

ORDENANZA N°10/2026

VISTO:

La Ordenanza N° 14/2012 y su Anexo I; la Ordenanza N° 166/2017 y su Anexo I modificatorio; la Ley Provincial N° 10.027; y el Expediente N° 28/2026, caratulado **“PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE VENTAS DE TERRENOS MUNICIPALES — ORDENANZAS N° 14/2012 Y N° 166/2017”**; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 14/2012 se autorizó al Departamento Ejecutivo Municipal a la venta directa de terrenos de propiedad de esta Municipalidad, estableciendo en su Anexo I las condiciones de venta, entre ellas el precio conforme tasación, la modalidad de pago en cuotas, la obligación de construir y la cláusula de intransferibilidad.

Que, mediante Ordenanza N° 166/2017 se modificó el Anexo I de la Ordenanza N° 14/2012, actualizando las condiciones de venta aplicables al nuevo loteo puesto a disposición en las Manzanas 88A, 87C, 95C, 97C, 88C, 88B, 87D, 95D y 97D, y en particular estableciendo en el art. 5° del Anexo I las consecuencias de la falta de pago: mora con aplicación de la Tasa Activa del Banco Nación a partir de tres (3) cuotas consecutivas impagas (inc. a), y restitución del inmueble al municipio con extinción de la operación a partir de seis (6) cuotas consecutivas impagas (inc. b).

Que, en el marco de las tareas propias de la Dirección de Control Tributario y Habilitaciones se ha advertido la existencia de casos de incumplimiento en el pago del precio de los terrenos vendidos conforme las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017, susceptibles de ser causa de resolución contractual conforme el art. 5° inc. b) del Anexo I de la Ordenanza N° 166/2017, lo que implicaría la restitución de los inmuebles al patrimonio municipal.

Que, teniendo en cuenta el fin social de las ordenanzas citadas, resulta razonable que, como paso previo a la resolución de los contratos y al correspondiente recupero de las tierras, se desarrolle una instancia de negociación con los vecinos incumplidores, a efectos de que las familias conserven los inmuebles, percibiendo esta Administración un precio razonable por la tierra oportunamente vendida.

Que, la determinación del precio de los lotes, la metodología de tasación y las condiciones de pago constituyen materia reservada a este Honorable Concejo Deliberante por haber sido fijadas originalmente mediante ordenanza con los

recaudos del art. 99 inc. a) de la Ley N° 10.027, por lo que su modificación — incluyendo la fijación de una nueva base de valuación y de un régimen de financiación— requiere igual instrumento normativo, no resultando suficiente la vía del decreto.

Que, resulta necesario disponer, como paso previo a cualquier acción de recupero, una suspensión transitoria de los procedimientos de resolución contractual, a efectos de relevar la totalidad de las situaciones existentes y ofrecer a los vecinos incumplidores una alternativa que les permita conservar el inmueble.

Que, corresponde diferenciar, dentro del universo de boletos vigentes, a quienes han cancelado la totalidad del precio pactado —cuya situación corresponde validar, encontrándose en condiciones de escriturar— de quienes registran saldos impagos, para quienes se propone un mecanismo de regularización que fije el valor del lote en Unidades Tributarias Municipales (UTM), conforme lo dispuesto por los artículos 70 y 71 del Código Tributario Municipal (Ordenanza N° 32/2024, Anexo I), en atención a las características sociales de las viviendas y a las situaciones particulares de los adquirentes comprendidos en el régimen de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017.

Que, resulta razonable fijar dicho valor en dos mil trescientas (2.300) Unidades Tributarias Municipales, sin perjuicio de facultar al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer, mediante acto fundado y sobre la base de tasación realizada por profesional matriculado, un valor superior para aquellos casos particulares en que así corresponda.

Que, el presente régimen de regularización resulta de aplicación exclusiva a los boletos ya suscriptos en el marco de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017, manteniéndose para las ventas futuras de lotes que no cuenten con boleto suscripto el mecanismo de valuación por tasación previsto en el artículo 1° del Anexo I de la Ordenanza N° 166/2017.

Que, dicho criterio guarda coherencia con el fin social expresamente reconocido en los considerandos de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017, en cuanto ambas normas fueron dictadas para dar solución al déficit habitacional y no para la especulación o actividades comerciales con los inmuebles.

Que, resulta razonable ofrecer a los adquirentes que regularicen su situación una modalidad de pago flexible, desde el pago al contado hasta su financiación en hasta dieciocho (18) cuotas mensuales, con un interés del dos coma cinco por ciento (2,5%) mensual sobre saldo, diferenciado del interés moratorio previsto para incumplimientos futuros.

Que, corresponde designar a la Dirección de Control Tributario y Habilitaciones como autoridad de aplicación del Programa, por ser el área con competencia específica en la materia.

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE IBICUY

SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

CAPÍTULO I — CREACIÓN DEL PROGRAMA

ARTÍCULO 1°.- Créase el "Programa de Regularización de Ventas de Terrenos Municipales" (en adelante, el "Programa"), con el objeto de definir la situación de los boletos de compraventa suscriptos en el marco de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017 que registren incumplimientos en el pago del precio pactado, evitando la resolución contractual y priorizando que los grupos familiares adquirentes conserven el inmueble objeto de la operación.

ARTÍCULO 2°.- Los antecedentes normativos del Programa son la Ordenanza N° 14/2012 y su Anexo I, y la Ordenanza N° 166/2017 y su Anexo I modificatorio, cuyos considerandos y contenido se tienen aquí por íntegramente reproducidos en cuanto no se opongan a la presente.

ARTÍCULO 3°.- El Programa resulta de aplicación exclusiva a los boletos de compraventa suscriptos con anterioridad a la vigencia de la presente en el marco de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017, que registren incumplimiento total o parcial en el pago del precio pactado. Las nuevas ventas de lotes municipales que a la fecha no cuenten con boleto de compraventa suscripto no se encuentran alcanzadas por el Programa y continuarán rigiéndose por las condiciones establecidas en la Ordenanza N° 14/2012 y su Anexo I, texto según Ordenanza N° 166/2017.

CAPÍTULO II — SUSPENSIÓN TRANSITORIA

ARTÍCULO 4°.- Suspéndese, desde la entrada en vigencia de la presente y hasta la finalización del proceso de regularización previsto en esta ordenanza, la iniciación y prosecución de todo procedimiento de resolución contractual o recupero de inmuebles fundado en el art. 5° inc. b) del Anexo I de la Ordenanza N° 166/2017, respecto de los boletos de compraventa comprendidos en el relevamiento del artículo 5°. La presente suspensión no alcanza a los casos encuadrados en el artículo 5° inciso c) de la presente.

CAPÍTULO III — RELEVAMIENTO Y CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO 5°.- La Dirección de Control Tributario y Habilitaciones deberá relevar la totalidad de los boletos de compraventa vigentes suscriptos en el marco de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017, clasificándolos conforme las siguientes categorías:

- a) Lotes cancelados: aquellos boletos cuyo precio total pactado se encuentre íntegramente abonado a la fecha de corte que se establezca. Reconócese la situación de estos adquirentes como regularizada de pleno derecho, validándose los pagos efectuados en el marco del convenio suscripto, y quedando en condiciones de acceder a la escrituración, sujeto a la verificación del cumplimiento de la obligación de construcción prevista en el Anexo I aplicable.
- b) Lotes en situación de regularizar: aquellos boletos que registren cuotas impagas y cuyo titular manifieste, en el plazo del artículo 11°, su voluntad de conservar el inmueble. Estos casos quedan comprendidos en el Programa conforme el Capítulo IV.
- c) Casos excluidos: aquellos en que se constate abandono manifiesto del inmueble, imposibilidad de identificar o localizar al titular, o que correspondan a boletos suscriptos con anterioridad al régimen de la Ordenanza N° 14/2012 y regidos por otro marco normativo. Estos casos quedan excluidos del Programa y sujetos al procedimiento ordinario de recupero que corresponda.

CAPÍTULO IV — DETERMINACIÓN DEL SALDO A REGULARIZAR

ARTÍCULO 6°.- Para los lotes comprendidos en el artículo 5° inciso b), el porcentaje adeudado del precio originalmente pactado se determinará conforme la siguiente fórmula:

$$\% \text{ adeudado} = (\text{cantidad de cuotas impagas} \times \text{valor de la cuota original}) \div \text{precio total original del boleto}$$

ARTÍCULO 7°.- A los fines de determinar el saldo a regularizar, el valor del lote se fija en dos mil trescientas (2.300) Unidades Tributarias Municipales (UTM), conforme lo dispuesto por los artículos 70 y 71 del Código Tributario Municipal (Ordenanza N° 32/2024, Anexo I), en atención a las características sociales de las viviendas y a las situaciones particulares de los adquirentes comprendidos en el régimen de las Ordenanzas N° 14/2012 y N° 166/2017.

ARTÍCULO 8°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a fijar, para casos particulares y mediante acto fundado, un valor superior al establecido en el artículo anterior, sobre la base de tasación realizada por profesional matriculado, la que no podrá tener una antigüedad mayor a dos (2) años a la fecha de su aplicación.

ARTÍCULO 9°.- El nuevo saldo a pagar por cada adquirente comprendido en el artículo 5° inciso b) resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

Nuevo saldo a pagar = % adeudado (art. 6°) × valor del lote en UTM (art. 7°, o art. 8° en su caso)

ARTÍCULO 10°.- El saldo determinado conforme el artículo anterior se mantendrá expresado en Unidades Tributarias Municipales, convirtiéndose a moneda de curso legal al valor de la UTM vigente a la fecha de efectivo pago de cada cuota, conforme lo dispuesto por el Código Tributario Municipal (Ordenanza N° 32/2024).

CAPÍTULO V — CONDICIONES PARA REGULARIZAR

ARTÍCULO 11°.- Fijase un plazo de sesenta (60) días corridos, contados desde la notificación fehaciente al titular del boleto, para que este manifieste su voluntad de adherir al Programa. Vencido dicho plazo sin que medie adhesión, o ante el rechazo expreso de la propuesta de regularización, la Dirección de Control Tributario y Habilitaciones deberá instar el procedimiento de resolución contractual previsto en el art. 5° inc. b) del Anexo I de la Ordenanza N° 166/2017, cesando respecto de dicho caso la suspensión dispuesta en el artículo 4° de la presente.

ARTÍCULO 12°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a convenir con cada adquirente que adhiera al Programa la forma de pago del nuevo saldo determinado conforme el artículo 9°, pudiendo pactarse:

- d) Pago al contado; o
- e) Financiación en hasta dieciocho (18) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, aplicándose sobre saldo insoluto un interés del dos coma cinco por ciento (2,5%) mensual, calculado sobre saldo decreciente.

ARTÍCULO 13°.- La falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas del convenio de regularización suscripto conforme el artículo anterior dará lugar a la aplicación, sobre las cuotas adeudadas, de un interés punitivo equivalente a la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, sin perjuicio de la facultad municipal de instar la resolución del convenio ante incumplimientos mayores, conforme se establezca en la reglamentación.

ARTÍCULO 14°.- Manténganse vigentes, respecto de los lotes comprendidos en el Programa, las condiciones no modificadas por la presente y previstas en el boleto de compraventa original y en el Anexo I aplicable, en particular la cláusula de intransferibilidad y la obligación de construcción.

CAPÍTULO VI — FORMALIZACIÓN Y ESCRITURACIÓN

ARTÍCULO 15°.- La regularización se instrumentará mediante convenio complementario individual, que se adicionará como adenda al boleto de compraventa original sin sustituirlo, suscripto por el titular del inmueble y por el Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 16°.- Cancelado el saldo determinado conforme el Capítulo IV —sea en la modalidad de pago al contado o mediante la última cuota del plan de financiación—, así como en los casos comprendidos en el artículo 5° inciso a), procederá la escrituración traslativa de dominio a favor del adquirente, en las condiciones generales previstas en el Anexo I aplicable.

CAPÍTULO VII — AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 17°.- Designase a la Dirección de Control Tributario y Habilitaciones como autoridad de aplicación del Programa, con facultades para relevar y clasificar los boletos comprendidos, notificar a los titulares, recibir las adhesiones, gestionar las tasaciones necesarias, y suscribir los convenios de regularización en representación del Departamento Ejecutivo Municipal, conforme las condiciones fijadas en la presente.

CAPÍTULO VIII — DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 18°.- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar los aspectos operativos del Programa que resulten necesarios para su implementación — formularios, plazos administrativos internos y demás cuestiones de gestión— dentro de los treinta (30) días de promulgada la presente, debiendo ajustarse en un todo a las condiciones sustanciales aquí establecidas.

ARTÍCULO 19°.- Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE IBICUY A LOS 13 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISEIS.


Barreto Jimena S.
Secretaria H. C. D.
Municipalidad de IBICUY



Fernanda Otero
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Ibicuy

Pase la presente ordenanza N°10/2026 al Departamento Ejecutivo Municipal a los fines
dispuestos por el Art. 107 Inc. c) Ley 10.027


Barreto Jimena S.
Secretaria H. C. D.
Municipalidad de IBICUY



Fernanda Otero
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Ibicuy

Promulgada por el DEMI mediante decreto N°170 /2026 de la fecha 14 de Agosto de 2026


Daiana Villarreal
SECRETARIA DE GOBIERNO Y HACIENDA
Municipalidad de Ibicuy




Ezequiel Maneiro
PRESIDENTE
Municipalidad de Ibicuy



DECRETO N°170/2026- D.E.M.I

PROMULGACION DE ORDENANZA

Ibicuy, 14 de agosto de 2026

VISTO:

La Ordenanza N°10/2026 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Ibicuy en Sesión Ordinaria del día 13 de agosto de 2026.

CONSIDERANDO:

La necesidad de su promulgación, conforme a lo dispuesto en el artículo 107, inciso c) de la Ley 10.027 – Régimen Municipal.

Por ello, y en uso de las facultades atribuidas por la mencionada normativa,

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE IBICUY

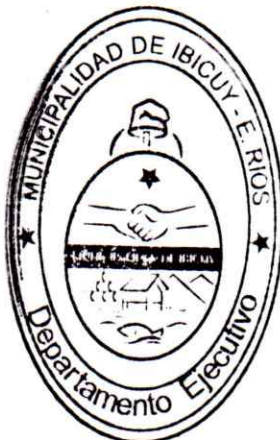
DECRETA

ARTÍCULO 1°: Promúlguese la Ordenanza N°10/2026 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Ibicuy en sesión ordinaria del 13 de agosto de 2026, en conformidad con lo dispuesto por la Ley 10.027, artículo 107, inciso c).

ARTÍCULO 2°: Notifíquese al Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 3°: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.


Daiana Villalpael
SECRETARIA DE GOBIERNO Y HACIENDA
Municipalidad de Ibicuy




Ezequiel Maneiro
PRESIDENTE
Municipalidad de Ibicuy