

Hasenkamp, 20 de marzo de 2.026.-

A la Presidenta del Honorable Concejo Deliberante

De la Ciudad de Hasenkamp

Dra. Daniela Vanina Folmer

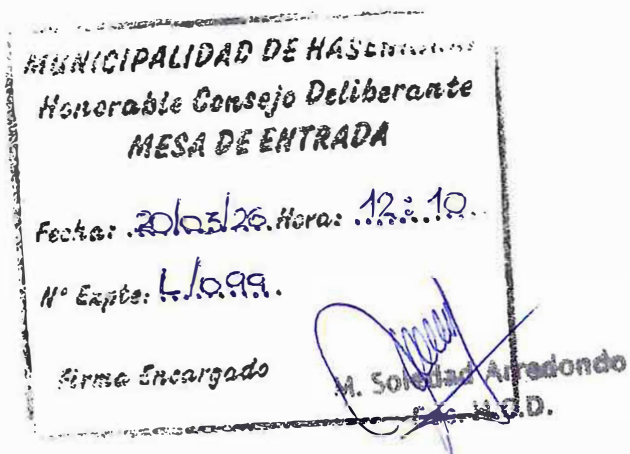
S / D:

De nuestra consideración:

Me dirijo a Ud. a fin de elevar para su tratamiento en el Honorable Concejo Deliberante un proyecto de Ordenanza denominado "Régimen de venta de lotes por bolsa /m2 – Plazo de Comodato – Modificación de la Ordenanza N° 16/2013 presentado por el Concejal Juan Andrés Treppo".

Sin otro particular, saludo atte.-

Juan Andrés Treppo



RÉGIMEN DE VENTA DE LOTES POR BOLSA/M² – PLAZO DE COMODATO - MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA 16/2013

VISTO:

La Ordenanza N° 16/2013;y

Y CONSIDERANDO:

Que dicha normativa regula la Zona de Promoción de Emprendimientos Productivos, Comerciales y de Servicios, habilitando la disposición y venta de lotes municipales con destino específico;

Que se busca facilitar el acceso y la financiación mediante un esquema previsible y transparente;

Que resulta conveniente referenciar el precio de la financiación a un insumo real (bolsa de cemento) con publicación mensual por el DEM;

Que la Dirección de Producción y Empleo efectuó un relevamiento del cual surge el pedido de los emprendedores de modificar el plazo en comodatos, el valor de venta y la financiación;

Que, la ordenanza 16/2013 dispuso la realización de una tasación anual, disponiendo en el año 2025 en el periodo abril un parámetro del valor de los lotes realizado por el corredor Antonio M. Petrich, resultando en los siguientes valores: \$27.619/m² (frente a Ruta Prov. 32) y \$22.848/m² (el resto de los lotes cuyo frente limita con la Ruta Prov. 32)

Que el valor municipal de la bolsa de cemento 50 kg de abril/2025—mismo periodo de la tasación disponible- asciende a (\$12.116,00).

Que surge de los mismos la siguiente relación: 2,28 bolsa/m² de los lotes cuyo frente se orientan a la Ruta Prov. 32 y 1,89 bolsa/m² de los lotes cuyo frente no se limita con la Ruta Prov. 32

Que este método aporta transparencia, actualización, simpleza, practicidad, evita exigir nuevas tasaciones al momento de cada solicitud —las cuales tienen costo y pueden quedar desfasadas aun dentro del mismo año—, en tanto la referencia en bolsa de cemento se actualiza mensualmente por resolución del DEM, reduciendo costos y tiempos administrativos;

Que el Municipio determina dicho valor por promedio de tres cotizaciones a corralones de Hasenkamp o la zona, procurando reiterar las mismas firmas para dar consistencia y trazabilidad, con publicación del valor y del acta de relevamiento;

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
HASENKAMP, SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Artículo 1º - El precio de venta y financiación de los terrenos legislados en la ordenanza N° 16/2013 “Promoción de emprendimientos productivos, comerciales y/o de servicios” detallados en su anexo I, se establece a través de la presente ordenanza en su equivalente en pesos a bolsas de cemento por metro cuadrado (bolsa/m²).

Artículo 2º - Para convertir el m² de cada lote a su equivalente en “bolsas de cemento”, se aplicaron los valores según ubicación del mismo, surgidos de dividir la tasación disponible de abril/2025 que se adjunta por el valor municipal de la bolsa 50 kg del mismo periodo (abril/2025) resultando:

- a) Valor de los lotes ubicados con frente orientado a Ruta Provincial 32: 2,28 bolsa/m².
- b) Valor del resto de los lotes de la zona de asentamiento productivo, comercial y de servicios: 1,89 bolsa/m².

Para el cálculo del total del valor de un lote se tomara la relación establecida del m² según la ubicación del mismo, opciones “a” o “b” del presente artículo, multiplicado por el valor de la “bolsa de cemento” vigente según el procedimiento establecido por el artículo 3 ya su vez por la cantidad de m² del lote en cuestión.

Artículo 3º - El valor de la bolsa de cemento referido en la presente ordenanza se establece en su presentación de 50 kg, el cual es determinado y publicado mensualmente por Resolución del DEM, para lo cual se usa el promedio simple de tres (3) cotizaciones de corralones de Hasenkamp o la zona, procurando reiterar las mismas firmas. Las cotizaciones en otra presentación se convierten a 50 kg. El valor vigente se aplica automáticamente para convertir el Precio Base a pesos y para el cálculo de cada cuota del mes correspondiente y se publica en la página web municipal.

Artículo 4º - El valor total de cada lote determinado según el artículo 2 podrá cancelarse hasta en 48 cuotas mensuales y consecutivas, expresadas en bolsas de cemento (*Total del lote en bolsas de cemento/ cantidad de cuotas*

determinadas). Llegado el vencimiento de cada cuota se abonara en su equivalente en pesos al valor vigente en bolsas de cemento de cada pago.

Artículo 5° - Procedimiento y requisitos para ejercer la opción de compra.

5.1 Solicitud de Compra. El interesado deberá iniciar expediente presentando una nota de Solicitud de Compra indicando lote, detalle de ubicación acompañando al mismo:

- a) *Copia del comodato vigente;*
- b) *Plano de mensura y/o certificación de superficie visada por Catastro Municipal (que determine los m² exactos);*
- c) *Inscripción del emprendimiento CUIT, inscripciones nacionales, provinciales y Habilitación municipal correspondiente.*
- d) *Libre Deuda Municipal (tasas, contribuciones y multas);*
- e) *Informe de la Dirección de Producción y Empleo que acredite existencia y funcionamiento del emprendimiento conforme el objeto del comodato;*
- f) *Acta de inspección del DEM que verifique funcionamiento efectivo en el predio;*
- g) *Cumplimiento normativo aplicable (seguridad e higiene y, si corresponde, ambiental).*
- h) *Acreditar antigüedad de al menos un año de funcionamiento del emprendimiento en el lote de interés.*

5.2 Dictamen. Con dicha documentación se procederá a la Verificación. Con los informes de Producción y Empleo, Catastro e Inspección, el DEM emitirá Dictamen de Conformidad (o de observaciones). Las observaciones deberán subsanarse en 10 días hábiles.

5.3 Forma de Pago. Obtenido el dictamen de Conformidad, se procederá a la determinación de la forma de pago. El DEM determinara el valor total del lote (en bolsas) según los m² certificados aplicando el procedimiento establecido en el Art. 2° y definirá la forma de pago, al contado o en plan de hasta 48 cuotas, expresado en su equivalente en pesos a la cantidad de bolsas de cemento resultante, aplicando el valor de bolsa vigente al momento de cada pago.

5.4 Otorgamiento. Una vez determinada la forma de pago se procederá al Otorgamiento. El DEM dictará Resolución aprobando la venta y sus condiciones; se suscribirá el boleto/contrato de venta determinando las garantías previstas en la Ord. 16/2013.

5.5 Plazo de celebración. Emitida la Resolución de aprobación, el adquirente deberá celebrar el contrato de compra venta dentro de 60 días corridos. Vencido el plazo sin causa justificada, el acto podrá decaer.

Artículo 6° - Causales de denegatoria.Procederá denegar la opción si el emprendimiento no está en funcionamiento en el predio; no se acredita mensura/ o equivalente para determinar fehacientemente la superficie; existen deudas municipales impagas; hay incumplimientos habilitatorios/ambientaleso cualquier otra razón fundada.

Artículo 7° - Plazo del comodato.Agrega a continuación del Art. 7 de la ordenanza 16/2013. El plazo del contrato de Comodato podrá prorrogarse por hasta 5 años cuando se verifique el inicio de las obras proyectadas en el emprendimiento y su magnitud justifique dicho plazo, observando el cumplimiento del artículo 13 de la ordenanza 16/2013 (informe anual).

Artículo 8° - Complementariedad y vigencia.La Ordenanza N° 16/2013 permanece vigente en todo lo no modificado por la presente. Para ventas rige el sistema “bolsa/m²” aquí establecido, en reemplazo de determinación del valor de cada parcela, procedimientos y formas de financiación. Deróguense las disposiciones que se opongan.

Artículo 9°- De forma.