

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La necesidad de continuar fomentando el desarrollo de la actividad económica a través del fortalecimiento y consolidación el Área de Municipal de Promoción Industrial de Sunchales completando la pavimentación total del Área, y;

CONSIDERANDO

Que la falta de pavimento en varios tramos de las calles de este Área entorpecen la transitabilidad permanente de los vehículos dificultando la continuidad de las actividades económicas bajo condiciones climáticas de lluvia o exceso de humedad;

Que la obra de pavimentación total generará mejoras en la accesibilidad y transitabilidad interna en un Area de plena actividad donde las empresas radicadas ocupan más de 120 empleados;

Que la pavimentación permitirá además de los beneficios apuntados, reducir los costos de mantenimiento de la calzada natural como la reposición de ripio, repaso de calles y riego;

Que ante las inquietudes expresadas por los propietarios de los inmuebles en el Área, se hace necesario proponer soluciones tendientes a satisfacer las demandas; teniendo en cuenta además que los mismos se han comprometido a la formalización de los acuerdos necesarios que posibiliten la concreción de la obra;

Que en reuniones que este DEM ha mantenido con los propietarios de los inmuebles del Area se ha acordado en realizar el pavimento en los tramos de las calles internas del Area Industrial que aún no lo poseen;

Que además se ha consensuado que los gastos que signifiquen estas obras sean distribuidos entre todos los propietarios de inmuebles del Área, incluyendo a aquellos que ya han sido favorecidos por el pavimento que se ejecutó con asistencia financiera de Programas nacionales y/o provinciales;

Que es necesario generar una contribución por mejoras que será afrontada por la totalidad de los propietarios de los inmuebles del Área Municipal de Promoción industrial la que será distribuida en forma proporcional a los m2 de cada lote;

Por todo ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Art. 1º) Autorízase al D.E.M., para que a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos ejecute la obra "Pavimentación del Área Municipal de Promoción Industrial de Sunchales" en las siguientes calles:

Calle	Longitud(m)	Ancho(m)	Superficie(m2)
1	105,00	7,15	750,75
2	224,00	8,15	1825,60
3	105,00	8,15	855,75
4	98,00	8,45	828,10
5	157,00	8,35	1310,95
Total			5571,15 m2

Lo que totaliza una cantidad de 5.571,15 m2 de pavimento.

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 **\$ 1.922.000 (Pesos: un millón novecientos veintidós mil)**, que corresponde a las tareas de provisión y distribución , curado y tomado de juntas de las

losas de hormigón de acuerdo al proyecto técnico, cómputos, y análisis de precios realizados por la Secretaría de Obras Y Servicios Públicos, adjuntándose a la presente como ANEXO I. La Municipalidad realizará los trabajos de movimiento de suelo para preparación de subbase y base sin trasladar los gastos que se originen por estos al costo de la obra. La contribución tendrá el carácter de obligatorio y estará a cargo de la totalidad los propietarios de inmuebles del Área Municipal de Promoción Industrial.-

Art 3º) Establécese la apertura del Registro de Oposición de los propietarios beneficiados por esta obra. El mismo será habilitado en la Secretaría de Desarrollo Económico y Cooperativismo (Casa del Emprendedor) de la Municipalidad de Sunchales, por el término de 10 días hábiles. Los propietarios de inmuebles que deben pagar la contribución de mejoras por obras aquí dispuestas, 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.
- 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 4º) Fíjase que, en caso de no obtenerse una oposición igual o mayor al 40 % de los beneficiados por esta obra, la presente ordenanza generará el pago obligatorio por el sistema de contribución por mejoras, a partir de la emisión de las liquidaciones mensuales correspondientes, conforme a lo dispuesto en la presente norma legal. En caso que la oposición alcance o supere el 40 % del total no se ejecutará la obra de pavimentación.-

Art 5º) Dispónese que con anterioridad a la apertura del Registro de Oposición, la Municipalidad deberá informar en forma fehaciente y por escrito a los propietarios del Area Municipal de Promoción Industrial, sobre el monto que cada uno de ellos deberá abonar por esta obra, como así también planes de financiación, fecha de inicio de pago y todo otro aspecto que estimen necesarios y relacionados con este tema.-

Art 6º) Determínese que la contribución por mejoras alcance a la totalidad de los inmuebles del Área Municipal de Promoción Industrial (incluso aquellos que ya fueron beneficiados por obras de pavimento).

Para el cálculo de esta contribución se adopta el siguiente procedimiento :

Total de UTS (Unidad tributarias de superficie) : 80441,78

Precio de la obra a afrontar por los propietarios de inmuebles : \$ 1.922.000

Precio Unitario por lote : $1.922.000\$ / (80441,78 \text{ UTS}) = \$/m^2 24,89$

Se multiplican las U.T.S. de cada propietario por el valor unitario calculado anteriormente.

En el Anexo I se adjuntan los montos que deben abonar cada uno de los propietarios de los inmuebles alcanzados por la obra.-

Art 7º) Determínese que la obra se ejecutará por administración Municipal contratándose la provisión y distribución de hormigón elaborado.-

Art 8º) Considérense que todos los casos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por la Municipalidad de Sunchales, de acuerdo a las normas legales vigentes para esta materia, en el orden Municipal, Provincial y Nacional.-

Art 9º) Dispónese que todo propietario de inmueble del Area Municipal de Promoción Industrial deberá abonar la obra en conformidad a lo establecido excepto que sea expresamente excluido por la presente o futuras ordenanzas o normas legales.-

Art 10º) Fíjense las siguientes formas de pago del importe total (IT), que deberá abonar el propietario beneficiado.-

1-Pago Contado: Implica cancelar la deuda en su totalidad, en un solo pago que deberá efectuarse como máximo a los treinta días de la fecha de emisión de la boleta correspondiente. El que elija esta opción será beneficiado con un descuento por pago contado de 5%.

2-Pago financiado en 6 cuotas mensuales iguales consecutivas y se mantendrá el valor del importe total que deba abonar.

3-Pago financiado en 12 y 24 cuotas mensuales consecutivas: para estos planes de pago, se le aplicará un interés de financiación establecido por ordenanza. Además se procederá a realizar los reajustes semestralmente según las modificaciones en la estructura de costos de acuerdo a una fórmula polinómica que refleje la variación de los principales componentes (60% precio del hormigón, 20 % combustible y 20% mano de obra).
Coef= 0,60% Variación Precio Hormigón + 20% Var. Precio Combustible+20% Var. Precio mano de obra.

Para el cálculo de la cuota se aplicará la fórmula derivada del sistema francés de amortizaciones:

$$C=V*\frac{i*(1+i)^n}{(1+i)^n-1}$$

En donde:

C: es la cuota mensual.

i: es la tasa a aplicar.

V: es el valor de la deuda, y

n: es el número de cuotas .

Art. 11º) Establécese que cada contribuyente deberá expresar la forma de pago elegida a través de la devolución del anexo que se adjuntará a la notificación de la obra. En el caso de la no presentación, quedará tácitamente establecido como sistema de pago el financiamiento en 24 cuotas.-

Art. 12º) Permítase a los contribuyentes afectados por esta obra, realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda o la cancelación total anticipada de la misma. En tal sentido, se deducirán los intereses de su deuda y se calcularán los montos o valores de la nueva cuota a través del sistema francés de amortizaciones.-

Saldo a pagar

$$S=C*\frac{i*(1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m}-1}$$

Donde :

C: es la cuota mensual calculada de acuerdo al plan de pago elegido.

i: es la tasa a aplicar.

n: es el tiempo original de amortización, y

m: es el número de cuotas pagas al momento de la cancelación.

b) Amortizaciones anticipadas: Se establece el valor del nuevo saldo (NS) como la diferencia entre el saldo (S) y la amortización extraordinaria realizada. El valor del saldo (S) es calculado mediante la fórmula anterior.

Nuevo saldo (NS)= Saldo(s)-Amortización extraordinaria

A partir de este valor NS se recalcula el valor de la nueva cuota (NC) a través de la fórmula

$$NC=NS*\frac{i*(1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m}-1}$$

Donde:

NC: es el valor de la nueva cuota.

i: es la tasa a aplicar.

n: es el tiempo original de amortización, y

m: es el número de cuotas originales pagas.-

Art. 13º) Determínese que para aquellos propietarios de inmuebles que elijan la opción de pago contado o de pago en 6 cuotas, podrán requerir la factura correspondiente a la

empresa que resultase adjudicataria de la provisión y distribución del hormigón por el monto total de lo que le corresponde abonar por las obras en cuestión.-

Art. 14º) Facúltase a la Secretaría de Hacienda y Finanzas para reglamentar esta operatoria con el fin de lograr eficiencia en el trámite pertinente.-

Art. 15) Dispónese que el avance de la obra y toda cuestión técnica relativa a la misma será evaluada y consensuada entre la Municipalidad de Sunchales a través de la Secretaría de Desarrollo económico y Cooperativismo y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y los propietarios de los inmuebles del Área Industrial, los que conformarán una Comisión de Seguimiento de las obras de pavimento.-

Art. 16º) Determínase que la emisión de las boletas que permitirán a los propietarios beneficiados amortizar la deuda originada por esta mejora, se distribuirán dentro de los quince días posteriores al cierre del registro

de Oposición, los que comenzarán a abonar su cuota. El pago deben iniciarlo todos los contribuyentes en forma simultánea sin depender del avance físico de la obra, fomentando de esta manera una actitud solidaria.-

Art. 17º) 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 beneficiados a efectuar reclamos y se adoptarán las medidas necesarias para superar la situación no prevista y notificar debidamente a los afectados.-

Art 18º) Inclúyase 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.-

Art 19º) El Ejecutivo Municipal continuará con las gestiones que viene realizando ante los organismos provinciales y nacionales que promueven aportes para la ejecución de obras de infraestructura para Áreas Industriales. Estos fondos, en caso que la Municipalidad sea beneficiaria de los mismos serán destinados a solventar parcial o totalmente estas obras de pavimento, por lo tanto a medida que se logre asistencia financiera a través de Programas Provinciales o Nacionales se descontarán en forma proporcional a la las UTS de cada inmueble, el importe correspondiente.

Para aquellos que realizaron el pago contado, o que pagaron en 6 cuotas y la asistencia financiera es posterior a su pago, se les devolverá en efectivo el importe que le corresponda

Este artículo tendrá vigencia hasta tanto se complete la totalidad de los metros cuadrados de pavimento previsto a ejecutar.-

Art. 20º) Elévese el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

Obra : “ Pavimentación de las calles de Área Municipal de Promoción Industrial”

Memoria Descriptiva

Introducción

La ciudad de Sunchales cuenta con alrededor de veinte mil habitantes¹ y está enclavada en la zona central agroindustrial de la provincia de Santa Fe sobre la ruta nacional 34, al norte de la localidad de Rafaela.



El Área Municipal de promoción Industrial, consiste en un predio de 5 Has (en esta primera etapa) ubicado en uno de los principales ingresos de la ciudad - calle San Juan, recientemente pavimentada -donde desarrollan sus actividades importantes empresas medianas y pequeñas de esta ciudad.

Fue inaugurada en el año 1995 y cuenta con la siguiente infraestructura :

1. Red eléctrica y telefonía
2. Agua potable
3. Desagües Cloacales
4. Forestación
5. Cordón Cuneta
6. Pavimento en algunas de sus calles
7. Mejorado con ripio en el resto de las calles

El objetivo es sumar pavimento a la totalidad de las calles . Para ello es necesario la ejecución de 680 ml de pavimento de hormigón en anchos variables (de 7,10 a 8,45 m) , mejorando las obras de desagües pluviales mediante la reubicación de bocas de tormentas y ejecución de acequias complementarias a la obra principal.

Justificación de las Obras .:

Las calles donde ejecutarán las obras comprendidas en la formulación de este proyecto son las que se indican en el croquis adjunto:

Las calles del Área Industrial se han convertido con el tiempo en espacios públicos colectivos de creciente importancia debido al intenso tránsito y a las características de este tránsito.

La concreción de este proyecto tendrá estratégica importancia en el mejoramiento de las actividades que en este Área se desarrollan.

Desde hace tiempo se ha planteado la necesidad de crear alternativas para mejorar estas arterias de con la ejecución de una calzada pavimentada. Cabe aclarar que algunas calles fueron pavimentadas recientemente a partir de aportes no reintegrables provenientes de programas provinciales y naciones .

Todas las calles presenta calzadas mejoradas con subbase compactada y ripio y cuentan además con cordón cuneta lo que resulta un aspecto beneficioso disminuyendo el costo de esta obra.

1

□ 18 800 habitantes según INDEC 2001

Cómputos : (Numeración de las calles de acuerdo a la planimetría adjunta)

1- Pavimento de Hormigón de 18 cm de espesor :

Calle	Longitud(m)	Ancho(m)	Superficie(m2)
1	105,00	7,15	750,75
2	224,00	8,15	1825,60
3	105,00	8,15	855,75
4	98,00	8,45	828,10
5	156,97	8,35	1310,70
Total			5571, m2

2- Obras Complementarias de desagües Pluviales :

Desagües pluviales Construcción de dos acequias con losa de fondo de hormigón y paredes de mampostería sin tapa.
(Con obras de captación del tipo boca de tormenta) : 75 ml

Propuesta de Ejecución :

La Municipalidad se compromete a realizar las siguientes obras previas (Sin trasladar los costos que estos trabajos significan) .

- 1- Apertura de la caja de cordón cuneta a cordón cuneta. Extracción del suelo de la calzada existente (suelo ripio) trasladando este material al corralón para disponer de su uso donde la Municipalidad lo disponga. Para ello se realiza una excavación de 30 cm de profundidad
- 2- Movimiento de suelo con compactación y preparación de la subrasante con agregado de suelo cal en caso que los ensayos de compactación arrojen resultados que así lo requieran.
- 3- Asiento de 5cm arena sobre subbase compactada.
- 4- Proyecto- Nivelaciones- Asistencia Técnica-Inspección-Certificaciones.
- 5- Nivelaciones e Inspección de las tareas

Trabajos y provisiones a cargo del Contratista:

- 1- Zanjas necesarias para desagües transitorios a fin de garantizar el escurrimiento mientras se ejecuten los trabajos.
- 2-Ejecución del pavimento , aletas y badenes (en caso de ser necesarios) , colocación de moldes , provisión del hormigón especificaciones, hierros y mallas necesarias , colado y distribución con regla vibratoria y terminación manual .
- 3- Provisión y colocación de líquidos de curado
- 4-Ejecución y tomado de juntas con provisión de materiales adecuado a tal fin.
- 5-Tareas de señalización , desvío y habilitación de las calzadas.
- 6-Relleno de veredas. Tareas generales de limpieza. Ejecución o reparación de los desagües pluviales de cada una de los inmuebles que hayan sido afectados
- 7-También deberá tomar los recaudos para avisar a cada uno de los vecinos afectados por esta obra el momento previsto de inicio y fin de los trabajos a fin de que cada uno pueda organizar la salida de los vehículos de sus respectivas cocheras o accesos
- 8- Excavación para desagües pluviales hacia el Canal Norte, provisión de materiales y ejecución de acequias
- 9- Señalización . Demarcación del pavimento con línea(s) de eje amarilla , líneas de borde blancas a ambos lados. Se dispondrán las señales verticales necesarias (velocidad, peatones, etc.) de acuerdo al sistema nacional de señalización vial uniforme de Argentina

Presupuesto Estimativo (de los ítems cuyo costo se traslada a los beneficiaros):

Valores a Octubre de 2012

<u>Item</u>	<u>Descripción</u>	<u>Unid</u>	<u>Cant.</u>	<u>P.Unit</u>	<u>Precio(\$)</u>
1	Pavimento de Hormigón H-25 de 18 cm de espesor sobre base de suelo mejorado y cama de asiento de 5cm.	M2	5571,00	345,00	1.922.000
Costo Total					\$ 1.922.000

Plazo de ejecución de la obra :

Para solventar el mismo se prevé la creación de una contribución por mejoras ; donde cada propietarios abonará a través de cuotas el importe que le corresponda en función del área de terreno

El Plazo de Obra estimado será de 24 meses calendarios ya que el avance será conforme se cancelen las cuotas de la contribución generada.

Modalidad de Ejecución :

La Municipalidad realizará los trabajos de apertura y preparación de la caja.

Para ello dispondrá los siguientes equipos con sus correspondientes choferes

- 1- Motoniveladora : 1
- 2- Cargador frontal : 1
- 3- Camiones : 1
- 4- Tractor con pata de cabra : 2
- 5- Tractor con tanque regador : 1

Además realizará tareas de apoyo, nivelación, inspecciones, etc . , con un equipo técnico de 3 personas.

El costo que generen estos trabajos no se trasladarán al precio de la obra de pavimento.

La Municipalidad llamará a Licitación para el resto de los trabajos (mano de obra y provisión de materiales) y se conformará una Comisión evaluadora de las propuestas . Esta comisión estará integrada por miembros del ejecutivo , y propietarios de inmuebles beneficiados.

El precio total de la obra será dividido en forma proporcional a los m2 de cada lote, incluyendo los que ya cuentan con esta infraestructura de pavimento.

De acuerdo al presupuesto estimativo, el monto que deben abonar cada propietario (precio de contado , con un beneficio de descuento de 5%) es:

	Contribuyente	Superficie lote	% Área	Aporte por área	Contado
Manzana Nº 1					
Lote Nº 1					
Lote Nº 3	Genta Daniel (AMIPAK)	7.124,28	8,8564%	\$ 170.220,83	161709,7838
Manzana Nº 2					
Lote Nº 1	Bonafede Juan Leopoldo	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 2	Nicolau	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 3	Montagna Rosana	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 4	Genta Daniel	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 5	Testa Horacio Abatidaga, Giraudó	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 6	REVICAM	3.623,31	4,5043%	\$ 86.571,95	82243,35325
Lote Nº 7	Costi Adrian	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 8	Marcomini Jose	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Lote Nº 9	Protti German Gustavo	1.811,65	2,2521%	\$ 43.285,86	41121,56314
Manzana Nº 3					
Lote Nº 3					
Lote Nº 4	Ellena Alcides	1.907,09	2,3708%	\$ 45.566,21	43287,89879
Lote Nº 5	Collino Jose Esteban	3.344,62	4,1578%	\$ 79.913,19	75917,53512

Lote Nº 6	Collino Jose Esteban	4.836,80	6,0128%	\$ 115.565,94	109787,6392
Lote Nº 7	Ferrero Adrian	3.148,94	3,9146%	\$ 75.237,80	71475,91147
Lote Nº 8	Astesana Ruben	3.148,94	3,9146%	\$ 75.237,80	71475,91147
Lote Nº 9	Garione Denis	3.148,94	3,9146%	\$ 75.237,80	71475,91147
Lote Nº 10	Garione Denis	3.148,94	3,9146%	\$ 75.237,80	71475,91147
Lote Nº 11	Bergese Ricardo Lorenzo	3.148,94	3,9146%	\$ 75.237,80	71475,91147
Lote Nº 12	Viglietti Nestor	2.340,02	2,9090%	\$ 55.910,23	53114,71872
Lote Nº 13	Elizalde Daniel	3.958,31	4,9207%	\$ 94.576,12	89847,31851
Manzana Nº 4					
Lote Nº 1	Viglione Julio Cesar Solaro Modesto	2.388,36	2,9691%	\$ 57.065,22	54211,95956
Lote Nº 2	(PINFER)	3.908,24	4,8585%	\$ 93.379,80	88710,80943
Lote Nº 3	Foglia Alfonso	3.148,31	3,9138%	\$ 75.222,75	71461,61148
Lote Nº 4					
Lote Nº 5	Botta Carlos	5.156,71	6,4105%	\$ 123.209,56	117049,0855
Lote Nº 6	Arce Maria Ines	3.908,24	4,8585%	\$ 93.379,80	88710,80943
Lote Nº 7	Baumann Mariela	1.845,55	2,2943%	\$ 44.095,83	41891,03902
Lote Nº 8	Yaffey	1.085,62	1,3496%	\$ 25.938,78	24641,84107
Lote Nº 9	Periale Liliana	1.628,42	2,0243%	\$ 38.907,93	36962,53462
TOTALES		80.441,78	100%	\$1.922.000,00	

Descripción de los ítems constitutivos de la Obra y Cómputos

Ítem 1 : Movimiento de Suelos

Descripción : En primer lugar se procederá a remover la calzada existente compuesta por una capa de 20 cm de ripio (suelo 0: 20 o suelo de montaña)

Luego se escarificará el suelo de la subbase con el agregado suelo seleccionado y cal (4%) conformando una base compactada. Por sobre esta subbase se realizará la base con el agregado de suelo seleccionado , material pétreo y arenas hasta llegar a la cota prefijada.

Equipo afectado a estas tareas:

- Motoniveladora
- Cargador Frontal
- Camiones volcadores y camión regador
- Pata de cabra
- Tractor con escarificador

Ítem 2 : Pavimento de Hormigón

Se trabajará con hormigón elaborado H-25, en un espesor de 18 cm . Se realizarán juntas transversales cada 5 metros con pasadores de hierro de 16 mm colocados según la técnica habitual.

Se realizarán juntas longitudinales y juntas de expansión cada 100 m , todas rellenas de material asfáltico.

El hormigón luego de colocado en los moldes y vibrado , se curará con productos especiales protectores del sol (antisol)

Planimetría de las calles a pavimentar

