

ORDENANZA N° 129

VISTO:

Que nuestro Municipio no se encuentra reglamentado para realizar obras de servicios públicos con colaboración vecinal y la participación directa de los Centros Vecinales, consorcios o grupos de vecinos ejerciendo el contralor de las obras; y

CONSIDERANDO:

Que el Financiero-Económico de nuestro Municipio, para encarar las obras necesarias pretendidas por nuestra comunidad, consideramos que el único medio idóneo, es encarar los trabajos por colaboración vecinal; de esta forma lograremos mejorar y obtener mas Servicios Públicos y brindarle las comodidades y seguridad de un hábitat mas o menos adecuado a sus características, porque una Ciudad como Yerba Buena, que tiene un crecimiento habitacional muy importante, no cuenta todavía con un servicio de gas natural, de colectores cloacales, de alumbrado eficiente, de vías de circulación adecuadas ni de transportes de pasajeros con un buen servicio. Es decir estamos creciendo en forma desorganizada, donde cada vecino busca dar soluciones a su zona o barrio sin que muchas veces se encuentre la manera de encarar la realización de obras necesarias y elementales para una convivencia normal; por lo tanto se produce el consabido descontento que da como resultado no abonar las contribuciones por servicios que no existen o que son deficientes, y la Municipalidad no puede encarar obras porque no cuenta con un ingreso adecuado por parte de los contribuyentes.

Además la poca participación que se obtiene del Gobierno Provincial en el Área Obras Públicas, no permite planificar o intentar realizar las obras necesarias.

Por lo tanto debemos convocar a todos los vecinos de los distintos sectores a trabajar en forma directa y participativa con el D.E.M.

**EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON
FUERZA DE ORDENANZA**

ARTÍCULO PRIMERO: Facultase al D.E.M. a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a promover obras públicas, cuya ejecución estará a cargo de dicha Secretaría o empresas contratistas y será costado por los vecinos frentistas o beneficiarios directos, en un todo de acuerdo a lo preceptuado por esta Ordenanza.

ARTÍCULO SEGUNDO: Las obras a las que se refiere la presente podrán ser de cualquier tipo, tales como pavimento, ya sea de hormigón o asfáltico, cordón cuneta, abovedado, enripiado y apertura de calles, cañerías de conducción de aguas servidas, gas, alumbrado, señalización de calles, etc. siendo la enunciación precedente indicativa y no excluyente de otras obras.

ARTÍCULO TERCERO: El aporte vecinal no será nunca superior al 80% del costo de las obras quedando a cargo de las partes la determinación del porcentaje definitivo que le corresponderá a cada uno.

ARTÍCULO CUARTO: Estará, en todos los casos, a cargo exclusivamente del Municipio, lo siguiente: a) Asistencia Técnica: que comprende la ejecución total o parcial del proyecto, dirección o contralor técnico de los trabajos y su liquidación y la permanente inspección

durante el período de la construcción; b) Eximición de cualquier tasa que pudiera gravar la construcción de la obra; c) Asistir, coordinar y gestionar ante otras reparticiones, ya sean Nacionales, Provinciales o Municipales, o prestatarias de Servicios Públicos, todo lo atinente a las obras con colaboración vecinal.

ARTÍCULO QUINTO: Cuando un grupo de vecinos, propietarios o poseedores de inmuebles agrupados en un barrio o calle, desea realizar alguna obra de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza, deberá ajustarse a las siguientes normas.

- a) El número de propietario a presentarse y que manifiesten voluntad expresa, no podrá ser inferior al 80% del total de beneficiarios que deben aportar, contando los que deben otorgar la conformidad tácita. Se considera conformidad tácita y obligatoria, la de los propietarios de inmuebles baldíos, siempre que la cuadra o circuito, considerando estos, no supere en un cincuenta por ciento (50%) de la suma de los frentes.
- b) Cuando exista interés vecinal en la realización de la obra y no sea posible llenar los requisitos del apartado anterior, y mediaren razones de fuerza mayor, de seguridad colectiva o de evidente interés público, el Dpto. Ejecutivo queda facultado para la realización de obras dentro del sistema de colaboración vecinal contemplado en esta Ordenanza.
- c) Acta de Asamblea vecinal en la que se resolvió solicitar la realización de los trabajos y nombramiento de uno o más representantes del Centro Vecinal que se encargará de gestionar y coordinar conjuntamente con la Secretaría de Obras Públicas, el accionar ante el Dpto. Ejecutivo.
- d) En base a estos antecedentes, la Municipalidad efectuará el estudio de factibilidad. En caso de ser posible, los vecinos, a través de la Comisión, completarán todos los datos catastrales de los inmuebles, y los que hagan a la titularidad del dominio, así como toda la documentación que sea menester para la realización.

ARTÍCULO SEXTO: En aquellas obras en que el Municipio tenga capacidad de ejecución y que los Centros Vecinales así lo soliciten, se podrá realizar los trabajos por administración, en cuyo caso el procedimiento será el siguiente:

- a) La Municipalidad por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas calculará el presupuesto de la mano de obra correspondiente, el que será integrado por los jornales a emplear incluyendo los beneficios sociales.
- b) Los materiales necesarios serán adquiridos en forma especial para la obra, y su costo será a cargo de los vecinos en la parte que les corresponde; estos deberán entregar el dinero en efectivo o materiales, hasta el 30% del total a utilizar con antelación a la iniciación de la obra y documentará el saldo restante del costo presunto, quedando sujeto el ajuste final al costo real de la obra.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Del presupuesto final una concluida la obra se procederá a prorratear el porcentaje que corresponda a los vecinos, siendo el porcentaje restante a cargo de la Municipalidad.

ARTÍCULO OCTAVO: En caso que el estudio de factibilidad aconseje la realización de la obra, y esta no pueda ser ejecutada por administración, se procederá a la formación de la "Carpeta Técnica" y "El pliego general de base y condiciones y especificaciones particulares o de cotejo", de conformidad a las normas usuales en la Municipalidad para ello.

ARTÍCULO NOVENO: Previo a la Licitación, o cotejo o adjudicación de la obra, se hará conocer a los vecinos el presupuesto estimativo de la misma, las condiciones de financiación, el plazo de ejecución y de más detalles referidos a la misma, debiendo los vecinos asumir el compromiso de pago mediante la firma del contrato respectivo. De no mediar objeción por parte de la mayoría, en las proporciones exigidas en el artículo 4 Inc. A) dentro de los cinco (5) días de puesta la carpeta técnica a conocimiento de los interesados, la Municipalidad procederá a continuar el trámite.

ARTÍCULO DÉCIMO: En todos los casos estará a cargo de la Municipalidad establecer el costo final de los gastos ocasionados por la obra y en base a ello las cuotas que correspondan a los vecinos, tanto a los adherentes de la obra, como a los remisos y propietarios de baldíos.

FORMAS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: La financiación se podrá realizar a través de las siguientes alternativas:

- a) Entre la Municipalidad y los vecinos; en este caso serán de aplicación las disposiciones del artículo 6 Inc. b)
- b) Entre la entidad financiera y los vecinos, en cuyo caso la Municipalidad gestionará el otorgamiento de los créditos respectivos, acompañando toda la documentación necesaria y la estimación del costo global de la obra y el costo por frentista. Los fondos acordados serán acreditados en una cuenta especial, abierta a tal efecto, la que será administrada por la Municipalidad y controlada por los vecinos (es decir, por los representantes de los representantes de los vecinos)
- c) Entre una entidad financiera y la Municipalidad; en este caso el crédito se otorgará a la Municipalidad la que realizará la obra y cobrará los importes resultantes a los vecinos, en los términos de esta Ordenanza.

FORMA DE EFECTIVIZACIÓN DE LOS APORTES

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Cuando las obras se realizan de acuerdo a lo estipulado en el artículo 11 Inc. a) será de aplicación lo establecido en el artículo 6, y el saldo será documentado en un plazo no mayor de 10 meses.

- a) Cuando la obra se financia mediante el uso de crédito bancario por parte de los vecinos, será de aplicación lo establecido en el artículo 11 Inc. b) quedando la forma de pago a criterio del interesado.
- b) Cuando la financiación la realiza la Municipalidad, mediante el uso del crédito bancario, la financiación a los vecinos se efectuará en las mismas condiciones y plazos otorgados a la Municipalidad.
- c) Cuando la financiación la efectúe la Municipalidad con fondos propios, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - 1. Los vecinos podrán hacer efectiva su participación en un plazo no mayor de 10 meses, con el correspondiente interés al tipo bancario.
 - 2. La Municipalidad podrá realizar la percepción, sujeta a las variaciones finales del costo, en base al presupuesto de realización de la obra, aprobado en la Carpeta Técnica. Tal percepción, en todos los casos se hará por Rentas Municipales, y podrá comenzar dentro de los 30 días de iniciadas las obras.
 - 3. Una vez concluida la misma y habilitadas al uso público se confeccionará el reajuste definitivo del presupuesto insumido por la realización haciéndose las correcciones en las cuotas consecutivas dará derecho a la Municipalidad a

reclamar por vía de apremio la totalidad del monto de contribución que corresponda al vecino remiso, sin perjuicio del reajuste a que alude el apartado anterior. Para ello será título suficiente la boleta de deuda emitida por la Dirección de Rentas Municipal y firmada por el Intendente Municipal.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Las liquidaciones del aporte vecinal se efectuarán con arreglo a las siguientes normas:

- a) Para cañerías y conducciones, instalaciones de alumbrado y conducción eléctrica, el costo final y total de la obra y será prorrateado por la suma de los frentes corregido. El producto de este resultado por el frente corregido de cada propietario, dará el importe a pagar por cada vecino.
- b) Para los desagües pluviales y drenajes se considerará como zona beneficiaria toda aquella que de manera directa o indirecta concurren a volcar sus aguas en un sistema independiente. En caso de construirse en forma separada el colector principal de la red secundaria se liquidará en forma separada ambas etapas, pero siempre entre la zona beneficiaria. En caso de construirse separadamente la red secundaria, la liquidación de esta etapa se hará únicamente entre las subzonas construidas. La base de liquidación será la indicada anteriormente y la mecánica para establecer el frente corregido será igual.
- c) En la liquidación de obras de pavimento se procederá de la siguiente manera:
 - 1) Corresponde a cada cuadra el importe de multiplicar la superficie pavimentada más la mitad o una cuarta parte de las bocas calles correspondientes, por el precio unitario del pavimento que resulta en general para barrios o cuadras que se considere.
 - 2) El precio correspondiente a cada cuadra será dividido por la suma de frentes corregidos de la misma. Este resultado se multiplicará por el frente corregido que corresponde a cada vecino y el resultado será la parte proporcional que le corresponda pagar a cada uno.
 - 3) Las bocas calles están definidas por el área comprendida por las perpendiculares a los ejes de las calles, trazadas de los vértices de las ochavas reglamentarias y sus respectivos cordones.
 - 4) La superficie de boca calle que corresponda, será prorrateada entre los inmuebles situados hasta la mitad de la cuadra que concurra a ella.
 - 5) En caso de avenidas cuando el ancho de la calzada pavimentada exceda los 9,00mts. los vecinos asumirán el pago de 50% de la superficie excedente, correspondiendo al Municipio el otro 50%.
 - 6) En los predios ubicados en las esquinas, la parte correspondiente estará dada por la longitud del frente real, meta libre de ochava, de ambos frentes, con las variaciones que le correspondan como frente corregido.
- d) Cordon Cuneta: corresponderá pagar a cada vecino el resultado de aplicar el costo unitario (lineal) por su frente corregido, más la parte correspondiente a la ochava con el mismo concepto que con el pavimento.
- e) Veredas: Corresponderá pagar a cada vecino la superficie por el costo unitario de la misma. En este caso se tomará a superficie real de cada una.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Se define como frente corregido, al que resulta de agregar al frente real los siguientes incrementos:

- a) Los predios que tengan una superficie mayor de 450,00mts. cuadrados, sufrirán recargo de 0,20% por cada metro cuadrado de superficie que pase de la mínima

mencionada.

- b) Cuando la superficie cubierta de una unidad de vivienda sea mayor de 250,00mts² de superficie el frente real se incrementará en un 0,20% por cada metro cuadrado de superficie cubierta que exceda la medida indicada.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: En caso de vecinos no adherentes y de terrenos baldíos, a las liquidaciones que correspondan se les incrementará un 15%, que se percibirá como valor estimativo de los gastos indirectos y generales. El cobro se efectuará por boleta separada, pero en conjunto con la liquidación que por prorrateo corresponda.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Los predios oficiales sean de carácter nacional, provincial o municipal, de uso público o privado, los que la Iglesia y sin excepciones los de cualquier institución de bien público, están obligados a construir a la realización de las obras, estando a cargo de la Municipalidad la gestión de reintegro del importe que les corresponda conforme a las liquidaciones que se efectúen. En caso de que por convenio, legislación o cualquier disposición especial se encuentren exentos de contribuir, el Municipio responderá por el monto que corresponda a los mismos.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: La Dirección de Rentas Municipales, tendrá a su cargo la responsabilidad del cobro de las participaciones que correspondan a cada vecino. A tal fin llevará detallada cuenta del registro de vecinos contribuyentes, sus datos y el estado de sus cuentas, procurando mantener la información al día. En cada caso, estudiará y planificará los plazos de financiación, los intereses a aplicar, el importe mínimo de cuotas, las garantías a exigir a los propietarios y la fecha en que efectuará el cobro; otorgamiento de libre deuda a los que hubieren concluido el pago de sus participaciones y efectuará cargos a los morosos.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Derogase toda Ordenanza que se oponga a la presente.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: La consulta previa a los Centros Vecinales asociaciones, consorcios o grupos de vecinos, será obligatoria antes del emprendimiento de cualquier obra pública. El plazo para expedirse de los grupos o entidades enunciados será de 15 días a partir de su conocimiento del proyecto, plazo que podrá ampliarse cuando así lo requiere la naturaleza y complejidad del proyecto. Se excluye de esta disposición las obras que por razones de seguridad no admiten demora en su ejecución.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: El D.E.M. deberá girar a la Comisión de Obras y Servicios Públicos del H.C.D. a los fines de tomar conocimiento y dar las pautas para la realización de las obras que sean solicitadas por los vecinos, conforme a las necesidades de sus sectores.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: COMUNIQUESE, COPIESE Y ARCHIVESE.