



Sunchales, 14 de noviembre de 2023.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N.º 2806/2019 y la Nota presentada por los vecinos de calle F. L. Leloir entre las calles Rafaela y N. Oroño, en el Barrio Colón y;

CONSIDERANDO:

Que la ordenanza de referencia crea en el Municipio de la Ciudad de Sunchales el sistema de "Consortios Vecinales" que tengan como fin principal el acceso a obras públicas tales como cordón cuneta, desagües y/o pavimento, u otras que el Municipio considere viables, mediante el sistema de financiamiento a cargo de los beneficiarios de las obras.

Que los vecinos del barrio, en su mayoría, expresan la necesidad de contar con obras de Infraestructura en sus calles.

Que la pavimentación de calles redundará en 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 Subdirección de Infraestructura Urbana y Secretaría de Obras, Servicios y Ambiente elaboró un proyecto donde se incluye la calle Leloir entre las calles Rafaela y N. Oroño, cuerdas que no cuentan 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 ella, en el marco que brinda la Ordenanza N° 2806/2019.-

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 la contribución por mejoras se calculará por la totalidad de las erogaciones correspondientes a los materiales, maquinaria y mano de obra necesarios 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 dejarán 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;

Que para poder concretar este Proyecto de obra será necesaria, la recaudación del 70 % del total del monto de Obra, de cada etapa ingresado en una cuenta específica a crearse, para un mejor control de seguimiento y transparencia en la gestión por parte de los beneficiarios;

Que la Municipalidad cuenta con la mayoría del equipamiento vial para la realización de los trabajos correspondientes al movimiento de suelo, para la concreción de un Plan de las características que se proponen en la presente;

Que la ejecución de la base y sub-base y todo movimiento de suelo será realizado por administración municipal sin trasladar este costo al valor de la obra, la distribución, compactación, perfilado y alisado de la carpeta asfáltica, será realizado por terceros y para ello será necesario el llamado a una Licitación Pública de acuerdo a la legislación vigente;

Por ello,

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

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1º) Créase y declárese de utilidad pública la Pavimentación de las cuadras de la calle L. F. Leloir de la ciudad de Sunchales, entre las calles Rafaela y N. Oroño -

Artículo 2º) Incorpórense las calles en que se individualizan a continuación, en los tramos y con las características del pavimento a ejecutar:

Ejecución de cordón cuneta y carpeta asfáltica pavimento flexible



CORDÓN CUNETA CALLE LELOIR				
Calle	Entre	Longitud	Ancho total	Superficie c cuneta (m ²)
L. F. Leloir	Suburbano y N. Oroño	265 mt.	0,70 mt.	185,50 m2

PAVIMENTO FLEXIBLE CALLE LELOIR				
Calle	Entre	Longitud	Ancho total	Superficie asfalto (m ²)
L. F. Leloir	Rafaela y N. Oroño	500 mt.	7,45 mt.	3.725 m2
TOTAL MONTO OBRA PAVIMENTO FLEXIBLE				\$ 45.732.245,26

Artículo 3°) Establécese que la obra se hará por 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 4°) Créase a los fines de pago de la obra dispuesta un sistema de contribución por mejoras por un monto que dependerá del tipo de pavimento a ejecutar según el siguiente detalle:

Cuadras a ejecutar con pavimento flexible de asfalto en caliente:

Monto de la Contribución: \$ 45.732.245,26

Cantidad de m2 de superficie: 3.725 m²

Artículo 5°) Determínese un plazo estimado de ejecución de las obras en 2 meses. Se detallan en la Memoria Descriptiva adjunta a la presente las características del pavimento a ejecutar en cada calle.-

Artículo 6°) 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 7°) Fíjase 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 8°) 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 9°) 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 10°) Constitúyase una Comisión de Seguimiento a los efectos de una mejor administración, ejecución y evaluación de cobrabilidad de la obra, que estará integrada por dos miembros del Departamento Ejecutivo, un representante del Concejo Municipal y dos representantes de los vecinos beneficiados por este plan.-

Artículo 11°) La ejecución de la obra, podrá ser modificada en su ritmo por el Departamento Ejecutivo Municipal, con-forme las circunstancias técnicas, climáticas o económicas lo exijan, sin que en ningún caso puedan superarse los límites máximos fijados por el cronograma de amortización para cada tramo en particular.
Esta modificación de ritmo de ejecución no da derecho alguno a los contribuyentes para modificar el cumplimiento de pago mínimo fijado para cada tramo por la normativa pertinente.-

Artículo 12°) Determinase 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.

Determinése en el siguiente cuadro las VMF y VMS:

<u>Pavimento entre Rafaela y suburbano s/c cuneta</u>	Carpeta asfaltica
Monto de Obra (1)	\$ 21.268.726,34
Ml frente (2)	235 ml
M2 superficie- (3)	1750,75 m2
VMF=0,3x(1) / (2)	18.870,87 \$/Ml
VMS=0,7x(1) / 3	1.262,93 \$/m2

<u>Pavimento entre Suburbano y Oroño (mitad calzada) s/c cuneta</u>	Carpeta asfaltica
Monto de Obra (1)	\$ 9.603.898,18
Ml frente (2)	265 ml
M2 superficie-	987,12 m2



(3)	
VMF=0,3x(1) / (2)	12.860,07 \$/Ml
VMS=0,7x(1) / 3	1.008,53 \$/m2

<u>Pavimento y c. cuneta entre Suburbano y Oroño</u>	Carpeta asfaltica
Monto de Obra (1)	\$ 14.859.620,74
Ml frente (2)	265 ml
M2 superficie- (3)	1.172,62 m2
VMF=0,3x(1) / (2)	19.102,22 \$/Ml
VMS=0,7x(1) / 3	202,81 \$/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 13°) 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 o 24 cuotas. 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). 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 12 cuotas.

Artículo 14°) 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 15°) Determinase que la emisión de las boletas que permitirán a los propietarios beneficiados amortizar la deuda originada por esta mejora se distribuirán dentro de los treinta 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 indicarán todos los contribuyentes en forma simultánea sin depender del avance físico de la obra.

Artículo 16°) 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 17°) 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.-

Artículo 18°) Determínese 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 19°) Facúltase al DEM 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.-

Artículo 20°) Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

Dra. SOCIEDAD MENDOZA
SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL

Recibido 13.01.2024
ju 9 F. 8:48



Sunchales, 11 de diciembre de 2024 .-

Sr Presidente
Santiago Dobler
CONCEJO MUNICIPAL
Sunchales - Provincia de Santa Fe
SU DESPACHO

De mi consideración:

Quien suscribe, Pablo Pinotti Intendente de la Municipalidad de Sunchales, y Andrea Ochat, Secretaria de Gobierno, nos dirigimos a usted y por su intermedio al cuerpo de ediles, a fines de **solicitar, (en el marco de lo previsto en el art. 43 de la Resolución N° 467/2011,) el retiro del Expte. N°: 2261. P. de O. Dispone la pavimentación de calle L.F. Leloir entre Rafaela y Oroño a través del sistema de contribución por mejoras,** presentado por el Departamento Ejecutivo, que se encuentra en Estado Parlamentario, desde el 23/11/23.-

Motiva lo solicitado, la necesidad de rever los compromisos financieros que se asumen desde el Municipio, en el contexto actual. El proyecto ingresado, prevé montos económicos de la obra que han quedado significativamente desfasados.

El Proyecto de Contribución por Mejoras será reevaluado en oportunidad de encontrarnos en escenarios más estables que posibiliten el cumplimiento de los compromisos en mejores condiciones, tanto de las obras por parte de la municipalidad, como del pago, por parte del frentista beneficiado.

Sin otro particular, saludo con atenta consideración.-


ANDREA OCHAT
Secretaria de Gobierno
Municipalidad de Sunchales




PABLO PINOTTI
INTENDENTE
Municipalidad de Sunchales