

ORDENANZA 1.890

VISTO:

La Ordenanza N° 1.652 de fecha 01 de agosto 2013, que autorizó la implementación de las medidas conducentes para la instalación y funcionamiento del “Parque de Servicios de Avellaneda”, y;

CONSIDERANDO:

que dicho marco normativo, también aprobó el contenido de la “Solicitud de Lote para la radicación de Empresas” en el Parque en cuestión, regulando las condiciones de adjudicación de Lote y su puesta en funcionamiento;

que, la normativa citada, con el objetivo de mantener inalterable el valor del precio de venta acordado y de sus cuotas de amortización durante todo el período de pago, estableció un sistema de reajuste del precio tomando como base las variaciones que registraban variables representativas de la actividad productiva, como ser la energía eléctrica, el combustible y la restante relacionada con alguna variable de relevancia en la actividad puntual del emprendedor adjudicado;

que, en este contexto, se presenta actualmente la relevante circunstancia del sustancial incremento que viene registrando el costo de la energía eléctrica, lo que repercute – conforme lo reseñado – en forma directa e inmediata, en el precio de las cuotas de amortización del precio de los inmuebles adjudicados;

que obviamente, tal alteración sustancial en la ecuación ponderada en oportunidad de celebrar los acuerdos, merecen consideración especial a fin de no ocasionar un perjuicio injustificado a una de las partes contratantes, y de cuya existencia y extensión no es responsable;

que, en el objetivo de recomponer dicha situación, ajena a la voluntad de las partes y que no refleja la voluntad de los contratantes, y que en definitiva conspira con el objetivo de coadyuvar a la consolidación y desarrollo de la actividad productiva en la localidad, se presenta la necesidad y conveniencia de revisar dicha cláusula de reajuste sustituyendo dicha modalidad de reajuste por otra que represente con mayor equidad el objetivo primigenio de mantener inalterable el valor del precio del inmueble adjudicado;

que, en dicha perspectiva de acción, se entiende que la modalidad de reajuste adoptada en las Ordenanzas Tributarias con la implementación de la “Unidad Tributaria”- “U.T.”-, a partir de la sanción de la Ordenanza N° 1.771/15, es el que mejor se adapta al objetivo pretendido;

que, resulta oportuno recordar, que dicho cuerpo normativo establece una modalidad de reajuste del concepto adeudado periódicamente, tomando como referencia las variaciones que registre el costo de la mano de obra del personal municipal – con una incidencia del cincuenta por ciento (50 %)-; del combustible gas-oíl -con una incidencia del treinta por ciento (30 %)-; y del cemento, - con una incidencia del veinte por ciento (20 %)-;

que, los estudios realizados, previo a la implementación de la modalidad propiciada, reflejan la efectiva incidencia que tiene la variable propuesta y que atiende con mayor razonabilidad el objetivo buscado;

que, en otro orden de consideraciones, se entiende conveniente la oportunidad para abordar otro aspecto relacionado con la amortización del precio del Lote adjudicado, y refiere a que los adjudicatarios en mora cumplimentan su obligación de pago abonando la cuota adeudada al valor determinado conforme el procedimiento de adecuación del precio, pero en relación al determinado al momento de vencimiento de la cuota, devengando a partir de allí solo los intereses moratorios;

que, se entiende más justo y adecuado al contexto de promoción productiva que implica la adjudicación lotes en el Parque de Servicios, que la cuota adeudada – o sea en mora- se abone al valor vigente al momento de efectivo pago, sin perjuicio de los pertinentes intereses moratorios, lo que se entiende razonable sean equivalentes al fijado en la Ordenanza Tributaria para el pago de los tributos en mora;

que, dada la finalidad que inspira la presente normativa, se entiende también oportuno y equitativo facultar al Departamento Ejecutivo Municipal a propiciar su aplicación retroactiva a los contratos en vigencia, toda vez que su concreta implementación implicará una justa adecuación del precio a valores razonables;

que, en la misma línea, aparece oportuno posibilitar a los adjudicatarios de Lotes del Parque de Servicios de Avellaneda y beneficiarios de la aplicación retroactiva de la presente normativa, la modalidad de recupero de los importes que se devenguen a favor de éstos, lo que podrá implementarse mediante Nota de Crédito imputable a cuotas impagas o que se devenguen en el futuro, o para imputar a pago de tributos o deudas con la Municipalidad de Avellaneda en aquellos casos donde el “crédito” sea mayor a las cuotas impagas o de futuro devengamiento;

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA:

Artículo 1º): Modifícase la cláusula Séptima de la “Solicitud de Lote para la Radicación de Empresa en Parque de Servicios de Avellaneda”, aprobada por artículo 4º de la Ordenanza N° 1.652 de fecha 01 de agosto 2013, la que quedará redactada de la siguiente manera:

“SÉPTIMA: Precio: Esta venta se realiza en el precio de \$..... (PESOS.....) pagaderos de la siguiente forma:

a): Pagado mediante anticipo del cuarenta por ciento (40 %) equivalente a Pesos..... (\$.....), abonado conforme la cláusula Segunda-apartado e).

b): el saldo en..... (....) Cuotas de Pesos..... (\$) Cada una, con vencimiento en fecha.....

Determinación del precio de la cuota de Amortización (Ver Anexo II): A fin de mantener el valor constante del precio de venta acordado y de sus cuotas de amortización durante todo el período de pago, las partes acuerdan que el monto de cada cuota de amortización será el equivalente a.....Unidades Tributarias (..... UT), conforme valor vigente al momento de vencimiento de la respectiva cuota.- El valor de la Unidad Tributaria será conforme modalidad de reajuste que establezca la Ordenanza Tributaria vigente al momento de efectivo pago.

Mora en el pago de la cuota: En caso de mora en el pago de las cuotas de amortización, se operarán las siguientes circunstancias: a): La cuota devengada pendiente de pago deberá abonarse al valor vigente al momento de efectivo pago; y b): devengará un interés moratorio equivalente a la fijada por la Ordenanza Tributaria Municipal para el pago de los tributos en mora, desde la fecha de mora y hasta el efectivo pago”.

Artículo 2º): Lo establecido en el artículo anterior tendrá efecto retroactivo al 1º de setiembre 2017.

Artículo 3º): Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a acordar, con los adjudicatarios de Lotes del Parque de Servicios de Avellaneda y beneficiarios de la aplicación retroactiva de la presente normativa, la modalidad de recupero de los importes que se devenguen a favor de éstos, lo que podrá implementarse mediante Nota de Crédito imputable a cuotas impagas o de futuro devengamiento, o para imputar a pago de tributos o deudas con la Municipalidad de Avellaneda en aquellos casos donde el crédito sea mayor a las cuotas impagas o de futuro devengamiento.

Artículo 4º): Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los veintiocho días del mes de junio de 2018.