



ORDENANZA N° 873

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN BARRIO RESIDENCIAL RURAL Y SU DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA Y PAGO OBLIGATORIO POR PARTE DE LOS FRENTISTAS

Visto:

La imperiosa necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad del barrio Residencial Rural, ubicado sobre Ruta Provincial E-53 del lado oeste de la localidad, puestos en evidencia a través de las solicitudes formuladas a este Municipio por numerosos vecinos, y;

Considerando:

Que vecinos del referido barrio han solicitado al municipio que se contemple la posibilidad de proceder a la dotación de infraestructura urbana para mejorar los servicios básico, hecho que sin lugar a dudas redundará en beneficio de las mejoras en los escurrimientos pluviales, accesos a las propiedades, alumbrado público y mejoras de la imagen urbana, cultural y social en conjunto del barrio.

Que el Departamento ejecutivo Municipal viene realizando obras de mejoramiento en la infraestructura básica de distintos barrios de la localidad que incluyen alumbrado público, cordón cuneta y mejoramiento vial con material granular compactado, entre otras.

Que como parte de la preocupación del Departamento Ejecutivo de contribuir a mejorar la calidad de vida de los vecinos, se propone optimizar la infraestructura, en este caso, del barrio Residencial Rural.

Que la obra de este proyecto de infraestructura se encuadra en: seguridad civil y vial, mejor conectividad humana, más integración, vincula obras viales de acceso, circuitos de conexión de los vecinos a: escuelas, centros de salud, iglesias, edificios administrativos, clubes, etc.

Que la realización de los proyectos urbanos, como estas obras de infraestructura es progreso, mejora el espacio público, la imagen urbana y pone en valor la propiedad y el patrimonio de los vecinos.

Que la concreción de ésta obra permitirá revertir la situación planteada por los vecinos de mejorar la infraestructura en el sector e incorporar mano de obra local, considerando la posibilidad de que los jóvenes de la localidad accedan a su primer trabajo y resolviendo problemas de desocupación que hoy se nos plantea.

Que el recupero de la inversión será por el método de contribución por mejoras, establecidas en la presente Ordenanza, que determinará el método a aplicar para la distribución del costo entre los vecinos independientemente que las obras a realizar afecten o no en forma directa a las propiedades frentistas comprendidas en el sector determinado.

Que habrá dos tipos de Unidades Contributivas, aquellas que inciden sobre los inmuebles directamente beneficiados por las obras (lotes frentistas a la calle intervenida con dichas obras), que se denominará "Unidad de Contribución Directa". Y aquellas obras que inciden sobre los inmuebles beneficiados indirectamente (siendo la calle intervenida con obras, la única vía pública de acceso a dichos inmuebles) por las mismas, se denominará "Unidad de Contribución Indirecta".

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESTACION JUAREZ
CELMAN, SANCIONA CON FUERZA DE:



ORDENANZA

- Art. 1º) **AUTORIZASE** al D.E.M. a llevar adelante, la obra de alumbrado público y cordón central en barrio Residencial Rural, en un todo de acuerdo a las dimensiones y especificaciones técnicas del proyecto oficial, que se adjunta como Anexo I y forma parte integrante de la presente.-
- Art. 2º) **APRUÉBESE** la documentación técnica, planos, memoria, cómputos y presupuestos necesarios para la ejecución de las obras, por administración o por ejecución de terceros, que se adjunta como Anexo I y forma parte integrante de la presente.-
- Art. 3º) **LA** programación, ejecución de las obras y la supervisión del cumplimiento de los convenios o contratos que se realicen, estará a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (o dependencia a cargo), quien por sí o por intermedio del Director Técnico que se designe, ejercerá el control sobre la eficiente ejecución de los trabajos y definirá los ajustes y cambios que puedan surgir en la obra, quedando todo ello a exclusivo e irrecurrible criterio del Departamento Ejecutivo Municipal.
- Art. 4º) **AUTORICESE** al Departamento Ejecutivo Municipal para la compra y/o contratación directa de obras, materiales, mano de obra y/o servicios necesarias para la obra mencionada en el Art. 1º.-
- Art. 5º) **DECLÁRESE** de **utilidad pública** la obra de Infraestructura Urbana en Barrio Residencial Rural enunciada en el Art.1º y de **pago obligatorio**, a cargo de los frentistas y propietarios beneficiados. -
- Art. 6º) **DISPÓNESE**, que el pago obligatorio será a título de contribución por mejoras y que serán sujetos responsables del mismo, propietarios y/o poseedores a título de dueño de los inmuebles ubicados con frente a las calles públicas (Unidad de Contribución Directa) y propietarios y/o poseedores a título de dueño de los inmuebles beneficiados indirectamente (Unidad de Contribución Indirecta) donde se ejecutará la obra de infraestructura determinada en el Art. 1º de la presente y de conformidad al Plano Anexo II que forma parte integrante de la presente. La Municipalidad al evacuar oficios judiciales, informes solicitados por escribanos o funcionarios públicos o parte interesada sobre deudas, etc., hará constar las que existiere sobre obras de infraestructuras. En los casos de transferencia de dominio del inmueble beneficiado, esta será posible toda vez que se encuentren canceladas las cuotas vencidas al momento de la tradición, como asimismo el pago del saldo restante. La asunción por parte del adquirente de la obligación de pago del saldo, en las mismas condiciones acordadas con el anterior titular, liberará a este de la obligación, que recaerá a partir de dicho momento en el nuevo titular de dominio del inmueble beneficiado.-
- Art. 7º) **HABILITASE** un Registro de Oposición previo al inicio de la obra y por el término de 15 (QUINCE) días corridos contados a partir de la apertura del mismo, donde se podrán oponer los vecinos beneficiados. Si las Oposiciones no superaren el 30% (treinta por ciento) del total de los vecinos beneficiados, la Municipalidad quedará automáticamente autorizada a disponer las medidas necesarias tendientes a la ejecución y cobro de la misma.
- a) Dicho Registro consistirá en un libro encuadernado, foliado y rubricado y estará a disposición de los interesados en la oficina de Despacho Municipal
- b) El Derecho de Oposición podrá ser ejercido por aquellos beneficiarios de la obra o sus representantes legales que acrediten tal carácter con la documentación respectiva. En el caso de condominios (titulares registrales),



sucesores (titular de derechos y acciones), usufructuarios y nudos propietarios deberá exigirse una manifestación conjunta de oposición.

- 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 los inmuebles beneficiados por las obras mediante exhibición de escritura pública, declaratoria de herederos y/o cualquier otra documentación que permita constatar fehacientemente la situación invocada.
- d) Los representantes legales que pudieran presentarse como tales a formular oposición, deberán acreditar su personería mediante la documentación autenticada correspondiente.
- e) La dependencia encargada del Registro 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 acordado para la formulación de objeciones a la ejecución de las obras, las oposiciones formuladas serán comunicadas a la Dirección de Obras Privadas, a efectos de la determinación, en base a los Registros Catastrales de la proporción que la oposición representa sobre el total de propietarios beneficiados, y a las demás áreas que corresponda para determinar las restantes proporciones exigidas por esta Ordenanza.
- g) El D.E.M. determinará y publicará en los medios de difusión locales la fecha de apertura y cierre del Registro de Oposición, con indicación de su función, lugar para efectivizar la oposición, requisitos y horario de atención.-

Art.8º) **Fijase** el porcentaje del monto de la Contribución, directo o indirectos, que incide sobre inmuebles baldíos y edificados conforme al beneficio de las obra a realizar. En función de ello, se define asignar un 80% (ochenta por ciento) del costo de la obra a la Contribución Directa y un 20% (veinte por ciento) del costo de la obra a la Contribución Indirecta. Apruébese plano de zonificación que define lotes afectados a Contribución Directa y lotes afectados a Contribución Indirecta que se adjunta como Anexo II y forma parte integrante de la presente.

Art.9º) **Determinación** de la Unidad de Contribución Directa (UCD) de las obras:

Unidad de Contribución Directa (UCD)

Se define como tal al costo por metro lineal de frentes de lotes que son beneficiados por las obras que pasen por cada uno de los lotes, y para su determinación se define lo siguiente:

- a) Por cada lote (edificado o no) se tomará como UCD los metros lineales de frente del inmueble sobre los que pasen las obra de infraestructura.
- b) Los lotes esquina (edificados o no) y que estén ambos frentes afectados con la obra, los metros serán determinados solo por el frente de mayor longitud. Si el lote esquina está afectado en un solo frente, los metros serán determinados por el largo de ese frente beneficiado por la obra.

Art.10º) **Determinación** de la Unidad de Contribución Indirecta (UCI) de las obras:

Se define como tal al costo por metro lineal de frentes de lotes que son beneficiados indirectamente por las obras, y para su determinación se define lo siguiente:

- a) Por cada lote (edificado o no) se tomará como UCI los metros lineales de frente del inmueble beneficiados indirectamente por las obra de infraestructura.
- b) Los lotes esquina (edificados o no) y que estén afectados indirectamente por la obra, los metros serán determinados solo por el frente de mayor longitud.



- Art.11º) **SE** establece el costo que le corresponde por metro lineal de frente de lote, por cada obra, a los fines de la determinación de las Unidades de Contribución Directa:
UCD1-Red de Alumbrado Público: en la suma de pesos **Mil Ciento Cincuenta y Siete con Tres Cts.** (\$ 1.157,03).
UCD2-Cordon central (premoldeado): en la suma de **Seiscientos Noventa y Cuatro con Noventa y Un Cts.** (\$694,91).
Costo total de la Unidad de Contribución Directa: **Mil Ochocientos Cincuenta y Uno con Noventa y Cuatro Cts.** (\$ 1.851,94).
- Art.12º) **SE** establece el costo que le corresponde por metro lineal de frente de lote, por cada obra, a los fines de la determinación de las Unidades de Contribución Indirecta:
UCI1-Alumbrado Público: en la suma de pesos **Doscientos Ochenta y Cuatro con Veintiséis Cts.** (\$ 284,26).
UCI2-Cordon central (premoldeado): en la suma de **Ciento Cuarenta y Cinco con Veintiséis Cts.** (\$ 145,26).
Costo total de la Unidad de Contribución Indirecta: **Cuatrocientos Veintinueve con Cincuenta y Dos Cts.** (\$ 429,52).
- Art.13º) **Los** precios (Anexo I) se establecen por obra terminada y podrán ser sujetos al reajuste de las variaciones de costos que pudieran corresponder por incremento o disminución de ellos. Las liquidaciones y los certificados de deuda incluirán, en su caso, las variaciones de costos, a cuyo efecto se actualizarán provisoriamente los valores originales utilizando los índices mensuales del costo de la construcción, nivel general fijados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.
Una vez terminadas las obras, se liquidarán las variaciones de costos definitivas, cuando correspondiera, conforme las normas del Código de Obras Públicas de la Provincia y su reglamentación.-
- Art. 14º) **A** los fines de la obligatoriedad de pago de cada frentista, se emitirán los Certificados de Deuda y las liquidaciones correspondientes en un todo de acuerdo con la Resolución dictada por la Secretaria Correspondiente, la que determinará el costo de obra que corresponde pagar a cada lote. Éstos serán calculados según la base de datos del Catastro Municipal, sirviendo la nomenclatura como la más eficaz individualización del inmueble, asimismo tendrá valor de notificación fehaciente con total validez legal, la que podrá ser diligenciada por Oficial Notificante, el cual dejará constancia de la entrega de la liquidación.-
- Art. 15º) **Una** vez cumplido el plazo del Registro de Oposición de 15 (QUINCE) días corridos determinados en el Art. 7º, el Departamento Ejecutivo Municipal, remitirá a cada frentista obligado al pago, un Certificado de Deuda, donde constará la suma total que deberá abonar en concepto de contribución por mejoras; debiendo el frentista, en un plazo máximo de Quince (15) días hábiles, optar por alguna de las siguientes formas de pago:
- Pago total:** Quienes abonen el 100% del monto en un solo pago, obtendrán un descuento del 15% (quince por ciento) del monto total a abonar.-
 - Seis (6) cuotas** iguales, consecutivas y mensuales, sin intereses de financiación.-
 - Doce (12) Cuotas** consecutivas y mensuales: Las primeras 6 cuotas serán fijas sin intereses. A partir de la cuota 7, el valor de la cuota se actualizará en un 3% en forma acumulativa.
 - Veinticuatro (24) Cuotas** consecutivas y mensuales: Las primeras 6 cuotas serán fijas sin intereses. A partir de la cuota 7, el valor de la cuota se actualizará en un 3% en forma acumulativa.



- e) **Treinta y Seis (36) Cuotas** consecutivas y mensuales: Las primeras 6 cuotas serán fijas sin intereses. A partir de la cuota 7, el valor de la cuota se actualizará en un 3% en forma acumulativa.
- f) **Cuarenta y ocho (48) Cuotas** consecutivas y mensuales. Solamente podrán acceder a este plan, los propietarios de lote (o la sumatoria de dos o más lotes del mismo propietario) que tengan más de 50 Unidades de Contribución ya sea directa o indirecta (o hasta 10% menos de frente). Las primeras 6 cuotas serán fijas sin intereses. A partir de la cuota 7, el valor de la cuota se actualizará en un 3% en forma acumulativa.

Transcurrido el plazo para realizar la opción, sin que el frentista hubiera elegido alguna de estas formas de pago, se considerará que ha optado por el pago del inciso b) del Art. 12º, en seis (6) cuotas iguales, consecutivas y mensuales, sin intereses de financiación.-

En los casos de conjuntos habitacionales con más de una unidad funcional por lote, el pago por las obras que afecten a los frentes del lote se prorrateará en partes iguales entre cada una de las unidades funcionales que comprende ese conjunto.

Jubilados y pensionados que cobren la mínima y sea el único ingreso de la unidad familiar, también podrán acceder al plan de 48 (Cuarenta y Ocho) cuotas y tendrán una bonificación del 15% del monto total a abonar, en atención a su situación socioeconómica particular, mediante decreto fundado, previo informe detallado emanado del área municipal correspondiente.

Art. 16º) **Los** vencimientos de las cuotas operarán los días quince (15) de cada mes, si correspondiera a un día inhábil, el vencimiento operará el primer día hábil siguiente.

El solo vencimiento de los plazos establecidos, producirá la mora del deudor, sin necesidad de interpelación extrajudicial o judicial alguna.

El recargo por mora para deudas vencidas será del 3,0% (tres por ciento) mensual, o sea el 0,10% (cero coma diez por ciento) diario.

La falta de pago de tres cuotas, consecutivas o alternadas, hará exigible el pago íntegro del saldo deudor.-

Art. 17º) **AUTORICÉSE** al Departamento Ejecutivo a establecer, mediante decreto fundado, bonificaciones, reducciones y/o eximiciones de hasta el cien por ciento (100%) en el monto total de la obligación a cargo de cada frentista, en atención a su situación socioeconómica particular, previo informe detallado emanado del área municipal correspondiente.-

Art. 18º) **PROHÍBESE** la aprobación de loteos y/o subdivisiones de inmuebles alcanzados por la obligación dispuesta precedentemente, en tanto las mismas no estén al día, sean canceladas, o garantizado su pago.-

Art. 19º) **NO** podrán ser otorgadas escrituras de transferencia de dominio, constitución de derechos reales y en general, escrituras relativas a cualquier modificación o limitación del derecho de propiedad de los inmuebles beneficiados por la obra, hasta el pago total de ellas y sin previa certificación de la Municipalidad. El Escribano actuante deberá retener, en su caso, la suma que se adeudare para su cancelación total, a la fecha de escrituración, responsabilizándose por ese importe en el supuesto de incumplimiento de la presente disposición.-

Art.20º) **PROTOCOLICÉSE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.-



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-

FDO: CLAUDIO E. CEJAS – VICE PTE. 1 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

JANET TAPIA – SECRETARIA AH HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE