



Sunchales, 18 de octubre de 2022.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La necesidad expresada por los vecinos de Calle Vélez Sársfield, entre las de Zapiola y Antártida Argentina, perteneciente al Barrio Villa del Parque, en el sentido de contar con la obra de pavimentación de dicho tramo de calle y;

CONSIDERANDO:

Que la obra de pavimentación de calles en distintos sectores de la ciudad es esencial y de vital importancia para consolidar la infraestructura básica de la misma, redundando en concretos beneficios, permitiendo la transitabilidad de todo tipo de vehículos aún en cualquier condición climática, significando una mejora sustancial en la calidad de vida no sólo de los vecinos directamente beneficiados sino también los del entorno cercano y de la ciudad en su conjunto.-

Que es importante que las obras contempladas se realicen en el marco de una planificación consensuada y que se establezca un orden de prioridad para la definición, ejecución, coordinación y articulación para poder concretar esta obra.

Que la Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Rural elaboró un proyecto donde se incluye la calle Vélez Sársfield entre las calles Zapiola y Antártida Argentina, cuadra que no cuenta con pavimento, atendiendo a criterios que se exponen en la Memoria Descriptiva que se adjunta a la presente

Que para la ejecución de esta obra es necesario la creación de una contribución por mejoras que afecte a los inmuebles beneficiados por la intervención pública.-

Que el beneficio es el criterio de justicia distributiva propio de la contribución por mejora en virtud de las obras públicas que el Estado realiza, por lo que resulta equitativo que los sujetos que resultan beneficiados por éstas deban tributar por los beneficios recibidos.-

Que la doctrina, desde el punto de vista conceptual, define la contribución por mejoras como un tributo que se impone a los contribuyentes en función del aumento del valor que experimentan las propiedades aledañas o contiguas beneficiadas por una obra pública como consecuencia de la realización de las mismas.-

Que esta contribución por mejoras será afrontada por los frentistas beneficiados por la obra.-

Que el monto original de la contribución por mejoras es de \$ 2.985.574,56, el cual se corresponde con la totalidad de erogaciones de materiales, maquinaria y mano de obra de terceros, necesarias para la concreción de la obra, ya que los trabajos de ejecución de la base y todo el movimiento de suelo será realizado por administración municipal.



Que la contribución por mejoras se calculará por la totalidad de las erogaciones correspondientes a los materiales, maquinaria y mano de obra necesario para realizarla.-

Que de acuerdo a antecedentes de contribución por mejoras en obras públicas, se considera acertado el cálculo mediante una fórmula polinómica que contemple un 30% para los metros lineales de frente y un 70% para los metros totales de superficie, no perjudicando especialmente de esta manera a quienes poseen lotes esquineros;

Que las inversiones iniciales que se generan por estas obras tienen su recupero a mediano plazo ya que en las calles donde se realice el pavimento se dejaran de brindar los servicios de riego, reposición de ripio, mantenimiento de cunetas, entre otros, lo que acentúa la idea del beneficio que significa para toda la comunidad y no solo para los beneficiarios directos.-

Por ello,

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

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º) Declárese de utilidad pública la obra de pavimentación “Pavimento calle Vélez Sarsfield, entre las de Zapiola y Antártida Argentina”, según proyecto que se adjunta.

PAVIMENTO FLEXIBLE CALLE VELEZ SARSFIELD						
Calle	Entre	Longitud	Ancho total			Superficie de asfalto (m2)
Vélez Sársfield	Zapiola y Antártida Argentina	80,00 m	6,00 m			480 m2
TOTAL MONTO OBRA PAV. FLEXIBLE						\$2.985.574,56

Artículo 2º) Establécese que la obra de pavimentación se hará por el régimen tributario de Contribución de Mejoras y 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 comenzará cuando se recaude el setenta por ciento (70%) del presupuesto oficial elaborado por las oficinas técnicas municipales.

Artículo 3º) Determinéese un plazo estimado de ejecución de la obra de un (1) mes.

Artículo 4º) Dispónese la apertura del Registro de Oposición por el término de 10 días de los frentistas beneficiados por esta obra. El mismo será habilitado en la Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Rural 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 beneficiados por este Plan.



Los propietarios de inmuebles que deben pagar la contribución de mejoras por las 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.-

Artículo 5°) Establécese que, en caso de no obtenerse por parte de los frentistas una oposición igual o mayor al 40% de la totalidad de los inmuebles beneficiados, se generará en forma inmediata la contribución la que comenzará a efectivizarse conforme se emitan las correspondientes liquidaciones.-

Artículo 6°) Otórguese al Departamento Ejecutivo 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.-

Artículo 7°) Determínase que la obra de referencia será ejecutada por administración municipal, conforme los presupuestos y estudios de costos realizados por la Subsecretaría de Infraestructura Urbana y Rural que se adjuntan a la presente.-

Sin perjuicio de lo que aquí se establece, facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal para proceder a la contratación por Licitación Pública de la totalidad o parte de los materiales y mano de obra necesarios a los fines de la economía de costo y/o cumplimiento de los plazos.-

Artículo 8°) Determínase el siguiente sistema de cálculo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de pavimento:

El 70% del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.S. (m²) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de superficie (V.M.S.- [\$/m]).

El 30 % restante del MTO se dividirá por la sumatoria de U.T.F (ml) y se obtendrá de esa forma el valor que se deberá contribuir por cada metro lineal de frente afectado a la obra (VMF).

Se multiplican las U.T.F. de cada frentista por el valor de metros de frente afectados (VMF) y las U.T.S. por el valor del metro cuadrado de superficie afectado (VMS) y, la sumatoria de los productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.

Determínese en el siguiente cuadro las VMF y VMS:

Pavimento	Carpetas asfálticas
Monto de Obra (1)	\$2.985.574,56
Ml frente (2)	120,67 ml



M2 superficie- (3)	2.271,04 m2
VMF=0,3x(1)/(2)	7.422,49 \$/Ml
VMS=0,7x(1)/(3)	920,24 \$/m2

Cada contribuyente beneficiado deberá abonar una contribución que surgirá de aplicar la siguiente ecuación:

$$IT (\$) = VMF \times ml \text{ de frente del lote} + MVS \times m2 \text{ de superficie del lote}$$

Para lotes esquineros se considerará solamente el lado más largo.

Se adjunta el listado de beneficiarios con el cálculo de la contribución que deberán abonar en el Anexo II.

Artículo 9°) 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 contribución.

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

Artículo 10°) 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.

Artículo 11°) Dispóngase 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 a efectuar reclamos derivados de daños y perjuicios por demoras ni por molestias causadas por las obras y se adoptaran las medidas necesarias para superar la situación no prevista y notificar debidamente a los afectados.-

Artículo 12°) Determinase la prohibición de extender escritura pública y/ acto alguno que afecte el dominio de los inmuebles objeto de la contribución, sin que previamente se acredite por certificado expedido por la Municipalidad de Sunchales, que el inmueble no adeuda contribución de mejoras ni deuda por otro concepto.

Artículo 13°) Determinese que todos los casos no previstos en el presente Proyecto de 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.

Artículo 14°) Incorpórase como Anexo del presente, la siguiente documentación:



- Memoria descriptiva y plano de obra.
- Listado de inmuebles beneficiados.

Artículo 15°) Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

MEMORIA DESCRIPTIVA

Vista la imperiosa necesidad de concretar una política integral para la ejecución de pavimento en los sectores de la ciudad de Sunchales que carecen de esta infraestructura, la municipalidad llevará adelante la ejecución de la obra pública: Pavimento en calle Vélez Sársfield entre calles Zapiola y Antártida Argentina

El proyecto integral original comprende de la ejecución de pavimento tipo flexible compuesto por una base estabilizada de cemento al 5 % y una carpeta tipo concreto asfáltico en caliente de 5 cm de espesor.

El siguiente detalle corresponde a las calles a pavimentar y el correspondiente cómputo métrico.

Calle Vélez Sársfield			
	Ancho de calzada	Long. Tramo	
E/ Zapiola y Antártida Argentina	6,00 m	80,00 m	
Total			480,00 m2

Lo que representa un total de 480,00 m2 de pavimento flexible.

La obra total comprende de los siguientes items:

- Acondicionamiento de las superficies a recubrir (preparación y compactación de la subrasante, barrido de la superficie)
- Aplicación de un riego de liga de material bituminoso sobre la superficie
- Colocación del asfalto sobre la superficie con ayuda de una máquina terminadora.
- Controles de calidad
- Compactación de la superficie con compactadora neumático y rodillo liso.

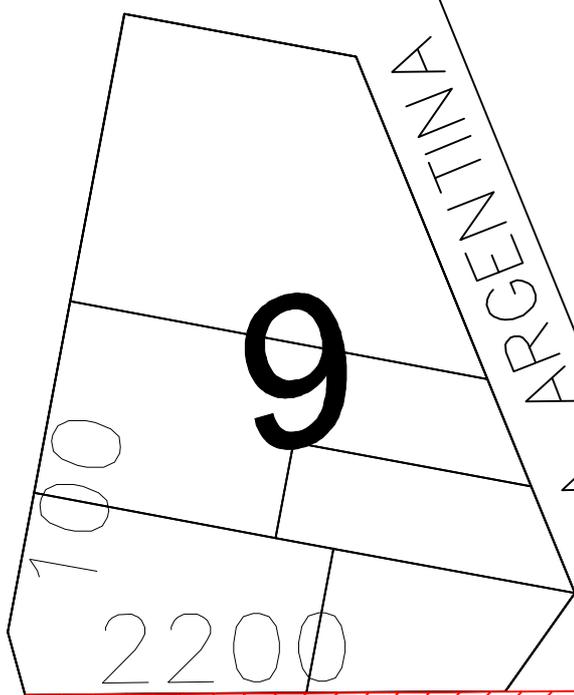
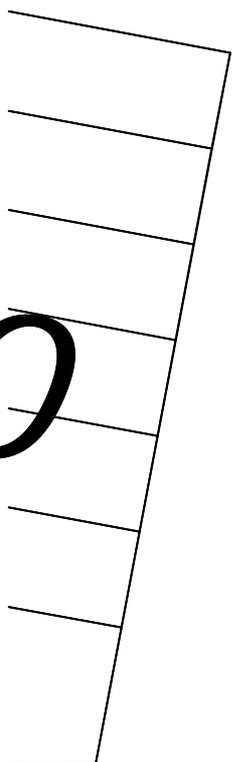
Se deberá tomar los recaudos para avisar a cada uno de los vecinos afectados por esta obra el momento previsto de inicio y fin de los trabajos a fin de que cada uno pueda organizar la salida de los vehículos de sus respectivas cocheras o accesos.

Presupuesto Oficial

El presupuesto oficial de las obras de referencia asciende a \$ 2.985.574,56 (dos millones novecientos ochenta y cinco mil quinientos setenta y cuatro con cincuenta y seis) a valores correspondientes al mes de Septiembre de 2022.

0

1



100

2200

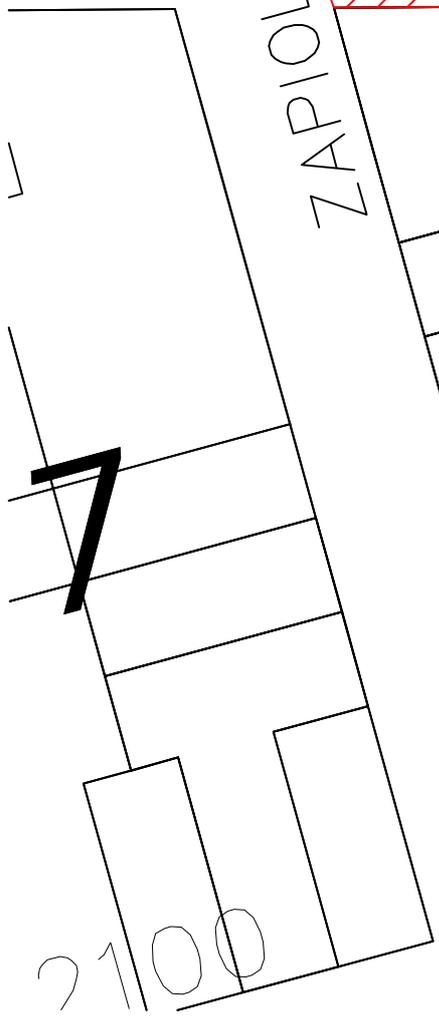
9

ANILITA A RCGEINTIA

ANILITA A RCGEINTIA

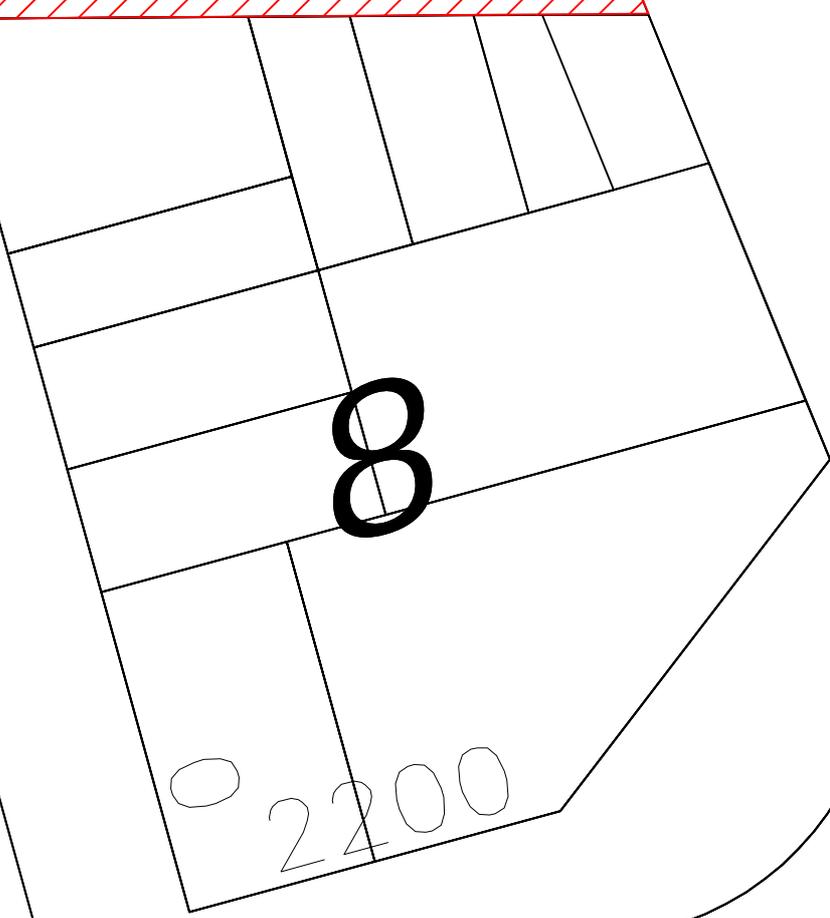
ZAPIOLA

V. SARFIELD



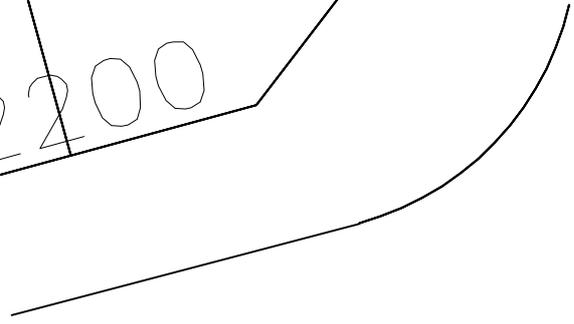
7

2100



8

2200



Contrib	Nombre Contribuyente	Domicilio Postal	N.º postal	Domicilio Inmueble	Nº Inmueb.	Mts frente	M2 Superficie	Aporte por frente	Aporte por área	Aporte total	Contado (10%Desc.)	6 Cuotas (2)	12 Cuotas (3)	24 Cuotas (4)
006699U	CARRARA HUGO RODOLFO	VELEZ SANSFIELD	2268	VELEZ SANSFIELD	2268	12,62	276,35	\$80.849,93	\$269.226,99	\$350.076,91	\$315.069,22	\$58.346,15	\$29.173,08	\$13.127,88
007044U	GUSTMAN (MARTINO- ALEMANI)	VELEZ SANSFIELD	2252	VELEZ SANSFIELD	2252	10,35	256,35	\$66.307,19	\$249.742,49	\$316.049,68	\$284.444,72	\$52.674,95	\$26.337,47	\$11.851,86
006636U	VILLATA JORGE RAUL	E. ZEBALLOS	1091	ZAPIOLA	96	31,05	0	\$198.921,57	\$0,00	\$198.921,57	\$179.029,42	\$33.153,60	\$16.576,80	\$7.459,56
006855U	GILLI SEBASTIAN	DENTESANO	870	VELEZ SANSFIELD	2280	6,98	1276,39	\$44.717,31	\$1.243.490,62	\$1.288.207,93	\$1.159.387,14	\$214.701,32	\$107.350,66	\$48.307,80
008683U	GILLI SEBASTIAN	DENTESANO	870	VELEZ SANSFIELD	2294	10,76	179,7	\$68.933,85	\$175.068,17	\$244.002,02	\$219.601,82	\$40.667,00	\$20.333,50	\$9.150,08
005032U	LATANZI LAURA	VELEZ SANSFIELD	2217	ZAPIOLA	114	28,6	0	\$183.225,67	\$0,00	\$183.225,67	\$164.903,10	\$30.537,61	\$15.268,81	\$6.870,96
004292U	JUAREZ JULIA LAURA	J.B. JUSTO	1498	VELEZ SANSFIELD	2287	20,31	282,25	\$130.115,85	\$274.974,91	\$405.090,76	\$364.581,69	\$67.515,13	\$33.757,56	\$15.190,90

\$2.985.574,56

\$895.672,37
\$2.089.902,19

\$7.422,49
\$920,24

120,67 2271,04