

Sunchales, 13 de noviembre de 2012.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 2238 / 2012**

**VISTO:**

La necesidad de realizar obras de pavimento en calles de la ciudad manifestada en las Ordenanzas [N° 2006/2010](#) y [2021/2010](#), y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza [N° 2006/2010](#), en sus argumentos, establece la falta de pavimento en un número importante de arterias de la ciudad y la necesidad de profundizar esfuerzos para sumar esta infraestructura;

Que la Ordenanza [2021/2010](#), declara de utilidad pública la obra de pavimentación del barrio Colón (sector Este) y determina las condiciones bajo las cuales su concreción es posible;

Que al no cumplirse el Art. 13° de la citada Ordenanza, donde se dispone que si no se alcanza a percibir el 70% del valor total de la obra previo al inicio de los trabajos, quedó sin efecto la concreción de la misma;

Que el Intendente Municipal conjuntamente con miembros del DEM han mantenido varias reuniones con los vecinos del barrio Colón - Sector Este, -comprendido entre las calles Rafaela (sin incluir) al Norte, Maretto al Sur, Gral Paz (sin incluir) al Este y Falucho (sin incluir) al Oeste, donde se acordó retomar la posibilidad de pavimentar todas las calles de este sector, evaluando nuevas formas de financiamiento de las obras;

Que la obra consiste en la ejecución de 29.522 m2 de pavimento optando por una carpeta de concreto asfáltico en caliente sobre una sub-base y base de suelo seleccionado, según el proyecto elaborado por personal técnico de la Secretaría de Obras y Servicios públicos;

Que a valores de octubre de 2012, el monto de obra a cargo de frentistas asciende a \$ 4.200.000 según cálculos, análisis de precio y presupuesto que surgen del proyecto;

Que la ejecución de la base y sub-base y todo movimiento de suelo será realizado por administración municipi-

pal sin trasladar este costo al valor de la obra y la provisión de la mezcla asfáltica, distribución, compactación, perfilado y alisado, será realizado por terceros y para ello será necesario el llamado a una Licitación pública de acuerdo a la legislación vigente;

Que para la ejecución de esta obra es necesaria la creación de una contribución por mejoras que afecte a todos los inmuebles beneficiados por la misma;

Por todo lo expuesto, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

### **ORDENANZA N° 2238 / 2012**

**Art. 1°)** Ratifícase la Declaración de utilidad pública de la obra de pavimentación, de acuerdo a lo establecido en Ordenanza N° [2021/2010](#), según proyecto que se adjunta, de las siguientes calles:

- Calle Remondino entre Rafaela y Tucumán
- Calle Perito Moreno entre Rafaela y Tucumán
- Calle Azurduy entre Tucumán y Maretto
- Calle Leloir entre Rafaela y Maretto
- Calle Garay entre Tucumán y Maretto
- Calle Borlenghi entre Rafaela e Yrigoyen
- Calle de las Américas entre Begnis e Yrigoyen
- Calle Begnis entre Remondino y Gral Paz
- Calle Gálvez entre Remondino y Gral Paz
- Calle Tucumán entre Falucho y Gral Paz
- Calle Maretto entre Falucho y Borlenghi

Lo que significa un total de 39 cuadras de longitudes diversas.-

**Art. 2°)** Establécese que la obra se hará por Contribución por Mejoras con cargo a todos los vecinos frentistas beneficiados los que deberán abonar los gastos provenientes de la ejecución de la carpeta de rodamiento que se ejecutará con concreto asfáltico en caliente y demás materiales utilizados para la obra, en tanto la Municipalidad de Sunchales realizará por administración, el movimiento de suelos, nivelación, compactación de base y sub-base, retiro de tubos, reacomodamiento de alcantarillas existentes y corrección de drenajes, sin trasladar este costo resultante del anexo que se adjunta a la presente, a los vecinos. Realizará también las tareas de Dirección Técnica e Inspección.-

**Art. 3°)** Créase a los fines de pago de la obra dispuesta un sistema de contribución por mejoras por un monto total de \$ 4.200.000 a distribuir entre los inmuebles beneficiados de la obra "39 Cuadras de Pavimento en Barrio Colón-". Esta contribución tendrá carácter obligatorio y

el costo de la obra se distribuirá entre los 162.074,57m<sup>2</sup> de superficie (UTF) y 5093,98 ml de frente (UTF).-

**Art. 4°)** Dispónese la apertura del Registro de Oposición de los frentistas beneficiados por esta obra. El mismo será habilitado en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Sunchales, por el término de 10 días hábiles.

Para informar sobre las fechas de inicio y finalización de este registro, el monto de la contribución y formas de pago, se comunicará fehacientemente mediante nota a cada vecino propietario de los inmuebles beneficiados.

Los propietarios de inmuebles que deben pagar la Contribución por 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.-

**Art. 5°)** Fíjese 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 obligación de pago de la Contribución, la que comenzará a efectivizarse conforme se emitan las correspondientes liquidaciones.

En caso que la oposición resulte superior al 40% de la totalidad de los inmuebles beneficiados, la obra de pavimentación no será ejecutada. Para que se ejecute la obra, además, se tendrá en cuenta que la sumatoria del monto total en pesos de contribución por la obra, correspondiente al porcentaje de contribuyentes que no se oponen a la misma, no deberá ser inferior al 50% del monto total en pesos, de la misma.-

**Art. 6°)** Determínese el siguiente sistema de cálculo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de pavimento:

El 30 % del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.S. (162.074,57m<sup>2</sup>) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de superficie (V.M.S.- [\$ / m]). El 70 % restante del MTO

se dividirá por la sumatoria de U.T.F. 5093,98 ml) y se obtendrá de esa forma el valor que se deberá contribuir por cada metro lineal de frente afectado a la obra (VSI). 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 y, la sumatoria de los productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.

$$\text{VMF } (\$/\text{m}) = 70\% \text{ MTO}/5093,98 = \$/\text{ml } 577,15$$

$$\text{VMS: } (\$/\text{M}^2) = 30\% \text{ MTO}/162074,57\text{m}^2 = 7,77 \text{ } \$/\text{M}^2$$

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

$$\text{IT } (\$) = 577,15 \times \text{ml de frente del lote} + 7,77 \times \text{m}^2 \text{ de superficie del lote.}$$

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.-

**Art. 7°)** En los casos que la obra sea aceptada se 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 6 cuotas (mensuales, iguales, consecutivas): Se mantendrá el Valor fijado sin incrementos.

**Opción C** - Pago en cuotas: En 12 y 24 cuotas las que tendrán un recargo financiero conforme lo establece la Ordenanza tributaria vigente, reajustables semestralmente por ajustes de costos de acuerdo a una fórmula polinómica que refleje la variación de los principales componentes (60% materiales, 20 % combustible y 20% mano de obra).

$$\text{Coef. } \bar{K} = 60\% * \text{Var. Materiales} + 20\% * \text{Var. Combustible} + 20\% * \text{Var. mano de obra}$$

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. 8°)** 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. 9°)** 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.-

A) Saldo a pagar

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

En 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

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

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. 10°)** 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 iniciarán todos los contribuyentes en forma simultánea sin depender del avance físico de la obra.-

**Art. 11°)** Adóptese el siguiente criterio para determinar el avance de la obra: Se privilegiará a las calles que tienen conexión con otras con existencia de pavimento y posteriormente se tendrán en cuenta aquellos sectores en donde se haya registrado una superioridad en la elección y concreción del pago contado.-

**Art. 12°)** 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 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. 13°)** 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. 14°)** Determinase 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. 15°)** 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 trece días del mes de noviembre del año dos mil doce.-