

Minuta de Comunicación N° 517/2012

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo haciendo mención a la Ley Provincial N° 12.385, modificada por sus similares N° 12.705 y N° 12.744, y su Decreto Reglamentario N° 1123/08, y la Ordenanza N° 1998/10, y;

CONSIDERANDO:

Que por dicha Ley el Gobierno de la Provincia crea el Fondo para la Construcción de Obras Menores para Municipios de Segunda Categoría y Comunas que no se encuentren incluidas en el Fondo de Emergencia Social, Ley 24.443;

Que esta localidad se encuentra comprendida en los alcances del Fondo y que dichas obras se encuentran incluidas entre las que son financiables por el mismo;

Que mediante la Ordenanza N° 1998/10 se faculta al Sr. Intendente Municipal a gestionar ante el Gobierno Provincial los fondos para la realización de la obra pública "Construcción de cordón cuneta, cordón de canteiros y badenes en calzadas urbanas";

Que la Ley N° 12.385 establece que el Gobierno Provincial podrá financiar hasta el 100% del proyecto seleccionado. No obstante, ha de considerarse favorable entre los criterios de selección el aporte que el Municipio o Comuna se comprometa a efectuar para la realización del proyecto, los que, por su naturaleza, puedan recuperarse bajo el régimen de contribución por mejoras. Se deberá acompañar copia de la ordenanza pertinente, para recibir el aporte de hasta un 50%;

Que de acuerdo a antecedentes de contribución por mejoras en obras públicas, se ha optado por 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 de esta manera a quienes poseen lotes esquineros;

Art. 1°) Autorízase al D.E.M., para que a través de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ejecute la obra "Construcción de cordón cuneta, cordón de canteiros y badenes en calzadas urbanas", en:

A -Por jerarquía de la calle dentro de entramado urbano: Priorizando a avenidas y calles que se han transformado en conectoras interbarriales

-Falucho: **3 cuadras**

B -Por antigüedad y consolidación de la trama de pavimento o cordón cuneta existente:

- En Barrio 9 de Julio: Calles comprendidas entre Lainez y Santa Cruz. Estas cuadras corresponden a J.V. Gonzalez, Tacuarí, Pte. Illia, Chacabuco, J.D. Perón, Ctada. Catamarca, Pte. Frondizi, Ctada. Mendoza, Brasil y La Pampa entre J.V. Gonzalez y Gral. Güemes: **26 cuadras**

- En Barrio 9 de Julio: Calles comprendidas entre J.B. Justo Avellaneda, Frondizi y Gral. Güemes. Estas cuadras

corresponden a las calles: Brasil, Perú, Zeballos, Alem y Rotania: **17 cuadras**

- En Barrio Colón: Calles comprendidas entre Alvear, Falucho, Tucumán y Urquiza. Estas cuadras corresponden a Alvear, Urquiza, Córdoba y Buenos Aires: **6 cuadras**

- En Barrio Villa del Parque: Calle Balcarce entre Gral. Güemes y Bolivia, Calle Congreso entre Cervantes y Bolivia; Cervantes entre Congreso y Balcarce: **7 cuadras**

Art. 2°) Créase a los fines del pago de la obra dispuesta, un régimen tributario de contribución por mejoras, cuyo monto asciende a la suma de **\$ 1.139.598,64 (Pesos: un millón ciento treinta y nueve mil quinientos noventa y ocho con 64/100 centavos)**, que corresponde aproximadamente al 50% del costo total de la obra a ejecutar. Tendrá el carácter de obligatorio y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados por ésta. La obra comprende un total de 12.640,65 unidades tributarias de frente (U.T.F.), y 316.752,14 unidades tributarias de superficie (U.T.S.).-

Art. 3°) Establécese la apertura del Registro de Oposición de los frentistas beneficiados por esta obra. El mismo deberá ser habilitado en la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad por el término de 10 días hábiles. Los propietarios de inmuebles que deben pagar 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. 4°) Fíjase que, en caso de no obtenerse una oposición igual o mayor al 40 % de los vecinos 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, se evaluará en cada una de las arterias mencionadas la conformidad parcial que se ha obtenido. Si ésta alcanzara el 60% establecido se realizará la obra. En caso contrario, se reemplazará esta arteria por otras a definir y se llevarán adelante los trámites administrativos correspondientes hasta lograr la conformidad exigida en los sectores planteados.-

Art. 5°) Dispónese que con anterioridad a la apertura del Registro de Oposición, la Municipalidad deberá informar en forma fehaciente y por escrito a los frentistas beneficiados, 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. 6°) Procédase a efectuar el llamado al Registro de Oposición de los frentistas propietarios de inmuebles ubicados sobre calles en que se ejecutará la obra en un todo de acuerdo con el siguiente detalle:

Calle	Entre	y	Manos
BARRIO COLON			
Falucho	Rafaela	Maretto	ambas
Buenos Aires	Tucumán	Urquiza	ambas
Córdoba	Tucumán	Urquiza	ambas
Alvear	Tucumán	Urquiza	ambas
Urquiza	Alvear	Falucho	ambas
BARRIO 9 DE JULIO			
J.V. González	Lainez	Santa Cruz	ambas
Tacuarí	La Pampa	Santa Cruz	ambas
Pte. Illia	Lainez	Santa Cruz	ambas
Chacabuco	La Pampa	Santa Cruz	ambas
J.D. Perón	Lainez	Santa Cruz	ambas
Ctada. Catamarca	Lainez	Santa Cruz	ambas
Pte. Frondizi	Lainez	Santa Cruz	ambas
Ctada. Mendoza	Lainez	Santa Cruz	ambas
Brasil	Lainez	Güemes	ambas
La Pampa	J.V.González	Gral. Güemes	ambas
Brasil	J.B Justo	Avellaneda	ambas
Perú	J.B Justo	Avellaneda	ambas
Ctda Perusia	Rotania	Avellaneda	ambas
Zeballos	Frondizi	Perú	ambas
Alem	Frondizi	Güemes	ambas
Rotania	Frondizi	Güemes	ambas
1era Junta	Lainez	La Pampa	ambas
BARRIO VILLA DEL PARQUE			
Balcarce	Güemes	Bolivia	ambas
Congreso	Cervantes	Bolivia	ambas
Cervantes	Balcarce	Congreso	ambas
BARRIO SANCOR			
Rio Negro	Belgrano	Laprida	ambas
Chubut	Mitre	Laprida	ambas
Mitre	Rio Negro	San Luis	ambas
BARRIO MORENO			
Maipu	Donato	Eva Peron	ambas
19 de Octubre	Eva Peron	Pedroni	ambas
San Lorenzo	Balbin	Eva Peron	ambas
Rosario	Eva Peron	Pedroni	ambas
Steigleder	Balbin	Eva Peron	ambas
Dorrego	Eva Peron	Pedroni	ambas

Art. 7°) Establécese que la obra se ejecutará por administración Municipal.-

Art. 8°) Establécense las siguientes definiciones:

(a) Inmueble: Se entenderá por inmueble la superficie de terreno, lote o parcela, con todo lo plantado, clavado o edificado, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico derivado de un acto de relevamiento territorial debidamente registrado en el servicio de catastro e información territorial de la provincia de Santa fe.

(b) Lote beneficiado o servido: se denomina así al inmueble sujeto a ser abastecido por el servicio de red cloacal previsto en la presente.

(c) Lote central: se denomina así al inmueble no esquintero cuyo único frente da a una calle pública.

(d) Lote interno: Es el inmueble cuyo frente no da a una calle pública y se conecta a la misma por un pasillo en condominio o por servidumbre de paso.

(e) Lote esquinero: Es el inmueble que contiene uno de los vértices que definen el polígono de la manzana de la cual es parte y cuyos frentes dan a la calles concurrentes.

(f) Unidad tributaria de frente (U.T.F.): Unidad que surge de considerar los metros de frente del inmueble y por los que deberá tributar.

(g) Unidad Tributaria de Superficie (U.T.S.): Unidad que surge de considerar los metros cuadrados de superficie y por los que también deberá tributar. -

Art. 9°) Determinase el siguiente sistema de cálculo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de cordón cuneta:

El 30 % del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.F. (12.640,65 m) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de frente (V.M.F.- [\$/m]). El 70 % restante del MTO se dividirá por la sumatoria de U.T.S. (316.752,14 m²) y se obtendrá de esa forma el valor que se deberá contribuir por cada metro cuadrado de superficie 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 (VSI) y, la sumatoria de los productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.

$$VMF \left[\frac{\$}{m} \right] = \frac{30\% * MTO}{\sum UTF} = \frac{0,3 * \$113959864}{12640,65} = 27.046 \left[\frac{\$}{m} \right]$$

$$VMS \left[\frac{\$}{m} \right] = \frac{70\% * MTO}{\sum UTS} = \frac{0,7 * \$113959864}{316752,14} = 2.518 \left[\frac{\$}{m} \right]$$

El importe total (I.T.) a abonar por cada contribuyente beneficiado surgirá de aplicar la siguiente ecuación:

$$IT[\$] = VMF \left[\frac{\$}{m} \right] * U.T.F. [h] + VSI \left[\frac{\$}{m^2} \right] * UTS [h^2]$$

Valores actualizados de la contribución. Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 2396/2014](#)

V.M. Frente: 27,046 x 1,49 = \$/ml 40,30

V.M. Superficie: 2,52 x 1,49 = \$/m² 3,75

Los importes actualizados que deberán abonar los frentistas beneficiados por esta obra se adjuntan en la Planilla de Contribuyentes que forma parte de la [Ordenanza N° 2396/2014](#).

Art. 10°) Apruébanse las siguientes metodologías para el cálculo del importe (IT) a abonar por cada contribuyente:

A Para lote central:

A1- Las unidades tributarias de frente surgen de considerar el total de los metros de frente.

A2- Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote beneficiado.

B Para lotes esquineros:

Para lotes esquineros tributarán por el frente beneficiado por cordón cuneta y por el total de superficie.

C En casos especiales:

C1- Para lotes sometidos al régimen de propiedad horizontal, el importe que le corresponderá abonar en concepto de contribución por mejoras por la aplicación de las normas establecidas precedentemente, se prorrateará proporcionalmente entre los propietarios y/o consorcistas.

C2- Para el caso de lotes internos cuya servidumbre de contacto con la vía pública tenga medidas de frente superiores a 2 (dos) metros, deberán contribuir como lote central en lo que respecta a la UTS, prorrateándose las UTF de dicha servidumbre entre los lotes internos servidos por la misma.-

Art. 11°) 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. 12°) Dispónese que toda aquella persona y/o entidad pública y/o privada deberá abonar la obra en conformidad a lo establecido excepto que sea expresamente excluido por la presente o futuras ordenanzas o normas legales.-

Art. 13°) 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.

2-Pago financiado en 6, 12 o 18 cuotas mensuales consecutivas: para estos planes de pago, se le aplicará un interés de financiación igual al requerido por el Banco de la Nación Argentina para operaciones activas de descuento de documentos, al momento de elegir el pago. 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. 14°) 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 18 cuotas.-

Art. 15°) 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) Cancelación total anticipada:

Saldo a pagar

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

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

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

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. 16°) Determinase que la emisión de las boletas que permitirán a los contribuyentes ir cancelando la deuda originada por esta mejora, se iniciará a los dos meses de iniciada la obra.-

Art. 17°) La suspensión y/o interrupción del avance físico de la obra no dará derecho a los propietarios frentistas beneficiados a efectuar reclamos, debiendo el municipio adoptar las medidas necesarias para superar la situación no prevista y notificar debidamente a los afectados.-

Art. 18°) En todo certificado de libre deuda que expida la Municipalidad, se dejará constancia 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. 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.-

Art. 20°) Los gastos que origine esta obra se imputarán a Rentas Especiales Partida Trabajos Públicos, Sub Partida Fondo de Obras Menores 2010; y los recursos a Rentas Generales Tributarios, Partida Contribución de Mejoras Sub Partida Construcción Cordón Cuneta del Presupuesto Municipal vigente.-

Art. 21°) En el caso que los frentistas estén afectados al pago de otra obra por contribución de mejoras verán diferida su nueva obligación, la cual será notificada en forma fehaciente de acuerdo a lo indicado en el artículo 5°.-