

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 3739

Art. 1).- **DECLÁRASE de UTILIDAD PÚBLICA Y SUJETAS A PAGO OBLIGATORIO** por parte de los propietarios de los inmuebles beneficiados con las obras de la EJECUCIÓN de la PAVIMENTACIÓN y CONSTRUCCIÓN de las OBRAS COMPLEMENTARIAS CONEXAS en las calles de la planta urbana de la Ciudad de Esperanza que se detallan en el Anexo I.

Art. 2).- **DECLÁRASE de UTILIDAD PÚBLICA Y SUJETAS A PAGO OBLIGATORIO** por parte de los propietarios de los inmuebles beneficiados con las obras de la EJECUCIÓN de Cordón Cuneta, AFIRMADO DE CALLES y CONSTRUCCIÓN de las OBRAS COMPLEMENTARIAS CONEXAS en las calles de la planta urbana de la Ciudad de Esperanza que se detallan Anexo II.

Art. 3).- Las obras a que se refiere la presente Ordenanza serán ejecutadas por el Sistema de Administración Municipal.

Art. 4).- Las calles indicadas en el Anexo I del Art 1) estarán realizadas con un pavimento de hormigón simple, con cordones integrales del mismo material, apoyado sobre una base de suelo natural compactado, con el saneamiento de las cunetas existentes, previéndose la ejecución de rampas de acceso para favorecer el desplazamiento de personas con discapacidad. Las características específicas del material, como así también la descripción de las distintas etapas de la obra, anchos de calzada, espesores, pendientes y demás datos técnicos de rigor, serán los especificados en el respectivo Proyecto Ejecutivo confeccionado a tal fin por la Secretaría de Obras y Planeamiento.

Art. 5).- Las calle indicadas en el Anexo II del Art. 2) llevarán un Cordón Cuneta de H° A° con una calzada de afirmado ejecutada con suelo de montaña (Granito 0-20) o similar, sobre suelo natural previamente compactado dentro de una caja preparada al efecto. Previamente se ejecutará el saneamiento correspondiente de las cunetas para viabilizar la posterior ejecución del cordón cuneta en ambas aceras de hormigón. Las características específicas del material, la armadura del cordón cuneta, como así también la descripción de las distintas etapas de la obra, anchos de calzada, espesores, pendientes y demás datos técnicos de rigor, serán los especificados en el respectivo Proyecto Ejecutivo confeccionado a tal fin por la Secretaría de Obras y Planeamiento.

Art. 6).- Las obras complementarias se refieren a la ejecución de los desagües pluviales necesarios para la correcta evacuación de los excesos hídricos. Las características específicas de los materiales utilizados, como así también la descripción de las distintas etapas de la obra, sección de los desagües, pendientes, posición, cantidad de bocas de tormenta y registro y demás datos técnicos de rigor, serán los especificados en el respectivo Proyecto Ejecutivo confeccionado a tal fin por la Secretaría de Obras y Planeamiento.

Art. 7).- La obra se ejecutará bajo la inspección técnica permanente de la Secretaría de Obras y Planeamiento de la Municipalidad. Mensualmente se deberá elevar al Concejo Municipal un informe técnico conjunto de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Contaduría y de Rentas, quienes deberán detallar el avance físico de obra y stock de materiales, gastos devengados y pagados, gastos devengados pendientes de pago, saldos bancarios y de caja, emisión mensual de boletas (cantidad e importes), recaudación mensual y convenios firmados, respectivamente.

Ordenanza N° 3739

Art. 8).- La Municipalidad de Esperanza llevará por separado la contabilidad de las obras establecidas por los Arts. 1), 2) y 6), estableciéndose además cuentas bancarias especiales individuales habilitadas al efecto, en las que se depositarán los ingresos que se perciban como consecuencia de este.

Art. 9).- Dentro de este plan se ejecutarán 2,5 cuadras mensuales como mínimo del sistema constructivo establecido en el Art. 4), 4 cuadras mensuales del sistema constructivo del Art. 5) y 300 metros lineales mensuales de obra de infraestructura, salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito, y de conformidad al plan de obras previsto con antelación según sea el frente de obra por el que se haya optado en correspondencia a la cuenca hídrica de aportes.

Los materiales necesarios para la iniciación de los trabajos se adquirirán con el aporte de las tres primeras cuotas abonadas por los frentistas que opten por el plan financiado, más lo ingresado por quienes hayan abonado la obra de contado. Las tareas se iniciarán a los treinta días después de verificado el pago de las cuotas aludidas, salvo caso de fuerza mayor o fortuito.

La totalidad de las cuadras previstas en el Art. 1) y 2) deberán ejecutarse en el plazo máximo de 56 meses de iniciados los trabajos, salvo caso de fuerza mayor o fortuito.

La obra de infraestructura de desagües se efectuará con la antelación necesaria para que una vez finalizado el Pavimento de H° o Cordón Cuneta con afirmado en cada zona o sector en que se divida la obra, quede habilitado el sistema de evacuación de excedentes pluviales.

Art. 10).- El sistema a aplicar para la determinación de las Unidades Tributarias para la distribución del costo del pavimento y afirmado, Arts. 4) y 5) se calculará en base a lo establecido en la Ordenanza N° 1889/74, en su Art. 5°).

Cuando se trate de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el importe de la liquidación se distribuirá, a su vez, a prorrata entre todos los copropietarios de acuerdo con la proporcionalidad que establezca el reglamento de copropiedad o escritura pública.

Art. 11).- El sistema a aplicar para la determinación de las Unidades Tributarias para la distribución del costo de las obras de infraestructura tomará como base las medidas de frente y de superficie que posean los inmuebles en el momento en que el municipio emita las respectivas liquidaciones de la siguiente manera: a) 50% del costo se distribuirá entre las Unidades de Frente y el 50% restante entre las Unidades de Superficie. b) Para calcular las unidades tributarias de superficie de cada inmueble, se determinará la superficie real comprendida entre la línea de edificación, límites laterales y límite de fondo de cada lote.

Cuando se trate de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el importe de la liquidación se distribuirá, a su vez, a prorrata entre todos los copropietarios de acuerdo con la proporcionalidad que establezca el reglamento de copropiedad o escritura pública.

Art. 12).- La realización de los trabajos indicados en el Art 1) estarán supeditada a los resultados del Registro de Oposición que se reglamenta en la presente norma legal.

Art. 13).- La realización de los trabajos indicados en el Art 2) estarán supeditada a los resultados del Registro de Adhesión que se reglamenta en la presente norma legal.

Art. 14).- Previamente a la Apertura del Registro de Oposición y de Adhesión se hará conocer a cada propietario afectado por la obras de esta Ordenanza en forma fehaciente y expresa mediante un formulario la siguiente Información:

- a) Características generales de la obra.
- b) Ubicación de la misma.

Ordenanza N° 3739

c) Plazo de ejecución.

d) Monto de la Contribución por mejoras total a abonar por el propietario al momento de la notificación.

e) Formas de pago a optar.

f) Mecanismo de cálculo para determinar la actualización del costo de la obra.

g) Índice a utilizar para efectuar las actualizaciones de deuda.

h) Fecha de Apertura y Cierre del Registro de Oposición o Adhesión, en cada caso.

Art. 15).- **DISPÓNESE** la apertura del REGISTRO DE OPOSICIÓN para el total de las Obras del Art 1) dispuestas en ésta Ordenanza, el que será instrumentado por zonas, según lo determine la Secretaría de Obras y Planeamiento, pero en forma simultánea.

Art. 16).- **DISPÓNESE** la apertura del REGISTRO DE ADHESIÓN para las Obras del Art. 2) dispuestas en ésta Ordenanza, el que será instrumentado por zonas, según lo determine la Secretaría de Obras y Planeamiento, pero en forma simultánea.

Art. 17).- Para el Registro de Oposición a través de la Secretaría de Obras y Planeamiento se efectuarán publicaciones durante tres días alternados en dos periódicos locales de amplia circulación, así como en la página web de la Municipalidad de Esperanza y del Concejo Municipal comunicando a los propietarios y/o poseedores a título de dueño, de los inmuebles afectados por la contribución de mejoras mencionadas, quienes podrán formular su oposición a la realización de las obras involucradas, dentro de un plazo de quince días corridos a partir del día siguiente al de la fecha de la última publicación en el Registro de Oposición, el que funcionará conforme con las normas que se indican a continuación:

a) Dicho Registro consistirá en un libro encuadernado, foliado y rubricado y estará a disposición de los interesados en la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Esperanza, a partir del folio correspondiente.

b) Las oposiciones serán realizadas por los propietarios o sus representantes legales, mediante exposiciones fundadas y escritas, debidamente firmadas.

c) Cada oponente deberá acreditar su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad y/o cualquier otra documentación válida expedida por autoridad competente, debiendo justificar asimismo ser titular del o de los inmuebles beneficiados por las obras, mediante exhibición de escritura pública, declaratoria de herederos y/o cualquier otra documentación que permita constatar fehacientemente la titularidad de cada bien raíz.

d) Los representantes legales que pudieran presentarse como tales a formular oposición, deberán acreditar su personería mediante la documentación autenticada correspondiente.

e) La Dirección de Obras Públicas otorgará a pedido del interesado, constancia fiel de su presentación, con indicación de fecha y folio del Registro de Oposición en que fuera realizado.

f) Vencido el plazo para la formulación de objeciones a la ejecución de las obras, las oposiciones formuladas serán trasladadas a División Catastro, a los efectos de la determinación en base a los registros de la proporción que la oposición representa sobre el total de propietarios afectados por la obra correspondiente a la zona para el cual se realizó el correspondiente Registro de Oposición.

Art. 18).- Las obras dispuestas en el Art 1) de esta Ordenanza, serán ejecutadas cuando la proporción de frentistas que se opusieran a la realización de las mismas que surja del

Ordenanza N° 3739

Registro de Oposición no supere el 30 % (TREINTA POR CIENTO) mas 1 (uno) del total de los propietarios beneficiados por las mismas.

Art. 19).- Para el Registro de Adhesión a través de la Secretaría de Obras y Planeamiento se efectuarán publicaciones durante tres días alternados en dos periódicos locales de amplia circulación, así como en la página web de la Municipalidad de Esperanza y del Concejo Municipal, comunicando a los propietarios y/o poseedores a título de dueño, de los inmuebles afectados por la contribución de mejoras mencionadas, que deberán formular su adhesión a la realización de las obras involucradas, dentro de un plazo de veinte días corridos a partir del día siguiente al de la fecha de la última publicación en el Registro de Adhesión que funcionará conforme con las normas que se indican a continuación:

a) Dicho Registro consistirá en un libro encuadernado, foliado y rubricado por cada sector de la obra y estará a disposición de los interesados en la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Esperanza, a partir del folio correspondiente. Con el fin de facilitar la adhesión de los beneficiarios la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento, podrá disponer la apertura de oficinas transitorias en la zona de cada obra, donde trasladará el libro del sector.

b) Las Adhesiones serán realizadas por los propietarios o sus representantes legales, de forma escrita, debidamente firmada.

c) Cada adherente deberá acreditar su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad y/o cualquier otra documentación válida expedida por autoridad competente, debiendo justificar asimismo ser titular del o de los inmuebles beneficiados por las obras, mediante exhibición de escritura pública, declaratoria de herederos y/o cualquier otra documentación que permita constatar fehacientemente la titularidad de cada bien raíz.

d) Los representantes legales que pudieran presentarse como tales a formular adhesión deberán acreditar su personería mediante la documentación autenticada correspondiente.

e) La Dirección de Obras Públicas otorgará a pedido del interesado, constancia fiel de su presentación, con indicación de fecha y folio del Registro de Adhesión en que fuera realizado.

f) Vencido el plazo para la formulación de adhesiones a la ejecución de las obras, las oposiciones formuladas serán trasladadas a División Catastro, a los efectos de la determinación en base a los registros de la proporción que la adhesión representa sobre el total de propietarios afectados por la obra correspondiente a la zona para el cual se realizó el correspondiente Registro de Oposición.

Art. 20).- Las obras dispuestas en el Art 2) de esta Ordenanza, serán ejecutadas cuando la proporción de frentistas que adhieren a la realización de las mismas que surja del Registro de Adhesión sea mayor el 60 % (SESENTA POR CIENTO) mas 1 (uno) del total de los propietarios beneficiados por las mismas.

Art. 21).- Los propietarios beneficiados con las mejoras que determina ésta Ordenanza están obligados a abonar el costo total de ellas que determine el Proyecto Técnico Ejecutivo a que refieren los Artículos 1), 2) y 6) según corresponda, al cual se le adicionará un 12 % del total con el que se formará un fondo de reserva para afrontar imprevistos e incobrables, pudiendo optar para el pago y con la conformidad previa del Departamento Ejecutivo, por cualquiera de los sistemas que se detallan a continuación, integrando todos los beneficiarios, el plan denominado “DE AUTOFINANCIACIÓN”.

Ordenanza N° 3739

a) Pago Anticipado: Se considera pago anticipado los casos en que los propietarios frentistas abonen íntegramente el importe total de la liquidación definitiva que se le envíe, la que se calculará con costos vigentes al iniciarse el pago de la primera cuota por parte de quienes optaren por el plan de pago en cuotas.

El vencimiento para el pago anticipado será la misma fecha que se establezca como vencimiento de la primera cuota del plan financiado. Quienes abonen en forma anticipada gozarán de un descuento del 15 % (QUINCE POR CIENTO). Igual porcentaje de descuento se practicará a quienes cancelen anticipadamente las cuotas de los convenios que hayan firmado al optar por pago “en cuotas”, siempre que cancelen la totalidad de la deuda convenida.

b) Pago en cuotas: Estarán comprendidos dentro de éste plan de pago los frentistas que abonen las mejoras de la siguiente forma:

El Costo según liquidación será abonado en 60 cuotas mensuales consecutivas, sin intereses, las que se irán determinando trimestralmente, ajustándolas de acuerdo a las variaciones reales de los distintos factores que integran el costo, todo en función del monto de la obra.

La cuota a abonar por cada frentista se determinará trimestralmente, multiplicando las U.T. que le corresponden de acuerdo con lo determinado según el Artículo 9) y 10) de la presente, por el valor de cada U.T. calculado según el método establecido en el párrafo anterior.

En los casos en que algún frentista desee abonar cuotas adelantadas, el Departamento Ejecutivo podrá aceptarlas afectándolas a las últimas cuotas del plan de quien realice la opción. En todos los casos en que se anticipen cuotas, éstas se ingresarán al precio vigente al momento del pago.

Art. 22).- Para los frentistas afectados por la construcción de avenidas se incrementará el costo de la obra, determinado por la mayor superficie del pavimento, todo conforme al proyecto ejecutivo.

Art. 23).- Las liquidaciones por triplicado deberán ser firmadas por el Intendente Municipal, el Secretario de Obras y Planeamiento, el Secretario de Hacienda y el Director de Contaduría; las mismas tendrán fuerza ejecutiva y para su cobro se seguirá el trámite de apremio establecido por la Ley Provincial N° 5066 y sus modificatorias.

Art. 24).- Ante la falta de pago de tres cuotas consecutivas o cinco alternadas por parte de los propietarios beneficiados por las mejoras que determina ésta Ordenanza y que hubieren optado por el plan de pagos en cuotas, el Departamento Ejecutivo podrá iniciar las gestiones tendientes a la regularización de las deudas por las vías legales que correspondan, dejándose expresamente aclarado que en todos los casos, las cuotas impagas deberán abonarse al valor de cuota vigente al momento del efectivo pago.

Art. 25).- **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo Municipal a aplicar un recargo máximo, equivalente a la tasa para pago fuera de término que establece la Ordenanza Tributaria que rija al momento del efectivo pago, a aquellos contribuyentes que no abonasen en término las cuotas dispuestas por ésta Ordenanza.

Art. 26).- En caso de realizarse con posterioridad obras de mejoramiento de la calzada de afirmado bajo cualquier sistema constructivo que le agregue valor al mismo se reconocerá sobre el costo de materiales utilizados en la obra (granito 0-20 o similar) los siguientes porcentajes de acuerdo al tiempo de ejecución efectiva:

Ordenanza N° 3739

Hasta 2 años 40%

Entre 2 a 4 años 30%

Entre 4 a 6 años 20%

La devolución se realizará mediante acreditación a cada frentista del costo del nuevo sistema constructivo de mejoramiento de calzada que se realizare.

Art. 27).- A los fines determinados en el artículo anterior se entenderá como el mayor valor de obra el costo de materiales, mano de obra y maquinaria que implique solamente la remoción de la calzada existente y la aplicación del nuevo sistema constructivo.

Art. 28).- En el caso de que los frentistas afectados al mejoramiento establecido en el Art. 26) posean cuotas pendientes de pago de la emisión original, podrán refinanciar el valor adeudado actualizado a la fecha de dicha afectación con más el valor determinado en el Art. 25), quedando ese importe sujeto a las posibilidades de pago del Art. 21).

Art. 29).- Los casos especiales de vecinos afectados por las obras que no puedan abonar sus cuotas, serán considerados individualmente por el Departamento Ejecutivo, analizándose las posibilidades económicas de cada propietario en base al estudio social que deberá efectuarse en cada caso, a través del Departamento Acción Social, dependiente de la Subsecretaría de Promoción Social.

Asimismo, **autorízase** al Departamento Ejecutivo para que, a través de la Dirección de Rentas, exima del recargo por pago fuera de término, a las personas beneficiadas con planes especiales para el pago de sus obligaciones, en virtud de éste artículo.

Art. 30).- Para el caso de transferencias de dominios o constitución de derechos reales sobre inmuebles afectados por la contribución de mejoras creada por ésta Ordenanza, rigen las disposiciones municipales para la obtención de “Certificados de Libre Deudas”.

Art. 31).- Las propiedades a que refiere la Ley N° 5312 en su artículo 34, estarán sujetas a idénticas contribuciones que los particulares.

Art. 32).- En el caso de la suspensión definitiva de las obras por cualquier causa, aquellos propietarios beneficiados por pavimento, afirmado u obras de infraestructura construido por éste plan continuarán pagando las cuotas hasta agotar el costo total en el período restante de pago. En ésta circunstancia aquellos afectados que hayan efectuado pagos en virtud de los establecido en éste plan y que no tengan la obra correspondiente construida, serán resarcidos por el monto abonado con el importe correspondiente al mismo número de cuotas actualizadas según lo previsto y sin intereses. El monto a devolver mensualmente se determinará multiplicando el número de cuotas que abonó, por el valor de la cuota actualizada al mes de pago y dividido por el número de cuotas que restaban para completar las 60 cuotas que establecía el plan.

Art. 33).- Las liquidaciones que establece el Art. 23) constituyen notificación fehaciente a los propietarios afectados, a fin de que concurren a la Municipalidad para la elección del plan de pago, a cuyo fin se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 21) inc. a) de la presente: Plan de Pago “En cuotas”.

Art. 34).- La conservación permanente del pavimento y afirmado estará a cargo de la Municipalidad conforme con lo establecido en el artículo 3° de la Ley Provincial N° 2127.

Art. 35).- Los costos correspondientes a la obra de desagües troncales de 100- Avenida Argentina (entre 135- Islas Malvinas y 149- Carrel) y (entre 149- Carrel y 161- Bottai), como así también el de 142- 27 de Febrero (entre 95- Gral. Paz y 101- San Martín) serán

Ordenanza N° 3739

afrontados con recursos de la Municipalidad de Esperanza, sin que ello implique una mayor erogación para los contribuyentes y/o los provenientes de Subsidios Nacionales o Provinciales que le pudieren otorgar.

Art. 36).- Si al término del total de las obras que dispone la presente, quedaren fondos correspondientes a este plan, los mismos serán reintegrados a los vecinos afectados que hubieren integrado este sistema en proporción a sus aportes.

Art. 37).- Para todo lo no previsto en la presente Ordenanza, regirán las disposiciones de Ley de Obras Públicas N° 5188 y su Decreto Reglamentario, como asimismo la Ordenanza Municipal N° 1889/73 en tanto no se oponga a la presente.

Art. 38).- La Secretaría de Obras y Planeamiento elaborará el ordenamiento en la ejecución de las obras conforme a los siguientes subsistemas definidos:

Subsistema 1: Se refiere a aquellas cuadras de arterias existentes en la trama sin consolidar, actualmente calles de tierra y que por el principio de racionalidad y continuidad urbanística se proponen materializar con pavimento de hormigón armado. Las mismas se someterán al régimen de adjudicación por sorteo ante escribano público, en continuidad con lo actuado en planes anteriores.

Subsistema 2: Se refiere a aquellas cuadras de cordón cuneta de hormigón armado y calzada de ripio. Las mismas se someterán al régimen de adjudicación por sorteo ante escribano público, considerando la ejecución por sectores urbanos a definir según la planificación urbana.

Subsistema 3a: Estas cuadras se desarrollarán como accesibilidad vial urbana a las áreas materializadas con cordón cuneta y ripio, según el subsistema 2, se ejecutaran con pavimento de hormigón armado. Las mismas se determinarán por el sistema de priorización por planificación territorial y urbana, y se ejecutarán de acuerdo al concepto de área de ejecución de obra, materializando toda la arteria considerada como “troncal” uniendo de esta forma áreas ya existentes.

Subsistema 3b: Estas cuadras se desarrollarán con el mismo criterio urbano en lo enunciado para las troncales anteriores, con la diferencia en su materialización, por cuestiones de factores socioeconómicos, de impacto en áreas más vulnerables o de grandes extensiones de superficies a tributar, las mismas se ejecutaran con cordón cuneta y ripio. El sistema de ejecución es igual que el aplicado en 3a.

Art. 39).- **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo a reglamentar los términos de la presente.

Art. 40).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Diciembre 13 de 2012.-

ES COPIA FIEL

Dra. M. NORMA R. de PORTMANN
Secretaria H.C.M.

RAFAEL ANTONIO DE PACE
Presidente H.C.M.