

VISTO:

El Decreto Municipal n° 576/22 convalidado por la Ordenanza n° 2366/2023, relativo a la autorización concedida al Departamento Ejecutivo para la venta directa de inmuebles de propiedad municipal sitios en calle Soler, nombrados catastralmente como: Circ. II, parte de la Parcela 362n, zona complementaria del Partido de Roque Pérez, compuesto por doce lotes, con destino a la radicación e instalación de comercios y/o servicios, cuyo desarrollo afecte el desenvolvimiento urbano de la zona donde se encuentran emplazados o servicios que conforme con el destino requieren radicarse en un lugar alejado de zona urbana; y

CONSIDERANDO

Que la misma norma legal reguló como serán valuados los lotes, la modalidad de pago y reajuste de las cuotas pendientes de pago;

Que sobre este último supuesto la Ordenanza que da aprobación al Decreto citado, modifica el artículo 4º, quedando establecido que **"El pago será realizado en cuotas semestrales reajustables, la cuota inicial es la que resulta de dividir el precio total por el número de cuotas, las subsiguientes se reajustarán al valor de la nafta Premium en bocas de expendio YPF conforme con los litros equivalentes que se le asigne a cada lote, una vez que estos estén valuados. Otorgándose un plazo de gracia de un (1) año para el inicio del pago";**

Que el proceso inflacionario del año 2023 alteró sustancialmente la macroeconomía, afectando entre otros indicadores el valor del combustible líquido (nafta Premium en bocas de expendio YPF es la guía para el reajuste de las cuotas pendientes); provocando en la actualidad la preocupación de los compradores por el valor excesivamente oneroso de los lotes (los que ya suscribieron los boleto de compra-venta);

Que dichos compradores, han expresado personalmente a este Departamento Ejecutivo y algunos han presentado solicitudes formales manifestando que están dispuestos a realizar las inversiones para el traslado de sus actividades, pero necesitan que se atienda la particularidad que se generó con el valor de lotes, que, de resultar originalmente en un precio razonable y accesible, hoy llegó a un monto imposible de cumplir;

Que la hermenéutica del Decreto y su Ordenanza convalidatoria ha sido otorgar soluciones urbanísticas a depósitos, talleres y toda actividad comercial y/o de servicios que fueron alcanzados por el crecimiento urbano de la Ciudad, promoviendo su desplazamiento a un sector adecuado con su destino, evitando complicaciones en el funcionamiento de las distintas actividades, dando de este modo respuestas a los vecinos afectados por la problemática y a los mismos comerciantes;

Que la intervención del Estado Municipal tiene como único objetivo promover la expansión y crecimiento de la Ciudad, evitando trastornos urbanísticos, y dando respuesta a los justos reclamos de los vecinos afectados, llevando a cabo de este modo, el cumplimiento de una asignatura pendiente con la población roqueperense, como lo es la Erradicación de Talleres y Depósitos del ejido urbano;

Que este Departamento Ejecutivo considera viable llevar a cabo la modificación en las tasaciones de los lotes, tanto vendidos como los que están pendientes de venta, solo en lo relativo al valor de los mismos; y que, a ese efecto, se debe:

- a) Reunirse la comisión de tasación, para reconsiderar los valores de los inmuebles, y para aquellos que suscribieron y abonaron algunas cuotas, quedando pendiente otras, adecuar el valor de la tasación, y para el caso que los montos de las cuotas abonadas a la fecha, sean superiores a los montos que

se liquiden en las nuevas tasaciones, se reconozca el excedente en las cuotas pendientes de cancelar;

b) Que para los adquirentes que aún no han abonado cuotas, se suscriba un contrato modificatorio del valor del lote, basado en la nueva tasación, sin plazo de gracia para el pago de la primera cuota;

Que debe considerarse la redefinición de los valores de lotes en beneficio del bien común, sin que ello signifique el descuido de los recursos y patrimonio del Municipio,

Que del total de los boletos de compra venta ya firmados ninguno se encuentra pago más del 40%, resultando totalmente viable su revaluación;

Que es razonable y justificado dictar una nueva Ordenanza que modifique los valores de los lotes que nos ocupan;

Que frente a las dificultades de determinar los supuestos en que las normas sean de aplicación retroactiva, la doctrina y jurisprudencia han aceptado tradicionalmente una clasificación de la retroactividad en tres grados. (mínimo, medio y máximo), aplicando la norma que sea más favorable, y en este caso quienes ocupan ese lugar son los compradores o futuros compradores de los lotes;

Por ello

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE acuerda y sanciona con fuerza de

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º. Autorízase al Departamento Ejecutivo a redefinir el valor de los lotes identificados por el Decreto Municipal n.º 576/22 y Ordenanza convalidatoria n.º 2366/23, conforme con lo argumentado en los vistos de la presente norma, según lo que se determina en los artículos siguientes. —

ARTÍCULO 2º. Modifíquese el artículo 3º de la Ordenanza N.º 2.366/23 y por consiguiente el artículo 4º del Decreto Municipal N.º 576/22, lo que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 3º.- Dispónese que el artículo 4º del Decreto Municipal N.º 576/22 será modificado según lo siguiente, a saber:

Artículo 4º — Decreto N.º 576/22. La forma de pago será determinada y acordada con cada comprador, conforme a la modalidad que resulte más conveniente en función de las particularidades del caso. El plazo máximo para la cancelación del precio será de seis (6) cuotas semestrales reajustables a la fecha de vencimiento de la cuota, o si fuera anterior, a la fecha de pago.

La cuota inicial se establecerá dividiendo el precio total por el número de cuotas; las restantes se ajustarán al valor del litro de nafta Premium vigente en las estaciones de servicio YPF, según los litros equivalentes que se asignen a cada lote, una vez efectuada su correspondiente valuación. "

ARTÍCULO 3º. Dispónese que el artículo 6º del Decreto Municipal N.º 576/22 será modificado según lo siguiente, a saber:

Artículo 6º.- Decreto N.º 576/22. "Todos los compradores, tendrán un plazo de un año, contado a partir de la firma del boleto de compraventa, para construir como mínimo el 40 % del proyecto total presentado al momento de solicitar el inmueble. Caso contrario, deberán abonar una multa del 10% del valor del inmueble actualizado a la fecha de pago de la misma y tendrá un plazo de gracia de seis (6) meses para construir el citado porcentaje. Vencido el plazo de gracia queda facultado el Departamento Ejecutivo para rescindir el contrato, sin necesidad de interpelación judicial alguna". -

ARTÍCULO 4º. Considérese vencido el año de gracia otorgado a los compradores que originalmente hayan adquirido los lotes, debiendo iniciar el pago de los mismos en la fecha que establezca el Departamento Ejecutivo, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.

Asimismo, los nuevos compradores que concreten la adquisición con posterioridad a la sanción de la presente norma, contarán con un (1) año de gracia para comenzar el pago del inmueble, en igualdad de condiciones que los compradores originales.

ARTÍCULO 5°. Facúltese al Departamento Ejecutivo a realizar la confección de nuevos contratos (o boletos de compra venta) que sustituyan los anteriormente suscriptos, a fin de subsanar las modificaciones formuladas por la presente norma. -

ARTÍCULO 6°. Los recursos obtenidos por la venta de los inmuebles serán destinados a:

- Adquisición de nuevas tierras.
- Obras de infraestructura y urbanización.
- Mensura, subdivisión y escrituración.
- Regularización dominial.
- Ejecución de obras de infraestructura y servicios públicos.

Los fondos serán de afectación específica y no podrán destinarse a gastos corrientes o generales del municipio.

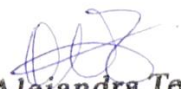
ARTÍCULO 7°. Ratifíquese todo lo legislado por la Ordenanza N.º 2366/23 en todo lo que no esté alcanzado por la modificación dispuesta en los artículos precedentes. —

ARTÍCULO 8°. Deróguese toda norma que se oponga a la presente.


ARTÍCULO 9°. Comuníquese al Departamento Ejecutivo. —

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ROQUE PÉREZ A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS. -

Registrada bajo el n° 2.536 con fecha 11/06/2026.


Alejandra Tessi
Secretaria
H.C.D. Roque Pérez




Gerardo Belardinelli
Presidente
H.C.D. Roque Pérez