sup>2</sup>. Apto para edificio de departamentos.

El terreno cuenta con una mejora, de poco valor, por lo que su cotización es básicamente por el precio m<sup>2</sup> de lote de terreno, en este lugar:

Pesos Seiscientos a Ochoientos por metro cuadrado  
(\$ 600 a 800 por m<sup>2</sup>).

Nos da una tasación promedio de Pesos Trecientos Quince Mil  
(\$ 315.000).

Sin otro particular, a los efectos que necesite, le saludo atentamente.

  
Rubén Darío Martínez Lassus

Rubén Darío MARTÍNEZ LASSUS  
Asociación y Colegio de Ma. Ta. Co  
Martilleros, Tasadores y  
Corredores Inmobiliarios  
de Tierra del Fuego  
Presidente



109

**Propiedades** *Todemos otra Versión...* **Compra - Venta - Alquiler - Tasación**  
**Administración de propiedades**

LEANDRO N. ALEM N° 1.510. TEL FAX/CEL: 02901-424209-1551-4365-

Ushuaia - Provincia de Tierra del Fuego - Argentina - CP 9.410

ATENCION ON LINE. SKYPE *austraipropiedades*

Lunes a Viernes de 10 a 18 hs

Ushuaia, 31 de Marzo de 2.014.

### TASACIÓN DE PROPIEDAD:

**SR. JUAN BENITO BARILARI:**

A solicitud del Sr. Barilari. Informe de Tasación sobre Predio, para ser presentado ante la Municipalidad de Ushuaia, la presente corresponde a Tasación de inmueble, sito en la calle Juan Diaz de Solis N° 837, de nomenclatura catastral **SECCION D- MACIZO 18- PARCELA 16-** de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego,

**ZONA (Según C.P.U de Ushuaia):** R1 Residencial Densidad Media:

**USOS: Principal:** Residencial - Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

**Complementario:** Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.

**TIPO DE PROPIEDAD:** terreno

**Superficie Terreno:** 450 m<sup>2</sup>

**Superficie Cubierta:** si pero no cotiza

El inmueble se encuentra ubicado en la calle Juan Diaz de Solis N° 837, teniendo el acceso por la calle arriba mencionada.

El Terreno es aprovechable. apto para cualquier tipo de construcción.

Observación: entre los locales y la casa hay un patio en común de 50m<sup>2</sup>.

- **Servicios:** cuenta con gas natural, agua potable, cloacas y energia eléctrica, asfalto.

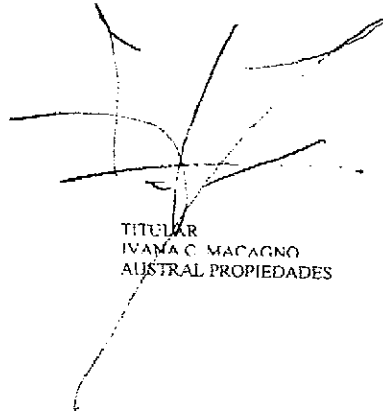
**OBSERVACIONES DE LA TASACION:** el inmueble cuenta con vivienda y Local, pero a solo se fasa el terreno a solicitud del propietario, la propiedad **NO** tiene Escritura Pública.

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**  
*[Firma manuscrita]*  
2/10/14

**Valor \$265.000**

**VALOR TOTAL DE INMUEBLE: PESOS DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL.**

Saludo a Ud. cordialmente.



TITULAR  
IVANA C. MACAGNO  
AUSTRAL PROPIEDADES



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
=República Argentina=  
Municipalidad de Ushuaia

"1904 – 2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"Donar Órganos es Donar Vidas"  
"2014 – Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIÓN CON FUERZA DE  
ORDENANZA*

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta y posterior extensión del Título de Propiedad, a favor del señor Juan Benito BARILARI, Documento Nacional de Identidad N° 12.340.142, el predio identificado catastralmente como sección D, macizo 18, parcela16, con destino a Taller Mecánico y vivienda.

ARTÍCULO 2º.- Fijar el valor de venta del predio a adjudicar en la suma de PESOS DOSCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO ONCE CON 00/100 (\$290.111,00), de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6) Inciso b) de la Ordenanza Municipal N° 2025.

ARTICULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

ORDENANZA MUNICIPAL N°

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA XX/XX/XXXX



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
=República Argentina=  
Municipalidad de Ushuaia

"1904 – 2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014 – Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

"Donar Órganos es Donar Vidas"

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA*

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta y posterior extensión del Título de Propiedad, a favor del señor Juan Benito BARILARI, Documento Nacional de Identidad Nº 12.340.142, el predio identificado catastralmente como sección D, macizo 18, parcela 16, con destino a Taller Mecánico y vivienda.

ARTÍCULO 2º.- Fijar el valor de venta del predio a adjudicar en la suma de PESOS DOSCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO ONCE CON 00/100 (\$290.111,00), de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6) Inciso b) de la Ordenanza Municipal Nº 2025, modificada por Ordenanza Municipal Nº 2697.

ARTICULO 3º.- De Forma.-

ORDENANZA MUNICIPAL Nº

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA