



## CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

---

[Minuta de Comunicación N° 753/2018](#)

### **ORDENANZA N° 2688/2017**

**Art. 1º:** Declárase de utilidad pública el proyecto: “Revitalización y Puesta en Valor Avenida Independencia” de la ciudad de Sunchales.-

**Art. 2º:** Créase a los fines del pago de la obra dispuesta, un régimen tributario de contribución por mejoras cuyo monto asciende a la suma de Pesos siete millones cuarenta y cinco mil trescientos catorce con treinta y dos centavos (\$ 7.045.314,32), que corresponde aproximadamente al 54,51% del costo total de la obra a ejecutar de acuerdo al cálculo que se presenta en la Memoria Técnica y Descriptiva que se acompaña a la presente.

**Art. 3º:** Establécese que serán sujetos pasivos de esta contribución, los propietarios y poseedores a título de dueño de los inmuebles ubicados en los lugares donde se realizará la obra, de conformidad con los datos catastrales dominiales que la Municipalidad posea a la fecha de realización de la liquidación de la contribución. La obra afecta un total de 764,72 unidades tributarias de frente (U.T.F.), y 31.008,58 unidades tributarias de superficie cubierta (U.T.S.C.), de acuerdo al listado de inmuebles beneficiados que se adjunta a la presente.-

**Art. 4º:** Dispónese la apertura del Registro de Oposición de los frentistas beneficiados por esta obra por el término de diez (10) días. El mismo será habilitado en la Secretaría de Obras, Servicios y Ambiente de la Municipalidad de Sunchales, donde los contribuyentes recibirán la información y las aclaraciones necesarias.-

Para informar sobre las fechas de inicio y finalización de este registro, el monto de la contribución y formas de pago, se comunicará fehacientemente a los vecinos beneficiarios por esta obra.

Los propietarios de inmuebles que deben pagar contribución de mejoras por la obra aquí dispuesta, podrán expresar su oposición a la misma bajo las siguientes condiciones:

- a) Asentando su disconformidad en el Registro de Oposición, bajo su firma.
- b) Exhibiendo su documento de identidad, haciendo constar tipo y número.



## CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

---

**c)** Acreditando su carácter de propietario del inmueble afectado por contribución por mejoras, mediante la escritura pública o documento público que acredite la condición de tal (Tasa General de Inmuebles Urbanos o Impuesto Inmobiliario Provincial). La Municipalidad, a los fines de esta ordenanza, no tomará en consideración las oposiciones que se realicen sin los recaudos fijados en el presente artículo.-

**Art. 5º:** Fíjase que, en caso de no obtenerse una oposición igual o mayor al 40 % de la totalidad de los inmuebles beneficiados por esta obra, se generará en forma inmediata la contribución por mejoras, la que comenzará a efectivizarse conforme se emitan las correspondientes liquidaciones.-

**Art. 6º:** Otórgase al Departamento Ejecutivo Municipal facultades para resolver todos aquellos casos en que las parcelas afectadas presenten anomalías que pudieran ocasionar manifiestas injusticias en la determinación del monto de la contribución por aplicación del prorrateo previsto y a contemplar todas las situaciones sociales de los contribuyentes que justificadamente presenten su imposibilidad de pagar la obra según las condiciones previstas estableciendo planes de financiación adecuados para cada situación.-

**Art. 7º:** Determinase el siguiente sistema de cálculo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de Revitalización y Puesta en Valor de la Avenida Independencia:

El 70% del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.S.C. (m<sup>2</sup> totales construidos) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de superficie construida VMSC - [\$/m<sup>2</sup> Construido]).

El 30 % restante del MTO se dividirá por la sumatoria de U.T.F. (\$/m de Frente) y se obtendrá de esa forma el valor que se deberá contribuir por cada metro lineal de frente afectado a la obra (VMF - [\$/m de frente]).

Para obtener el importe a abonar por cada contribuyente, se multiplican las U.T.F. de cada frentista por el valor del metro de frente (VMF) y las U.T.S.C. por el valor del metro cuadrado de superficie cubierta afectada (VMSC) y, la



## CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

sumatoria de los productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.

A continuación, se expresa la ecuación que determinará la contribución de cada frentista:

**IT (\$) = VMF x ml de frente del lote + VMSC x m<sup>2</sup> de superficie construida.**

**IT (\$)** = Importe total frentista en pesos.

**VMF** = Valor por metro de frente afectado.

**VMSC** = Valor por metro de superficie construida afectada.

**m de frente del lote** = Metros de frente de cada frentista afectado a la obra.

**m<sup>2</sup> de superficie construida** = Metros cuadrados de superficie construida de cada frentista afectado a la obra.

Determinese en el siguiente cuadro las VMF y VMSC:

(1) MONTO TOTAL OBRA - MTO (Afectado a contribución por mejoras)	\$7.045.314,32
(2) M <sup>2</sup> superficie construida (U.T.S.C)	31.008,58 m <sup>2</sup>
(3) M de frente totales (U.T.F)	764,72 m
VMSC (Valor por metro cuadrado construido) = 0,70 x (1) / (2)	\$159,04
VMF (Valor por metro de frente) = 0,30 x (1) / (3)	\$2.763,88

Se adjunta el listado de beneficiarios con el cálculo de la contribución que deberán abonar, que forma parte de la presente.

**Art. 8º:** Los contribuyentes podrán elegir entre las siguientes opciones de pago:

Opción A – Pago contado: Los que adhieran a esta opción estarán beneficiados por un 10% de descuento sobre el valor de la contribución.

Opción B – Pago en cuotas (mensuales, consecutivas). Se ofrecerá el pago en 6, 12, 24 o 36 cuotas. El valor original de la cuota se calculará sobre el



## CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

---

monto de la contribución dividido la cantidad de cuotas de las opciones ofrecidas.

Las cuotas serán reajustables cuatrimestralmente por ajustes de costos de acuerdo a una fórmula polinómica que refleje la variación de los principales componentes de la obra (60% materiales, 20% combustible y 20% mano de obra). Este ajuste para actualizar las cuotas se aplicará por la cantidad de meses que demande la ejecución de las obras.

Cada contribuyente deberá devolver el anexo a la nota de comunicación donde se manifiesta la forma de pago elegida. En el caso de la no presentación, quedará tácitamente establecido como sistema de pago el financiamiento en 24 cuotas.

**Art. 9º:** Permítase a los contribuyentes afectados por esta obra, realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda o la cancelación total anticipada de la misma. Para ello, se determinará el valor de la cuota actualizada al momento de la concreción del pago anticipado.-

**Art. 10º:** Determínase que la emisión de las boletas que permitirán a los propietarios beneficiarios amortizar la deuda originada por esta mejora se distribuirán dentro de los treinta (30) días posteriores al cierre del Registro de Oposición. El pago, tanto los que elijan la opción de contado como los que elijan los planes en cuotas, lo iniciarán todos los contribuyentes en forma simultánea sin depender del avance físico de la obra.-

**Art. 11º:** Dispónese que la suspensión y/o interrupción del avance físico de la obra por cuestiones ajenas a la voluntad del Municipio, no dará derecho a los propietarios frentistas beneficiados a efectuar reclamos derivados de daños y perjuicios por demoras ni por molestias causadas por las obras, y se adoptarán las medidas necesarias para superar la situación no prevista y notificar debidamente a los afectados.-

**Art. 12º:** Inclúyese en todo certificado de libre deuda que expida la Municipalidad si el inmueble está afectado a la contribución por esta mejora, el plan de pago adoptado por el propietario y el estado de su deuda a la fecha de expedirse el mismo.-



## CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

---

**Art. 13º:** Determínase que todos los casos no previstos en la presente Ordenanza serán analizados y resueltos por la Municipalidad de Sunchales de acuerdo a las normas legales vigentes para esta materia, en el orden Municipal, Provincial y Nacional.-

**Art. 14º:** Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para que disponga las medidas que estime pertinentes a fin de lograr la ejecución de la obra y el efectivo cobro contemplados en la presente Ordenanza.-

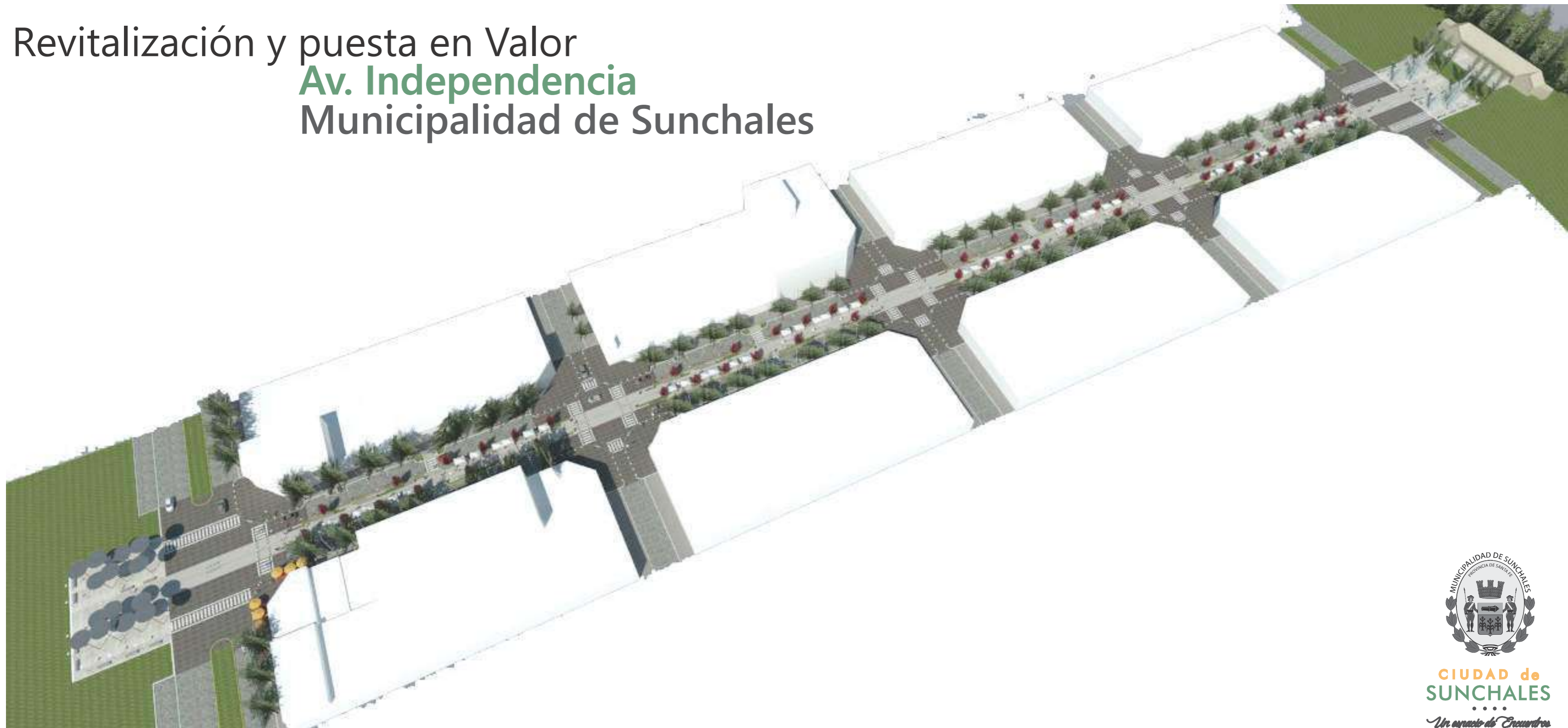
**Art. 15º:** Incorpórase como Anexo I de la presente la siguiente documentación:

- Memoria Técnica y Descriptiva del proyecto de obra.
- Listado de inmuebles beneficiados.

**Art. 16º:** Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

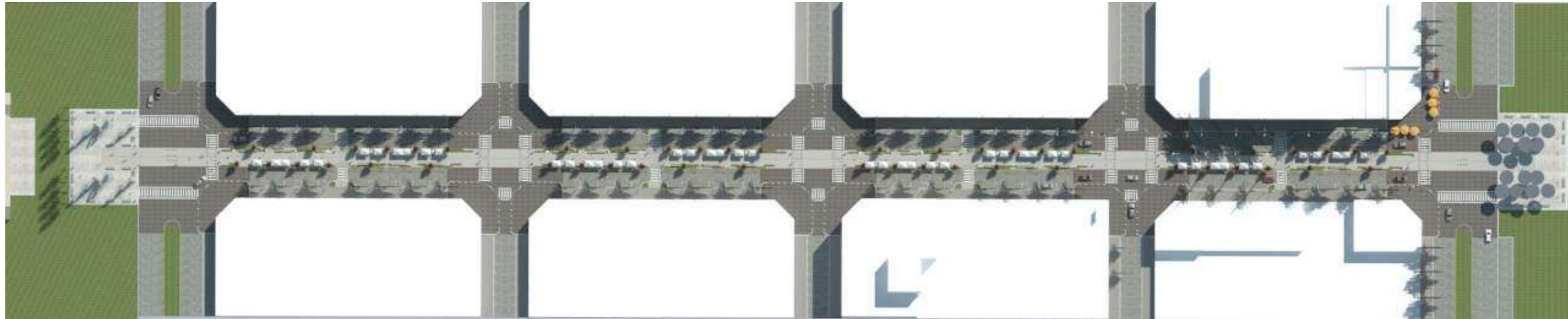
///Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los treinta días del mes de noviembre del año 2017.-

# Revitalización y puesta en Valor Av. Independencia Municipalidad de Sunchales



CIUDAD de  
SUNCHALES  
Un espacio de Encuentros

# Planta gral. y Esquema Funcional. Revitalización Comercial



***“Aquel poblado de 116 manzanas y 4 boulevares axiales se ha transformado profundamente.***

***Hoy Sunchales se ha convertido en una ciudad que ha superado los límites originales, incluso los pronósticos de expansión previstos.***

***El área central en general y la Avenida Independencia en particular ha perdido escala y potencia como para sostener el movimiento comercial e institucional de la ciudad.***

***El proyecto pretende devolverle a la Avenida el protagonismo perdido a través de una serie de decisiones e instrumentos que se conviertan en disparadores para ulteriores cambios y transformaciones.***

***La recuperación de su imagen de boulevard se convierte en una excusa para transformar profundamente el uso actual en el que prevalece el uso vehicular y el desplazamiento función al por sobre las actividades lúdicas y de esparcimiento.***

***Un paseo lineal conecta y acerca la Plaza Libertad con la Estación de trenes, los 2 espacios públicos fundantes de la ciudad.***

***Una serie de bocacalles sobreelevadas se convierten en lugares de encuentro.***

***Un puñado de elementos contemporáneos mejoran las condiciones de uso y disfrute del espacio.***

***Luces, vecinos, bancos, bicis, abuelos, sombras, vidrieras, niños, trámites, carteles, flujos, madres, libros...en armonía.***

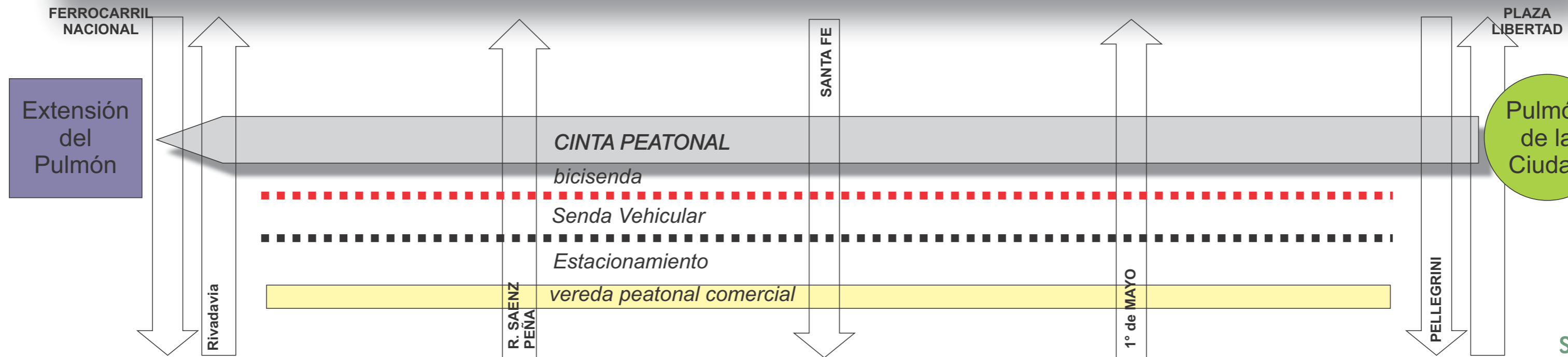
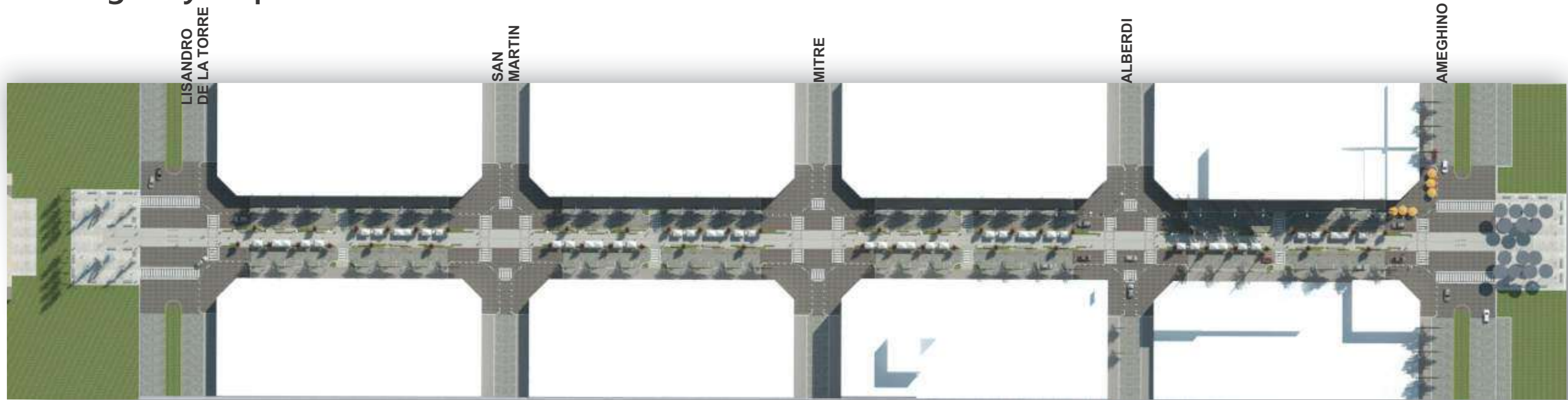
***Carcajadas, saludos, abrazos, momentos, paseos, regalos, miradas...en sincronidad.***

***Ciudad... en desarrollo.”***

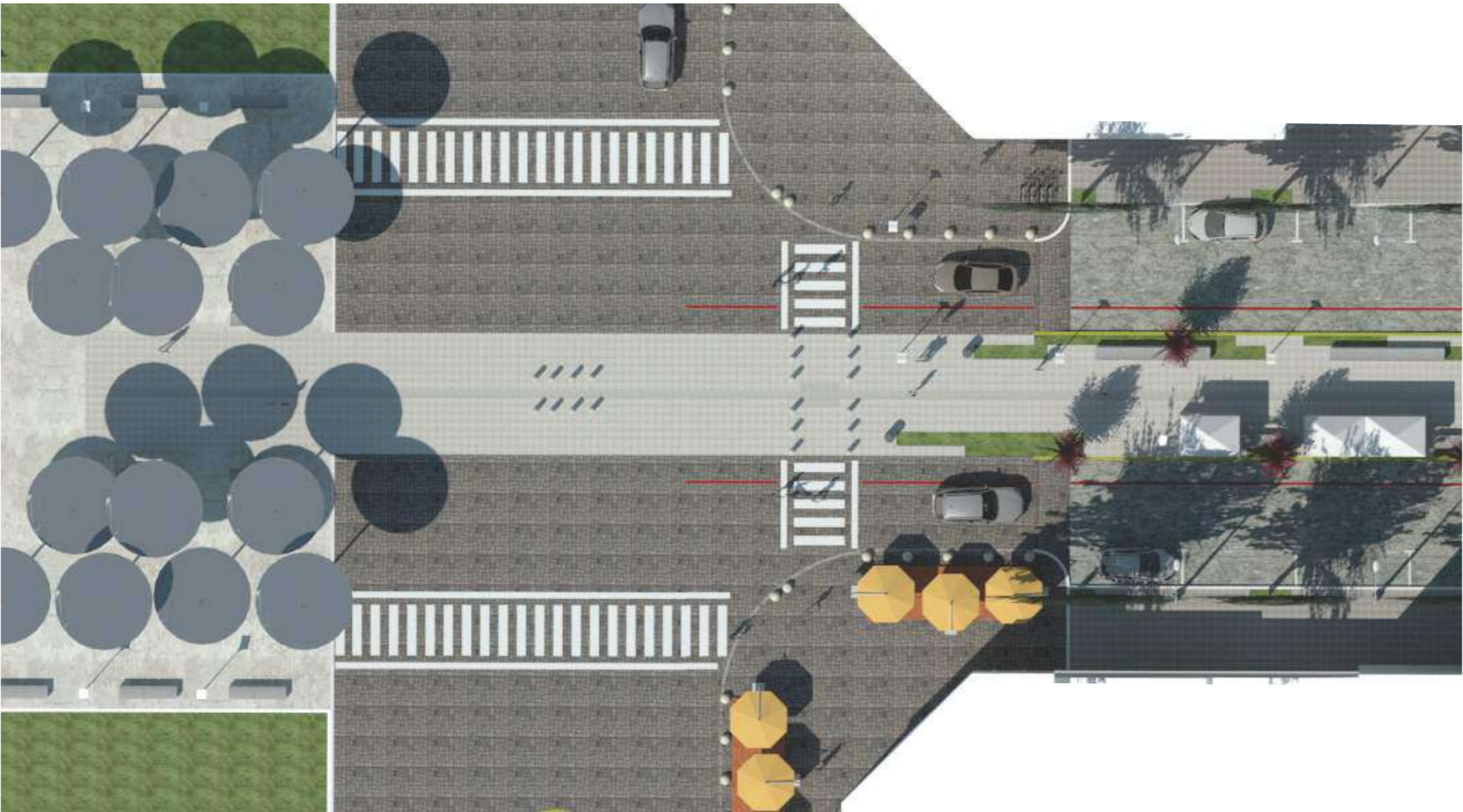


**CIUDAD de**  
**SUNCHALES**  
...  
*Un espacio de Encuentros*

# Planta gral. y Esquema Funcional. Revitalización Comercial



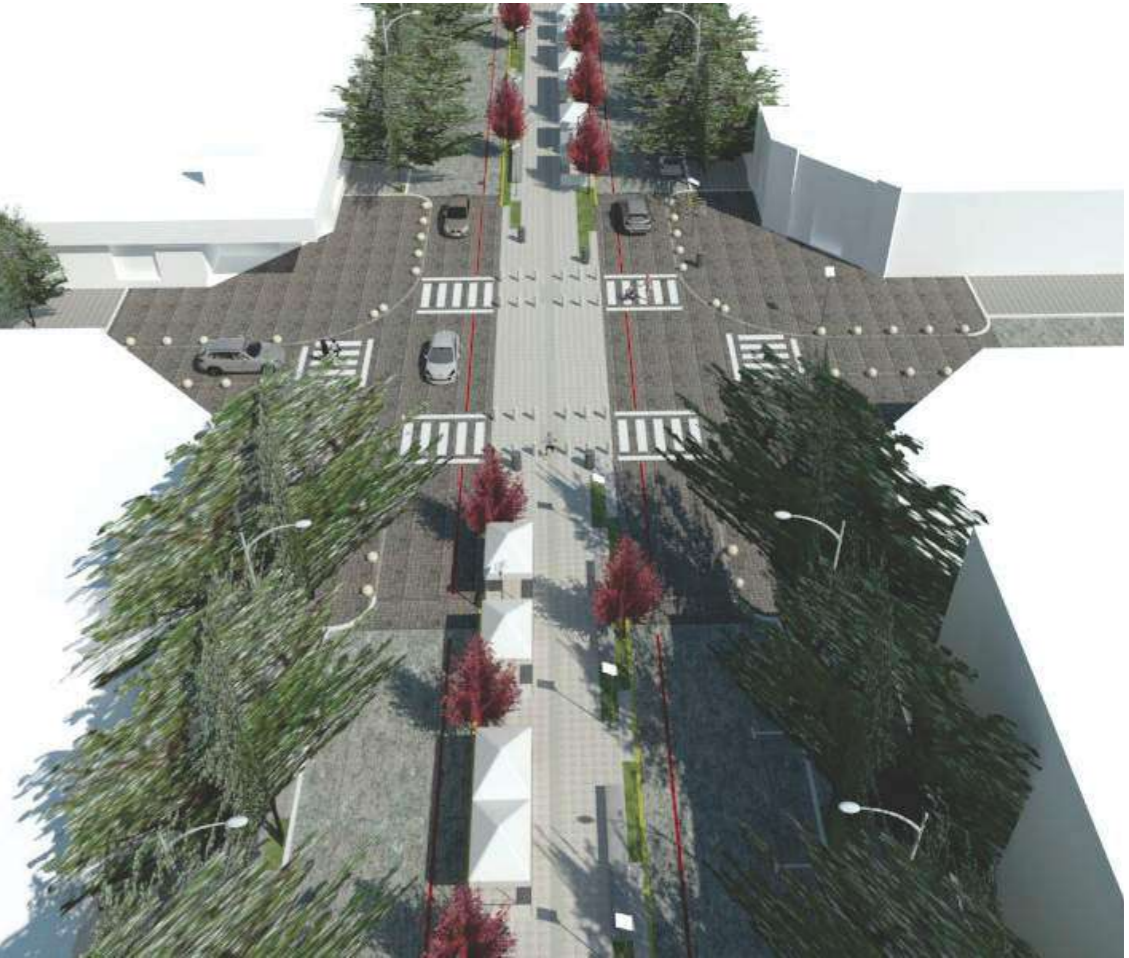
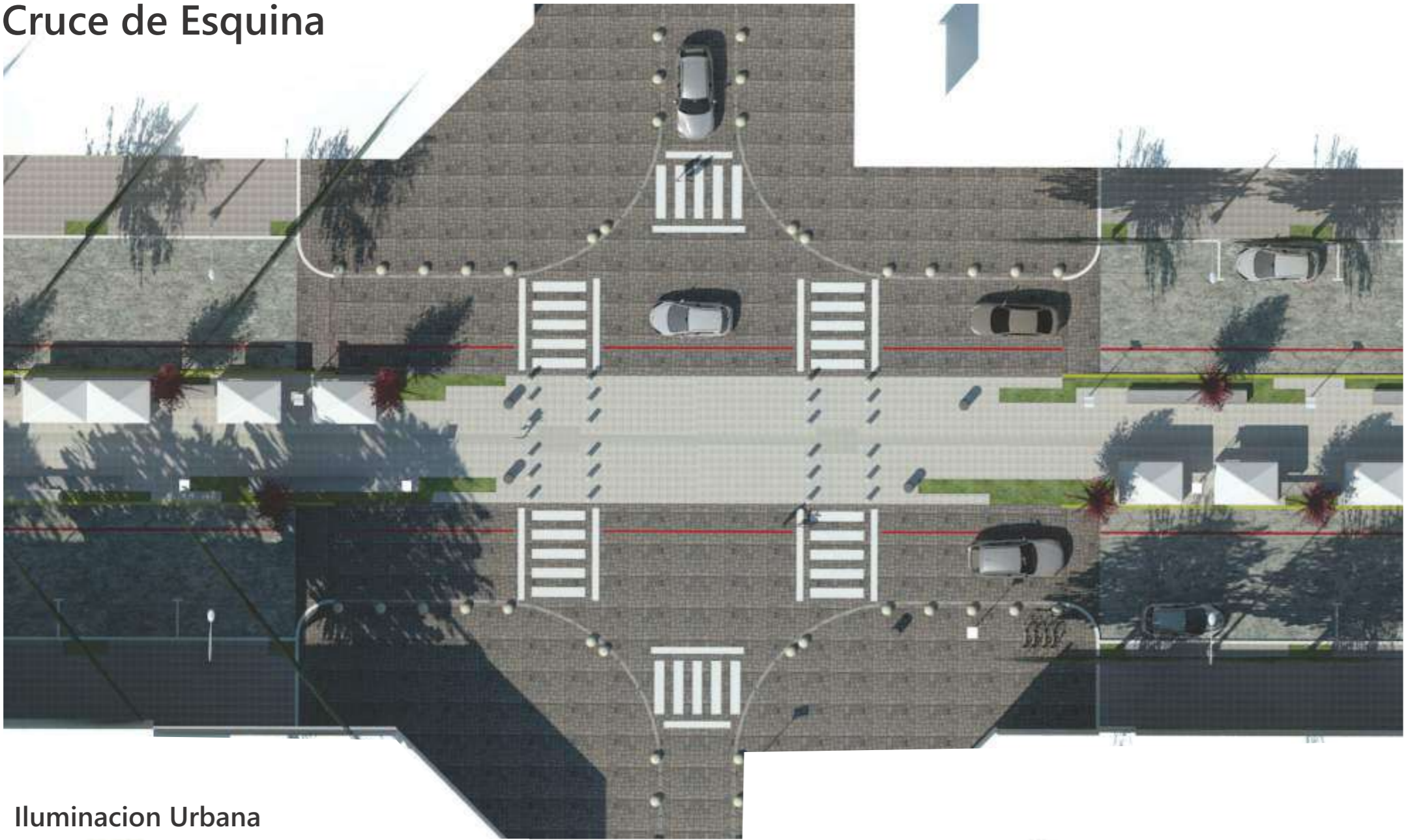




Equipamiento Urbano



# Cruce de Esquina

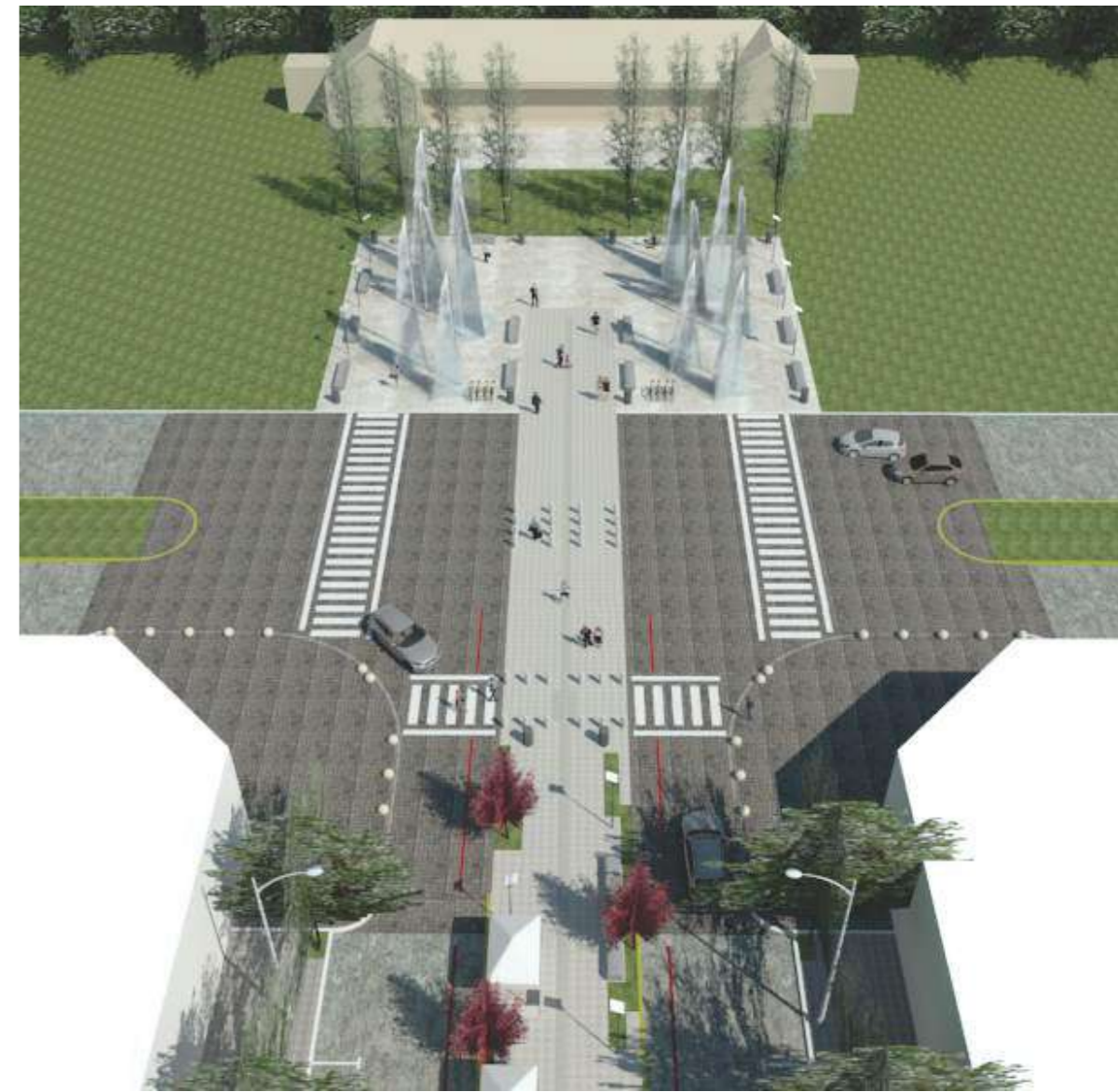
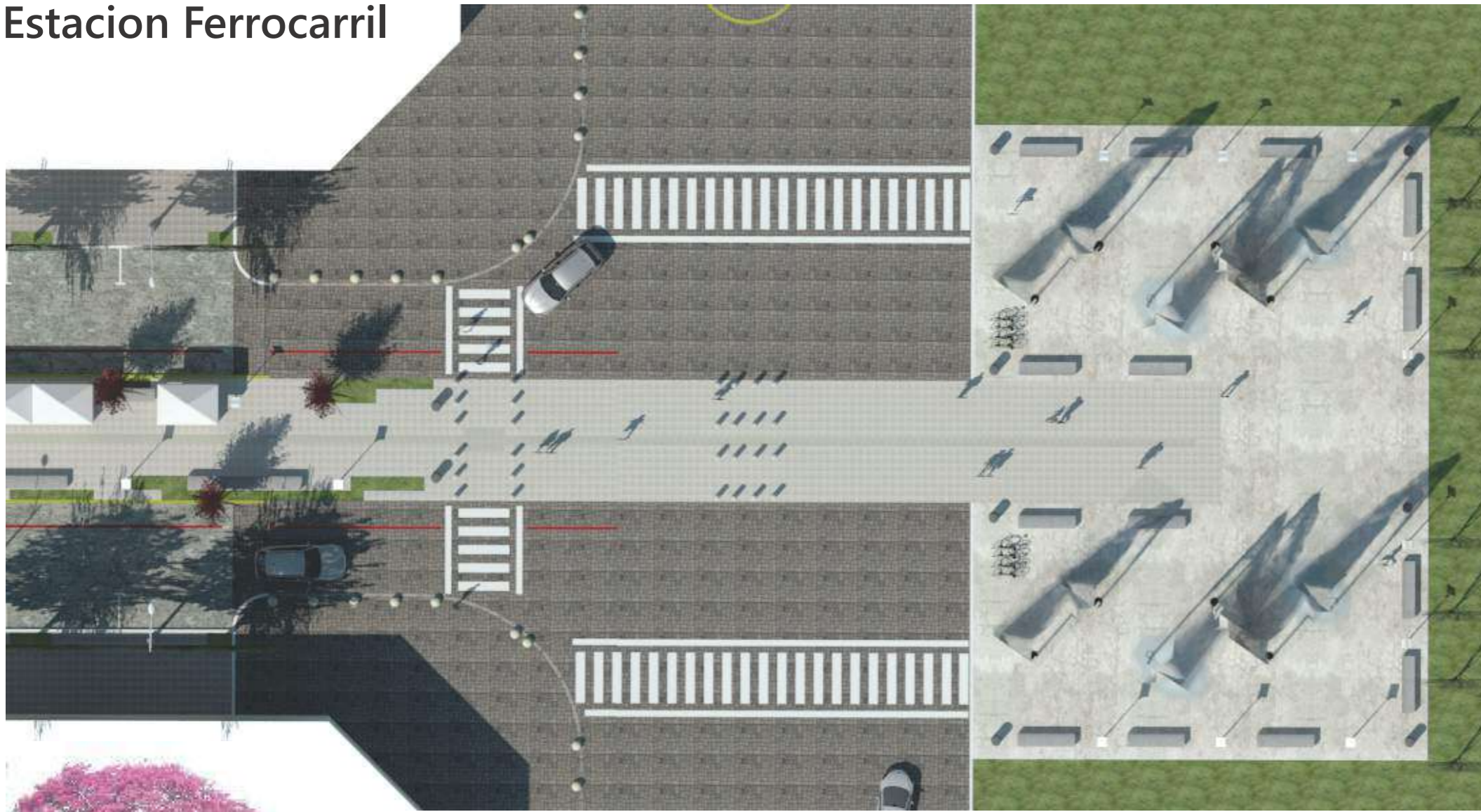


# Iluminacion Urbana



CIUDAD de  
SUNCHALES  
Un espacio de Encuentros

# Estacion Ferrocarril



# Forestacion



**CIUDAD de**  
**SUNCHALES**  
Un espacio de Encuentros



**CIUDAD de  
SUNCHALES**  
...  
*Un espacio de Encuentros*



CIUDAD de  
**SUNCHALES**  
...  
*Un espacio de Encuentros*



CIUDAD de  
SUNCHALES  
Un espacio de Encuentros



CIUDAD de  
SUNCHALES  
*Un espacio de Encuentros*



MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES  
PROVINCIA DE SANTA FE

**CIUDAD de  
SUNCHALES**

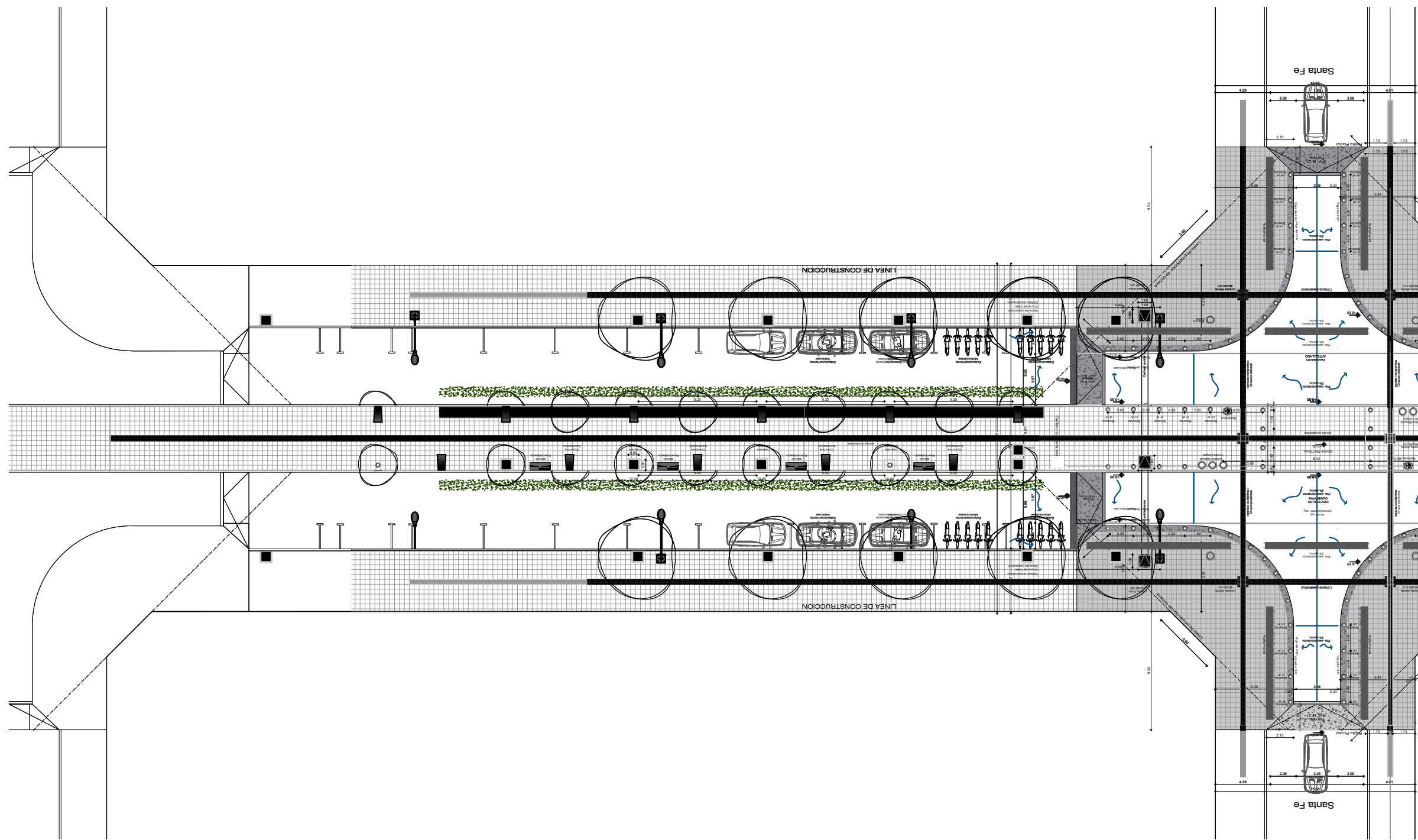
*Un espacio de Encuentros*





CIUDAD de  
SUNCHALES

*Un espacio de Encuentros*



**UBICACION:**  
AVENIDA INDEPENDENCIA

00	EMITIDO	12/8/2017
REVISION	REFERENCIA	FECHA

**OBRA:**  
AVENIDA INDEPENDENCIA

**PLANO:**  
PLANTA GENERAL

**PLANO N°**  
**AV-01**

**FECHA** 14/11/2017

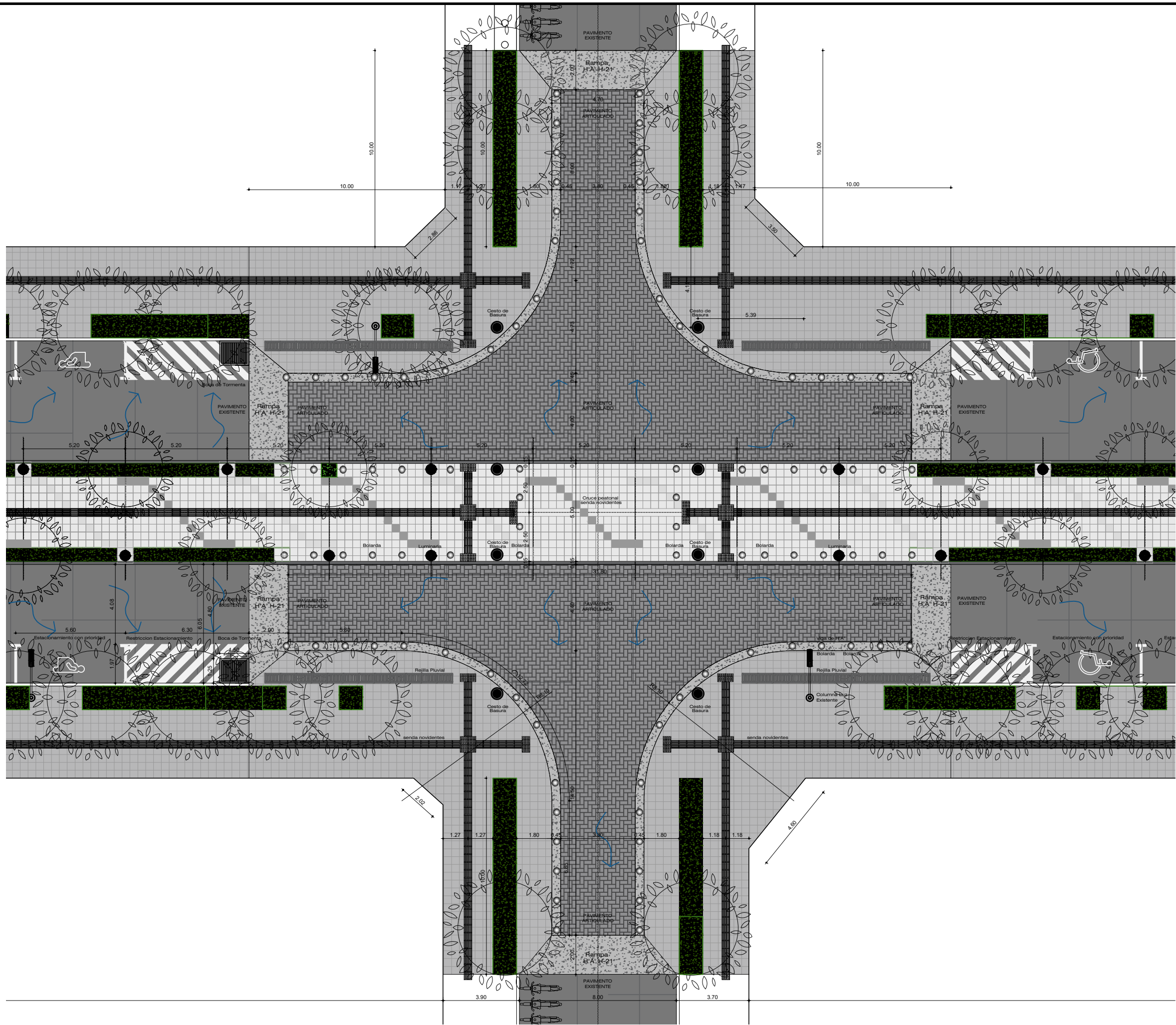
**ESCALA** 1:25

**DIBUJO**

**REVISO**

**APROBO**

SECRETARÍA DE OBRAS - SERVICIOS  
Y MEDIO AMBIENTE



UBICACION:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

00	EMITIDO	12/8/2017
REVISION	REFERENCIA	FECHA

OBRA:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

PLANO:  
PLANTA GENERAL

PLANO N°  
**AV-02**

FECHA 14/11/2017

ESCALA 1:25

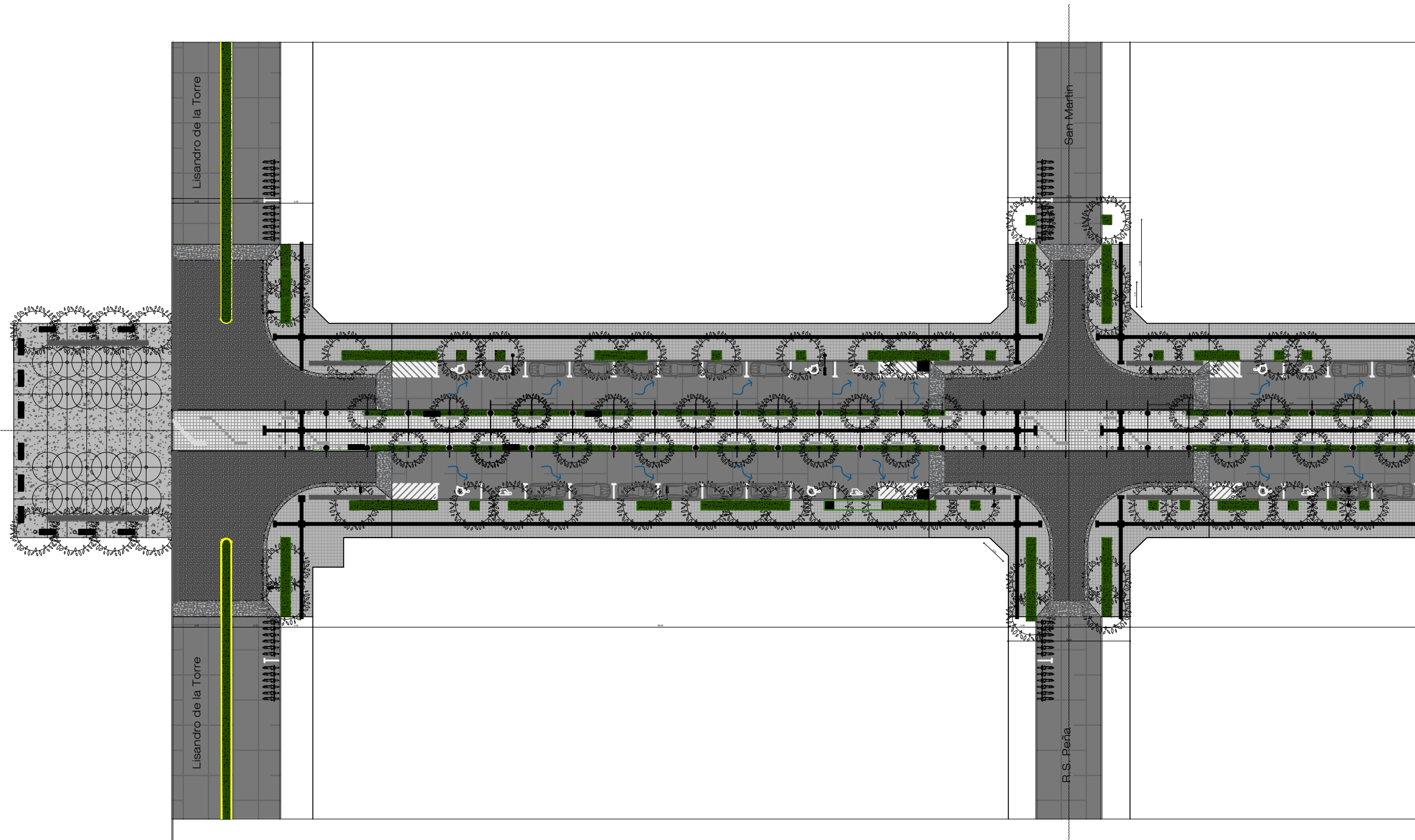
DIBUJO

REVISO

APROBO



Secretaría de Obras - Servicios  
y Medio Ambiente



UBICACION:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

00	EMITIDO	12/8/2017
REVISION	REFERENCIA	FECHA

OBRA:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

PLANO:  
PLANTA GENERAL

PLANO N°  
**AV-03**

FECHA 14/11/2017

ESCALA

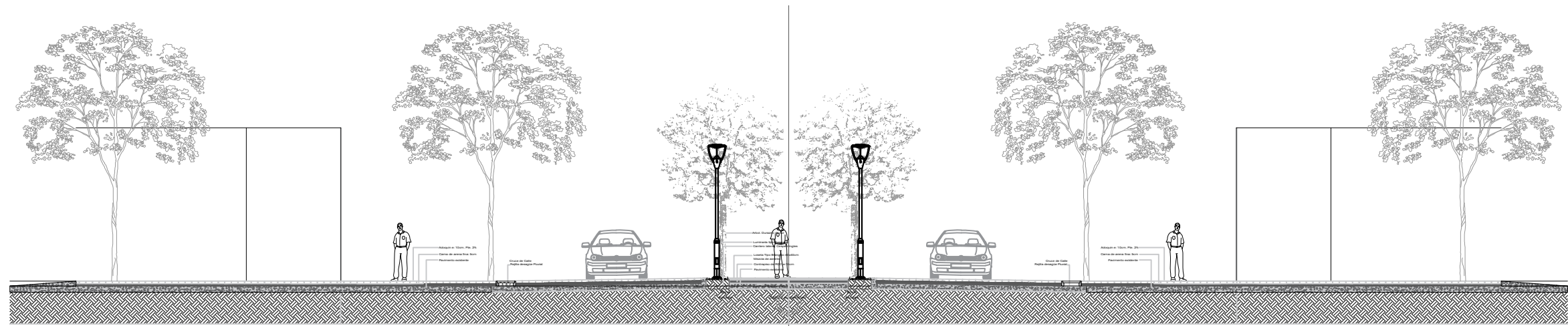
DIBUJO

REVISO

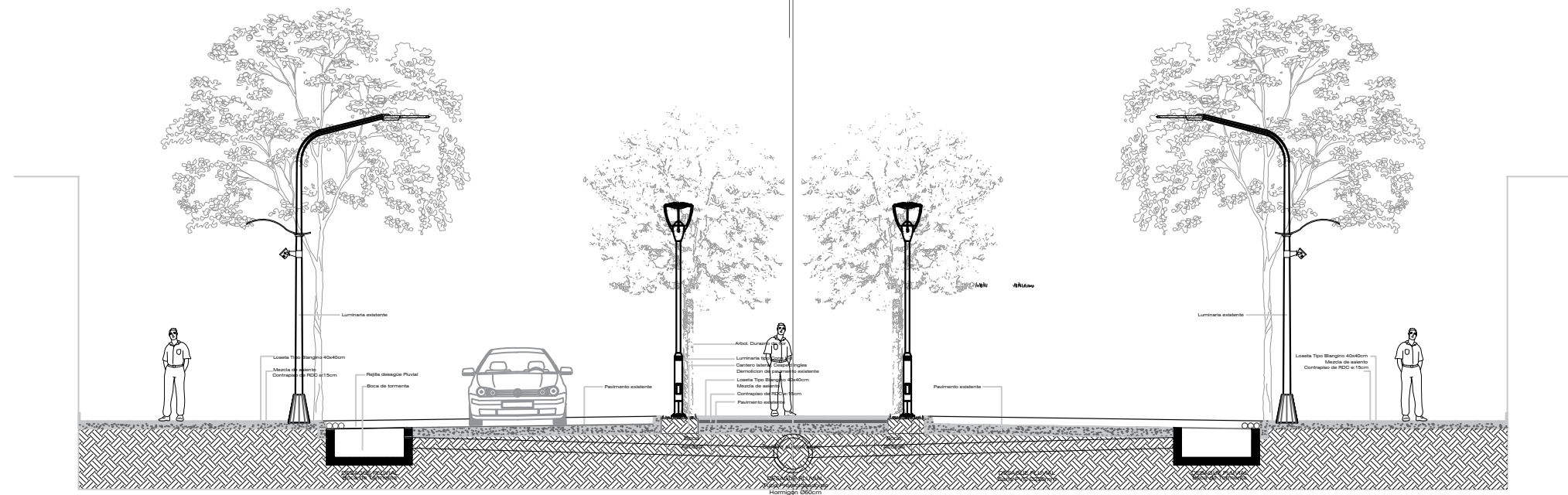
APROBO



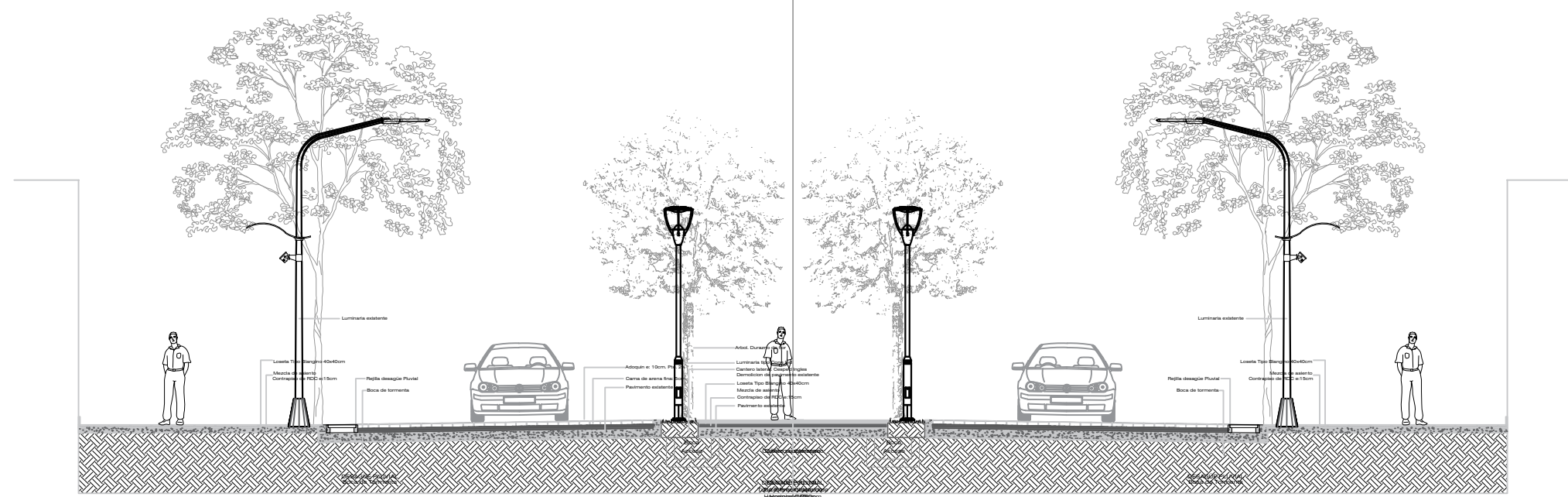
Secretaría de Obras - Servicios  
y Medio Ambiente



6.71 0.20 4.00 4.45 4.45 4.00 0.20 6.71  
 27.06  
 Vereda Municipal. Circulacion Peatonal    Circulacion Vehicular    Circulacion Vehicular    Vereda Municipal. Circulacion Peatonal



4.70 1.63 4.57 0.15 0.70 3.60 0.70 0.15 4.57 1.63 4.70  
 27.06



4.70 1.63 4.57 0.15 0.70 0.70 0.15 4.57 1.63 4.70

UBICACION:  
 AVENIDA INDEPENDENCIA

00	EMITIDO	12/8/2017
REVISION	REFERENCIA	FECHA

OBRA:  
 AVENIDA INDEPENDENCIA

PLANO:  
 CORTE TRANSVERSAL

PLANO N°  
**AV-04**

FECHA 14/11/2017

ESCALA 1:25

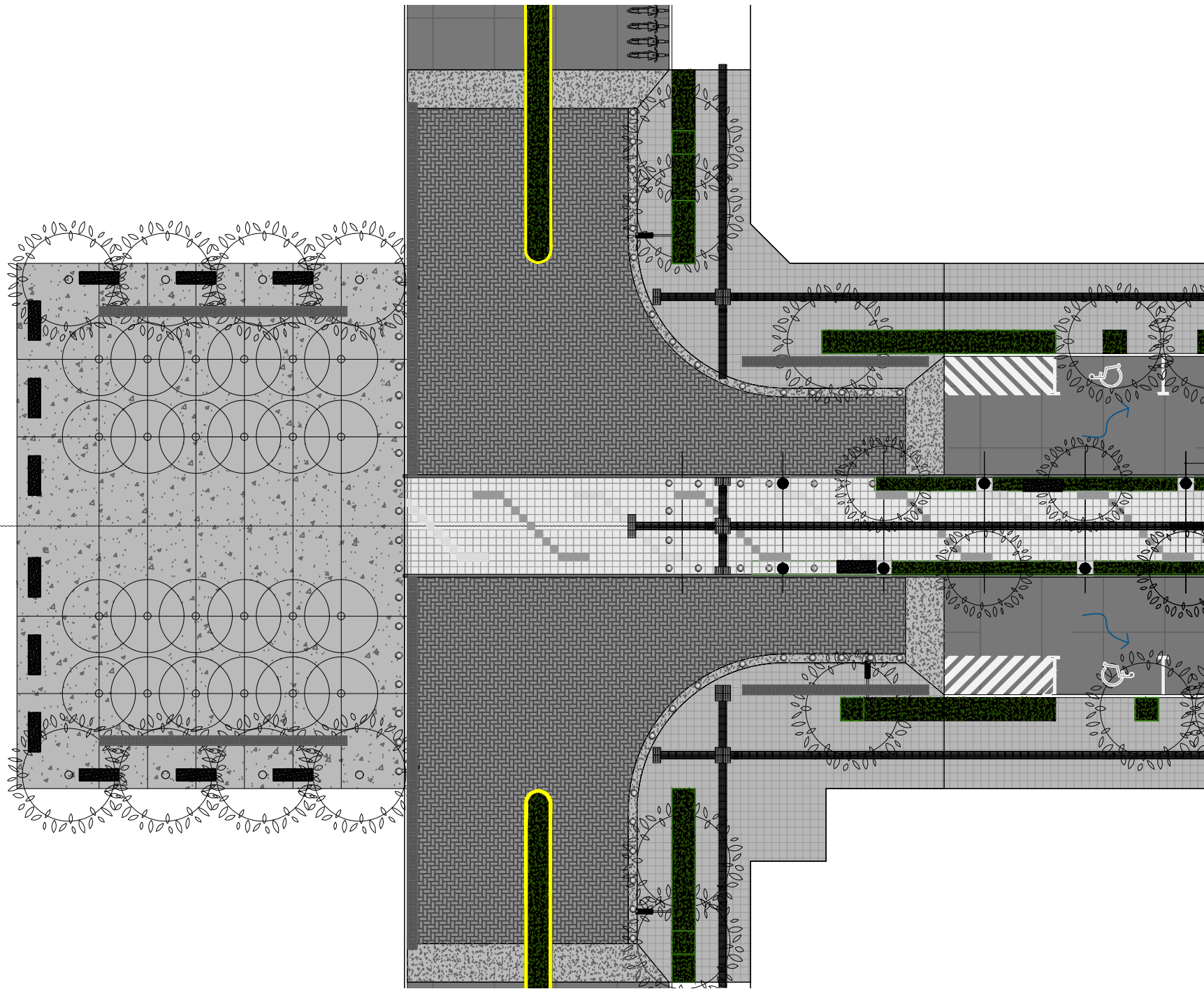
DIBUJO

REVISO

APROBO



Secretaría de Obras - Servicios  
 y Medio Ambiente



FERROCARRIL

UBICACION:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

00	EMITIDO	12/8/2017
REVISION	REFERENCIA	FECHA

OBRA:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

PLANO:  
PLAZA SECA

PLANO N°  
**AV-05**

FECHA 14/11/2017

ESCALA

DIBUJO

REVISO

APROBO



Secretaría de Obras - Servicios  
y Medio Ambiente

UBICACION:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

00	EMITIDO	12/8/2017
REVISION	REFERENCIA	FECHA

OBRA:  
AVENIDA INDEPENDENCIA

PLANO:  
DISTRIBUCIÓN LUMINARIA

PLANO N°  
**AV-06**

FECHA 14/11/2017

ESCALA

DIBUJO

REVISO

APROBO



Secretaría de Obras - Servicios  
y Medio Ambiente

