



DECRETO N° 2357/25

San Martín de los Andes, 18 AGO 2025

**VISTO:**

El expediente electrónico EX 2024-2466-MUNIANDES-AMES#SG y la Ordenanza N° 14.731/24; y

**CONSIDERANDO:**

Que, la Ordenanza N° 14.731/24 "Reservas del Dominio Público y Privado Municipal de San Martín de los Andes denominadas Espacio Verde y Reserva Fiscal" debe ser reglamentada.

Que es destacable mencionar la voluntad del Departamento Ejecutivo para promover el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial atendiendo las asimetrías respecto del acceso justo al hábitat y la vivienda en nuestra localidad.

Que está declarada la Ordenanza 15.157/25 "Emergencia Habitacional" en nuestra ciudad, en este marco se plantean acciones concretas y propuestas claras de cómo intervenir en la redistribución de los recursos que genera la movilización del suelo urbano, el mercado inmobiliario, la planificación y el ordenamiento territorial en un modelo de desarrollo urbano inclusivo, que garantice la tranquilidad del Habitar de los vecinos de esta localidad.

Que, de acuerdo a lo ordenado en su artículo 22° por la Ordenanza 14.731/24, corresponde al Instituto de Vivienda y Hábitat Municipal y a la Secretaría de Planificación ser autoridad de aplicación.

Que, a tal fin se procede a elaborar la reglamentación de la Ordenanza.

Que debe dictarse el acto administrativo correspondiente.

**POR ELLO:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL  
DECRETA**

**ARTÍCULO 1º: REGLAMENTÁSE** los Artículos 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 18, 22 de la Ordenanza N° 14.731/24 sancionada por el Concejo Deliberante de fecha 13 de junio de 2024, el cual forma parte del presente como Anexo I, elaborado por el Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat y la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable en carácter de autoridad de aplicación, conforme a los argumentos vertidos en los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO 2º: INSTRUMENTÁSE** el procedimiento para la valuación inmobiliaria de los inmuebles de dominio privado municipal.

**ARTÍCULO 3º: CREÁSE** la Mesa Ejecutiva que será la responsable de integrar la información, darle celeridad a la toma de decisiones y acuerdos previos.

**ARTÍCULO 4º:** Regístrese, comuníquese y cumplido archívese.

Arq. Carolina Amaya  
Directora del Instituto de Vivienda y Hábitat  
Municipalidad de S.M. Andes

Dr. Carlos Salentí  
Intendente  
Municipalidad de San Martín de los Andes

"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DOVANTE: [WWW.INCUCAI.GOV.AR](http://WWW.INCUCAI.GOV.AR)"

"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"

"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"

"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"



## ANEXO I

### REGLAMENTACIÓN Ordenanza N° 14731/24

#### Capítulo II ESPACIO VERDE

#### **ARTICULO 1°: Reglamenta el Artículo 5° - REQUISITOS ESPACIOS VERDES:**

- a. Deberán tener acceso desde calle pública y, preferentemente, una geometría parcelaria regular.
- b. Aquellos lotes destinados a espacios verdes, cuya topografía y ubicación lo permitan, deberán contar con cercos perimetrales que lo deslinden de lotes de propiedad privada.
- c. No podrán ofrecerse de manera remota.

#### **ARTICULO 2°: Reglamenta el Artículo 6° - USOS ESPACIOS VERDES:**

Los usos establecidos en el presente artículo deberán cumpimentar con lo establecido en la Ordenanza N° 8268/09 – Programa de Traspaso de Espacios Públicos.

Deberá presentarse un proyecto con las obras a desarrollar, el que será evaluado, aprobado y recepcionado por la Autoridad de Aplicación (Dirección de Espacios Verdes, dependiente de la Subsecretaría de Espacios Públicos) de la citada norma.

#### Capítulo III RESERVA FISCAL

**ARTICULO 3°: Reglamenta el Artículo 8° - DESTINOS RESERVA FISCAL:** El 9% de Reserva Fiscal que se cederá al Dominio Privado Municipal, se llevará a cabo de la siguiente manera:

- a. Una parcela conformada por el 4% del total de la superficie del Lote a fraccionar, destinado a equipamiento comunitario de uso público el que deberá estar identificado en el Plano de Mensura como **R.F: Equipamiento Comunitario**.
- b. Una parcela conformada por el 5% del total de la superficie del Lote a fraccionar, la que se pondrá a disposición del Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat para afectar en su totalidad al Banco de Tierras e Inmuebles (Ordenanza N° 13.758/2022) para la generación de políticas públicas de vivienda y hábitat. Deberá identificarse en el plano de mensura como **R.F.: Vivienda y Hábitat**.

**ARTICULO 4°: Reglamenta el Artículo 10° - INDICADORES DE RESERVA FISCAL PARA EL BANCO DE TIERRAS:** Los lotes que conforman la Reserva Fiscal, adoptarán los siguientes indicadores urbanísticos:

- a. **R.F.: Equipamiento Comunitario (4%):** adoptará los indicadores urbanísticos establecidos para la urbanización o fraccionamiento que generó las cesiones (a los que identificaremos como indicadores urbanísticos de base).
- b. **R.F.: Vivienda y Hábitat (5%):** adoptará los indicadores urbanísticos establecidos para la urbanización o fraccionamiento que generó las cesiones (a los que identificaremos como indicadores urbanísticos de base) ó los indicadores del Área de Desarrollo Especial Optativo, en caso de haber sido utilizada esta oportunidad por parte del desarrollador.  
El desarrollador deberá abastecer de todos los servicios esenciales (Energía eléctrica, telecomunicaciones, agua y cloaca de ser factible) a la totalidad de la Reserva Fiscal, teniendo en cuenta la máxima densidad permitida.

**ARTICULO 5°: Reglamenta el Artículo 12° - POSIBILIDAD DE CESIÓN REMOTA DE RESERVA FISCAL:** La Reserva Fiscal podrá cederse de forma remota total o parcialmente. Dicha cesión remota deberá contemplar la superficie a ceder en el lugar de origen, con su respectivo valor venal y su correspondiente variación en m<sup>2</sup>, según el valor del suelo en la nueva localización.

*"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: [WWW.INCUCAI.GOV.AR](http://WWW.INCUCAI.GOV.AR)"*

*"TENÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"*

*"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"*

*"70° ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"*



2357/25

La valorización inmobiliaria de la superficie a ceder remotamente atravesará un proceso de tasación, en los siguientes términos:

- a. **R.F.: Equipamiento Comunitario (4%):** se tasará la superficie considerando los indicadores urbanísticos de base.
- b. **R.F.: Vivienda y Hábitat (5%):** se tasará la superficie considerando los indicadores urbanísticos de base. Salvo en los casos en que se haya utilizado la opción de Área de Desarrollo Especial Optativo, siendo estos indicadores urbanísticos los que prevalecerán.

El municipio, en caso de necesidad debidamente fundada, podrá trasladar las reservas fiscales, tanto la destinada a equipamiento comunitario como la destinada a vivienda y hábitat, de distintas localizaciones con el objetivo de agruparlas en una mayor superficie, previa aprobación por parte del Concejo Deliberante con el voto de los dos tercios (2/3) de sus miembros.

Dicho agrupamiento deberá respetar el destino de la Reserva Fiscal para la que fue cedida. Es decir, la R.F. Equipamiento Comunitario sólo podrá agruparse con otros lotes cedidos con la misma condición. De la misma manera, la R.F. Vivienda y Hábitat sólo podrá agruparse con otros lotes que se identifiquen como R.F. Vivienda y Hábitat.

**ARTICULO 6º: Reglamenta el Artículo 13º - ESCRITURACIÓN DE RESERVA FISCAL:** A fin de garantizar la correspondiente escrituración a favor del municipio de las Reservas Fiscales, dicho valor será contemplado dentro de la valorización total a caucionar. Tal como sucede con las obras de infraestructura de servicios básicos a ejecutar, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 44/1974.

**ARTICULO 7º: Reglamenta el Artículo 14º - OTROS MECANISMOS PARA LA CESIÓN DE LA RESERVA FISCAL:** Para la cesión de reserva fiscal a la Municipalidad, se fijará el valor del inmueble en moneda de curso legal a los fines de acordar la compensación que surge de las opciones consagradas en los incisos a, b, c y d y el convenio urbanístico resultante, conforme el siguiente procedimiento:

- a. El proponente formulará a la Autoridad de Aplicación propuesta (1) escrita, fehaciente y firmada por martillero matriculado, con la tasación del inmueble a ceder.
- b. La autoridad de Aplicación, por la misma vía formal, podrá aceptar la propuesta de tasación del proponente o contraproponer, consignando en ese mismo acto la elección de la opción de compensación.
- c. En caso de acuerdo, ya sea por aceptación de la propuesta o de la contrapropuesta, se confeccionará el correspondiente convenio urbanístico y se dará intervención al Concejo Deliberante en los términos del Artículo 15º de la Ordenanza 14731/24.

#### Capítulo IV ÁREA DE DESARROLLO ESPECIAL OPTATIVO

**ARTICULO 8º: Reglamenta el Artículo 16º - ÁREA DE DESARROLLO ESPECIAL OPTATIVO:** El Área de Desarrollo Especial Optativo (ADEO) podrá llevarse a cabo, sólo si el inmueble a desarrollar cuenta con prefactibilidades de servicio, especialmente prefactibilidad Cloacal. Podrá tener una superficie del 10% y hasta el 50% de la superficie total del fraccionamiento a llevarse a cabo.  
Quedando condicionada la EJECUCIÓN del ADEO a la Factibilidad de Servicios.

**ARTICULO 9º: Reglamenta el Artículo 18º - ORDENADORES URBANÍSTICOS:** Los Ordenadores urbanísticos del Área de Desarrollo Especial Optativo, que permiten una mayor densidad, quedarán condicionados a la factibilidad ambiental resultante de los estudios ambientales correspondientes, así como también a la factibilidad de provisión de servicios esenciales.

#### Capítulo V DISPOSICIONES FINALES

*"DONAR ORGANOS Y SANGRE ES DONAR VIDA. INFÓRMESE, SEA DONANTE: [WWW.INCUCAI.GOV.AR](http://WWW.INCUCAI.GOV.AR)."  
"TÉNÉS DERECHO A UNA VIDA SIN VIOLENCIA"  
"100 AÑOS DEL NATALICIO DEL MÚSICO, COMPOSITOR, ESCRITOR Y POETA MARCELO BERBEL"  
"70º ANIVERSARIO DE LA PROVINCIALIZACIÓN DE NEUQUÉN"*



**ARTICULO 10º: Reglamenta el Artículo 22º - AUTORIDAD DE APLICACIÓN:**

Créase la mesa ejecutiva de la Autoridad de Aplicación, que estará integrada por el/la Secretario/a de Planificación y Desarrollo Sostenible y el/la Director/a del Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat, junto con los funcionarios, técnicos y profesionales que ambos designen, así como también las autoridades representantes de la Comisión de Planeamiento del Concejo Deliberante.

Es potestad de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible otorgar la factibilidad técnica y ambiental de los desarrollos urbanísticos que se pretenden llevar a cabo. Los que deberán cumplimentar con la normativa vigente. Todos los condicionantes, observaciones y demás requisitos quedarán plasmados en la Resolución Conjunta elaborada por la Unidad Técnica de Gestión Ambiental y aprobado por Ordenanza.

Es potestad del Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat, en base a su incumbencia como autoridad de aplicación del Banco de Tierras, dar opinión de la geometría parcelaria en la instancia de anteproyecto en lo que representa a Espacios Verdes y Reserva Fiscal a ceder e intervenir en la valorización de las Reservas Fiscales cuando se realicen de forma remotas.

La Mesa Ejecutiva actuará en la evaluación de los proyectos sometidos a la decisión y control, conforme el siguiente procedimiento:

a. El proponente de un anteproyecto de loteo deberá ingresar su propuesta por Mesa de Entrada de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sostenible, organismo que hará una primera y preliminar ponderación de la iniciativa conforme es la práctica habitual (evaluación catastral, cumplimiento de indicadores urbanísticos del área ó asignación de los mismos de corresponder, posibles impactos ambientales, etc.).

Al momento de ingreso de la consulta por la mesa de entrada se informará oficialmente a los integrantes de la Mesa Ejecutiva a través de medios oficiales.

b. El expediente conteniendo la evaluación preliminar de Planeamiento será girado en un plazo máximo de 10 días hábiles a la Mesa Ejecutiva, a efectos de evaluar la propuesta integradamente.

c. La Mesa Ejecutiva conformará un informe preliminar para poner en consideración del proponente. Se mantendrán reuniones sucesivas, generando actas por cada reunión. Transcurridos hasta los 60 días de trabajo de la Mesa Ejecutiva se generará el Acta Acuerdo, donde se dejará asentada la geometría parcelaria y se propondrán parámetros de ADEO, compensaciones remotas, y demás acuerdos que surjan del trabajo integrado entre la mesa ejecutiva y proponentes.

d. Para dar continuidad al trámite, en términos de aceptación de ADEO, convenio urbanístico y pase al Legislativo, será necesario el acuerdo unánime de las Autoridades de Aplicación de la Ordenanza N° 14731/24, es decir, deberá haber acuerdo del Secretario/a de Planificación Desarrollo Sostenible y del Director/a del Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat, expresado en un único acto administrativo de aprobación que llevará ambas firmas.

e. Transcurridos los plazos en el inciso c), sin resolución unánime de las autoridades de aplicación a cargo de la implementación de dicha norma, la decisión para el avance del trámite quedará a cargo del Intendente Municipal.

Arq. Carolina Amaya  
Directora del Instituto de Vivienda y Hábitat  
Municipalidad de S.M. Andes

Dr. Carlos Salas  
Intendente  
Municipalidad de San Martín de los Andes