



## CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE VALLE MARÍA

Valle María, 23 de abril de 2026

### ORDENANZA Nº 514

**Descripción sintética:** autoriza permuta de inmuebles con los Sres. Diego, Julián y Dante Bonnin.

**VISTO:**

La nota ingresada por los señores Diego Javier Bonnin, D.N.I. Nº 21.554.087, Julián Esteban Bonnin, D.N.I. 22.690.363 y Dante Edgardo Bonnin, DNI 25.033.251, y;

**CONSIDERANDO:**

Que por medio de la nota mencionada, los Sres. Diego Javier Bonnin, D.N.I. Nº 21.554.087, Julián Esteban Bonnin, D.N.I. 22.690.363 y Dante Edgardo Bonnin DNI 25.033.251, proponen a la Municipalidad realizar la permuta de sus derechos hereditarios.

Que los citados han sido declarados herederos en los autos caratulados "Klein Margarita Victoria y Bonnin Eladio Esteban S/ Sucesorio ab intestato" Expte. Nº 13171, en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo civil y comercial de Diamante, mediante resolución de fecha 18 de diciembre de 2018.

Que así mismo los mencionados ut supra también se hallan con intervención en los autos caratulados "Klein Constantino; Asselborn de Klein Ángela- Sucesorios (Acumulados)" Expte. Nº 440 Fº 196 -II- acumulados el 20/10/1980, en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo civil y comercial de Diamante, donde ejercen el derecho de representación de su Madre Margarita Victoria Klein de Bonnin, heredera declarada en dichos autos y cesionaria de derechos y acciones hereditarias (Testimonio de Esc. Publica Nº 3 y Esc. Publica Nº 79, obrantes en el expediente mencionado).

Que recibida la nota, el Ejecutivo Municipal, mantuvo conversaciones con los firmantes para obtener detalles de la propuesta, y luego se procedió a mantener una reunión con el abogado de los Juicios sucesorios, Dr. Hernán Masset, con el asesoramiento del Escribano Lucas Medel y el asesor legal del municipio, Dr. Nelson Schlotahuer.

Que a partir de tomar conocimiento de la única propiedad que forma parte de los sucesorios, se constató que se trata de un inmueble ubicado en la planta Urbana de Valle María, en Calle "Su Santidad Francisco" (Ruta 11) entre Calles Misiones y Marienthal, Partida Provincial Nº 33971, Partida Municipal Nº 850111, superficie del terreno 1.089 m<sup>2</sup>.

Que se solicitó y se incorpora el informe del Registro de la Propiedad de Diamante donde se informa las condiciones de dominio y la libertad de gravámenes del inmueble ofrecido en permuta.

Que se requirió el dictamen del Escribano Lucas Medel, quien consideró viable la operación propuesta por los señores BONNIN. La particularidad es que se trata de una cesión del 91,656 %, quedando un 8,33 % en manos del heredero Lothar Klein. El Notario señaló que puede realizarse la operación mediante Escritura de Cesión de Derechos Hereditarios a favor del



Municipio, como permuta por bienes entregados por el Municipio a los cedentes. Además, los cedentes deberán transferir los derechos posesorios sobre todo el inmueble a la Municipalidad para incorporar el dominio según lo establece la Ley 24.320.

Que se solicitó la opinión profesional del asesor legal del municipio, Abogado Nelson Schlotahuer, cuyo informe indica la viabilidad de la propuesta, sin perjuicio de lo cual, sugiere se adjunten elementos de los juicios sucesorios e informes de rentas Municipal, de ATER, y del Registro de la Propiedad.

Que con posterioridad, la responsable del Área de Planeamiento y Obras Privadas del Municipio, Arquitecta María Alejandra Sokolowsky, procedió a realizar un relevamiento de la propiedad y mediante informe presentado destaca que se trata de una construcción de aproximadamente ochenta años de antigüedad que en gran parte no se encuentra comprometida estructuralmente, pero si posee el desgaste propio del paso del tiempo y la falta de mantenimiento oportuna. El estado actual de lo edificado permitirá trabajar en su restauración, reconstrucción y puesta en valor mediante un análisis detallado de cada uno de los elementos constructivos.

Que, por las características de la construcción, por su tamaño y ubicación es una propiedad única en su tipo en Valle María, por lo cual, incorporarla al patrimonio público, permitiría restaurarla y conservarla, con lo cual estaríamos conservando una parte de la historia de Valle María. El lugar será más que propicio para diversas actividades, culturales, turísticas, educativas, y de encuentro para nuestra comunidad.

Que, en las conversaciones con los proponentes, manifestaron su interés por recibir en PERMUTA, propiedades inmuebles, terrenos que puedan ser de su interés, y una casa habitación, que el municipio pueda tener, o construir.

Qua analizadas las propiedades que dispone el municipio, se realizó una propuesta de posible entrega de dos terrenos.

- 1- Un inmueble ubicado en calle Catamarca, entre Guleguaychú y Siervas del Espíritu Santo, Manzana N° 264, superficie 1.638 metros cuadrados, Partida Provincial N° 125377, Plano de Mensura N° 39669. En relación a este inmueble deberá procederse a la desafectación del destino dispuesto por Art. 3 de la Ord. 02/01.
- 2- Un inmueble ubicado en calle L.N. Alem, esquina J. B. Alberdi, Manzana N° 309, superficie 840 metros cuadrados, que deberá ser desglosado una superficie mayor.
- 3- La construcción de una casa por parte del municipio, de iguales características a las del círculo de viviendas municipal, modelo A50.-

Que, para determinar los valores de mercado de las propiedades involucradas en la posible PERMUTA, se solicitaron las cotizaciones a las inmobiliarias del medio local.

Que, del análisis de las cotizaciones de 3 inmobiliarias surge:

**Terreno calle Catamarca, 1.638 metros c.**

Inmobiliaria Haberkon: U\$S: 81.900

Inmobiliaria Kranevitter: U\$S: 75.348

Inmobiliaria Valle María: U\$S: 90.000

**VALOR PROMEDIO U\$S: 82.416**

**Terreno en Calle L.N.Alem 840,60 metros c.**



Inmobiliaria Haberkon: U\$S: 31.080  
Inmobiliaria Kranevitter: U\$S: 36.145,80  
Inmobiliaria Valle María: U\$S: 35.000  
**VALOR PROMEDIO U\$S: 34.075,27**

Que la suma de los dos valores promedio, da un total de U\$S 116.491,27, al valor del dólar oficial banco Nación al día 14 de abril de 2.026 de\$ 1.385 son \$ 161.340.408,95 (Pesos: Ciento sesenta y un millones, trescientos cuarenta mil cuatrocientos ocho con 95/100.-).

Que la vivienda A50 del circulo de viviendas, que el Municipio debería construir como parte de la PERMUTA, tiene un valor actual de \$ 30.405.600 (Pesos: Treinta millones cuatrocientos cinco mil seiscientos.-) Son 120 cuotas, al valor actualizado al corriente mes de \$ 253.380 (Pesos: Doscientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta.-).

**Que, de la suma de los valores promedio de los 2 terrenos y la vivienda, surge que el Municipio de Valle María, estaría otorgando un valor de \$ 191.746.008,95 (Pesos: Ciento noventa y un millones, setecientos cuarenta y seis mil, ocho con 95/100.-)**

Que, en relación al valor de la propiedad ofrecida en PERMUTA, del análisis de las cotizaciones de las inmobiliarias surge:

**Terreno calle Papa Francisco-Ruta 11 y calle Misiones, 1.089 metros cuadrados**

Inmobiliaria Haberkon: U\$S: 130.680  
Inmobiliaria Kranevitter: U\$S: 141.570  
Inmobiliaria Valle María: U\$S: 160.000  
**VALOR PROMEDIO U\$S: 144.083,33**

**Mejoras, casa y galpón, superficie cubierta de 428 metros cuadrados**

Inmobiliaria Haberkon: U\$S: 25.000  
Inmobiliaria Kranevitter: U\$S: 30.000  
Inmobiliaria Valle María: U\$S: 30.000  
**VALOR PROMEDIO U\$S: 28.333,33**

**Que la suma de los dos valores promedio, terreno y mejoras, da un total de U\$S 172.416,66, al valor del dólar oficial banco Nación al día 14 de abril de 2.026 de\$ 1.385 son \$ 238.797.074,10 (Pesos: Doscientos treinta y ocho millones, setecientos noventa y siete mil setenta y cuatro con 10/100.-) Este es el valor de la propiedad que estaría incorporando el Municipio de Valle María.**

Que, luego de haber obtenido esta conclusión de las Valuaciones de propiedades, y por surgir una diferencia de valores en favor del Municipio de Valle María, que supera el 20%, los proponentes solicitan que el Municipio se haga cargo de abonar todos los costos de mensuras y escrituras traslativas de dominio, la deuda por Impuesto Inmobiliario Urbano Provincial, la Tasa Inmobiliaria Municipal y otras deudas con el Municipio de Valle María.

Que, habiendo solicitado presupuestos de mensuras y escrituras y los informes de deuda de ATER y de Rentas Municipal, surge:

Costo de mensuras: \$ 1.980.000  
Costos de escrituras: \$ 6.901.886



Deuda ATER: \$ 1.435.377,93

Deuda Municipal: \$ 2.704.851,17

TOTAL GASTOS \$ 13.022.115,10

Que, como conclusión, el valor total de los inmuebles que entregaría el Municipio de Valle María, más la casa que se debería construir, más los gastos de mensuras y escrituras, y el pago de deuda provincial y Municipal, llegaría a una inversión total de \$ 204.768.124.05, teniendo la propiedad que el Municipio de Valle María estaría incorporando un valor total de \$ 238.797.074,10.- Resultando entonces un monto de \$ 34.028.950,05, en favor del Municipio de Valle María.-

Que, esta gestión de Gobierno, ha mantenido una conducta en este sentido, incorporando la casa de la Cultura, restaurándola y poniéndola a disposición de vecinos y turistas, también esta gestión, ha restaurado e inaugurado oportunamente el Museo Hilando Recuerdos, espacios muy valorados por nuestros vecinos, por turistas y visitantes.

Que esta propiedad, como está dicho al inicio de los considerandos, es única en su tipo en Valle María, por su estilo, por la antigüedad, por la ubicación, y por la historia de la familia propietaria. En este sentido, los Herederos proponentes de la PERMUTA, en su propuesta, solicitan que a futuro, se disponga allí de un espacio para la puesta en valor y difusión del legado histórico de la familia Klein en atención a su significativa contribución al desarrollo de Valle María.

Que los Municipios tienen competencias expresamente enunciadas en la Constitución Provincial, entre otras, según lo dispuesto en el Art. N° 240, regular, disponer y administrar, en su ámbito de aplicación, los bienes del dominio público y privado municipal (Inc. 12); administrar las tierras fiscales ubicadas dentro del ejido e incorporar a través de los trámites pertinentes, los bienes que les correspondan (Inc. 13); preservar y defender el patrimonio histórico cultural, artístico y arquitectónico (Inc. 23).

Que la Ley 10.027 modificada por la Ley 10.082, "Ley Orgánica de Municipios", indica dentro de las competencias y atribuciones del Municipio, la de velar por la educación a través del "Fomento de las instituciones culturales", como así también de "La fundación de museos, conservatorios u otras instituciones o establecimientos de interés municipal y social" (Art. 11 Inc. D, apartados 2 y3). –

Por todo ello,

**El Concejo Deliberante del Municipio de Valle María sanciona con fuerza de**

**ORDENANZA**

Lo siguiente:

**ARTÍCULO 1º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a suscribir la documentación necesaria para efectivizar la PERMUTA de los derechos hereditarios y posesorios que le correspondan en los autos caratulados "Klein Margarita Victoria y Bonnin Eladio Esteban S/ Sucesorio ab intestato" Expte. N° 13171, y "Klein Constantino; Asselborn de Klein Ángela-Sucesorios (Acumulados)" Expte. N° 440 Fº 196 –II, ofrecidos por los Sres. Diego Javier Bonnin, D.N.I. N° 21.554.087, Julián Esteban Bonnin, D.N.I. 22.690.363 y Dante Edgardo Bonnin DNI 25.033.251, como así también, los derechos hereditarios que les pudieren corresponder del causante Lothar Klein. Las erogaciones que deban realizarse por los trámites registrales y/o



administrativos, y cancelación de deudas, todo de conformidad a los considerandos, teniendo como contraprestación de la Municipalidad los siguientes bienes inmuebles:

- 1- Un inmueble ubicado en calle Catamarca, entre Gualeguaychú y Siervas del Espíritu Santo, Manzana N° 264, superficie 1.638 metros cuadrados, Partida Provincial N° 125377, Plano de Mensura N° 39669.
- 2- Un inmueble ubicado en calle L.N. Alem, esquina J. B. Alberdi, Manzana N° 309, superficie 840 metros cuadrados, que deberá ser desglosado de una superficie mayor.
- 3- La construcción de una casa por parte del municipio, de iguales características a las del círculo de viviendas municipal, modelo A50.

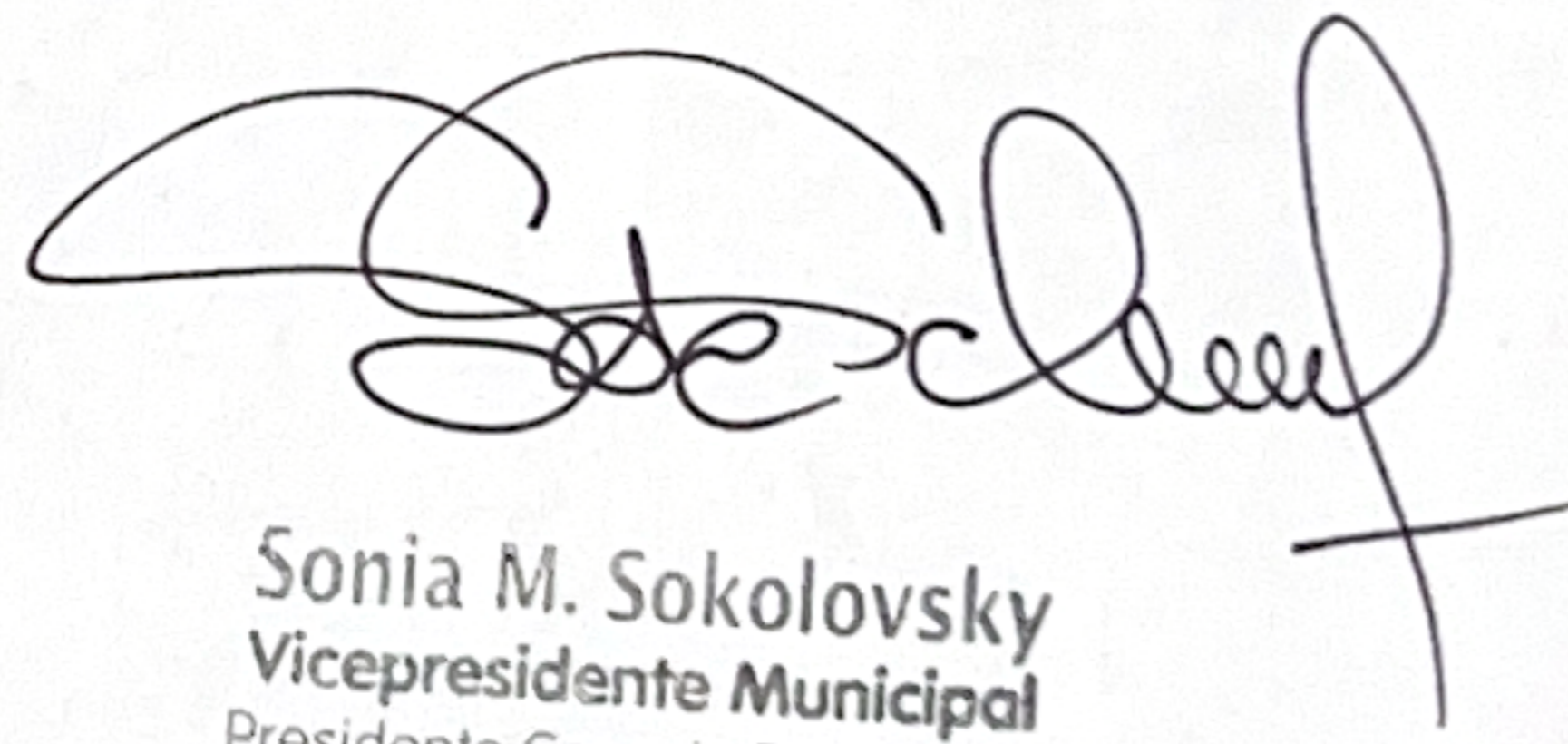
**ARTÍCULO 2º:** Desaféctase el Inmueble ubicado en calle Catamarca, entre Gualeguaychú y Siervas del Espíritu Santo, Manzana N° 264, superficie 1.638 metros cuadrados, Partida Provincial N° 125377, Plano de Mensura N° 39669, del destino dispuesto por el Art. 3 de la Ord. 02/01.

**ARTÍCULO 3º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, a realizar las modificaciones presupuestarias pertinentes para hacer frente a los gastos.

**ARTÍCULO 4º:** Remítase al Departamento Ejecutivo, regístrese, publíquese, y en estado archívese. –



**MIGUEL ANGEL KLEI**  
SECRETARIO  
Concejo Deliberante  
Municipio de Valle María



**Sonia M. Sokolovsky**  
Vicepresidente Municipal  
Presidente Concejo Deliberante  
Municipalidad de Valle María