

FUNDAMENTOS

Ref: expediente N° 000728/2025, caratulado “Pavimento Hormigón (calle Honduras y Pje. Tossolini)”, iniciado por la Coordinación de Obras Públicas

Que el presente proyecto de Ordenanza tiene por finalidad la aprobación y ejecución de la obra de pavimentación de hormigón en calle Honduras (entre calles Córdoba y Tucumán) y en el Pasaje Tossolini (entre calle Honduras y Teniente Bono) de nuestra ciudad, dentro del “Proyecto de Concertación Ciudadana Privada con Control Público”, creado mediante la Ordenanza General N° 2777/2025.

Dicha norma regula mecanismos innovadores de gestión asociada entre el Estado, los vecinos y el sector privado para dar respuesta ágil al crecimiento sostenible y a las demandas de infraestructura urbana de Bell Ville, superando eventuales limitaciones presupuestarias de la administración central.

La Coordinación de Obras Públicas ha evaluado la viabilidad técnica, jurídica y urbanística del proyecto, incorporando y aprobando toda la documentación técnica obligatoria exigida: memoria descriptiva, pliego de especificaciones técnicas, cómputo métrico, presupuesto, plan de avance de obra y planos correspondientes (Anexo II), garantizando la calidad y la razonabilidad de los costos de mercado de la obra.

En cumplimiento con las previsiones de la Ordenanza N° 2777/2025, la presente propuesta cuenta con el aval y la conformidad formal de los frentistas y vecinos beneficiarios de las arterias afectadas, alcanzando y superando los porcentajes mínimos de adhesión exigidos por la normativa marco para habilitar el tratamiento de una ordenanza particular y la adjudicación directa de la obra. Por tal motivo, se declara la obra de utilidad pública y pago obligatorio mediante el sistema de contribución por mejoras a cargo de los propietarios beneficiados.

*Habiéndose cumplimentado la concertación privada y los consensos requeridos, se propone la adjudicación directa de la ejecución de la obra a la firma **ESERCO S.A. (CUIT N° 30-71718700-4)**, con domicilio legal en calle Pío Angulo N° 599 de esta ciudad, quien ha acreditado las condiciones de idoneidad técnica y solvencia necesarias para revestir el carácter de desarrollista ejecutor. Asimismo, se incorpora el correspondiente contrato de ejecución de obra (Anexo I) y se faculta al señor Intendente a suscribir el mismo.*

Por todo lo expuesto, considerando que esta obra de pavimento de hormigón impactará directamente en la funcionalidad urbana, la seguridad y la calidad de vida de los vecinos de la calle Honduras y el Pasaje Tossolini, el D.E.M estima oportuna la elevación del presente proyecto de Ordenanza conforme los lineamientos requeridos por ordenanza N° 2777/2025.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE,
DEPARTAMENTO UNIÓN, PROVINCIA DE CÓRDOBA, SANCIONA
CON FUERZA DE ORDENANZA N° 2806/2026**

Artículo 1°.- APRUÉBESE en todos sus términos la obra a ejecutarse mediante el “Proyecto de Concertación Ciudadana Privada con Control Público” creado por Ordenanza N°2777/2025 en calle Honduras entre calles Córdoba y Tucumán y en Pje. Tossolini entre calles Honduras y Teniente Bono de la ciudad de Bell Ville

Artículo 2°.- DECLÁRESE de utilidad pública y pago obligatorio mediante contribución por mejoras a cargo de los frentistas propietarios de los inmuebles beneficiarios, la obra de pavimentación de hormigón en calle Honduras entre calles Córdoba y Tucumán y en Pje. Tossolini entre calles Honduras y Teniente Bono, comprensiva de mano de obra y materiales, la que se ejecutará en el marco del “Proyecto de Concertación Ciudadana Privada con Control Público” creado por Ordenanza N°2777/2025.

Artículo 3°. **ADJUDÍQUESE** de manera directa la ejecución de la obra determinada en el artículo precedente a la firma ESERCO S.A. CUIT N°30-71718700-4 con domicilio legal en calle Pio Angulo N°599 de esta ciudad, en adelante el desarrollista ejecutor y, en consecuencia, apruébese el contrato de ejecución de obra que se incorpora a la presente, siendo parte integrante de la misma, como Anexo I, autorizando al señor Intendente Municipal Cr. Juan Manuel MORONI, DNI N° 27.445.039 a la suscripción del mismo.

Artículo 4°. **APRUÉBESE** el proyecto técnico de la obra referenciada en el artículo primero, consistente en la siguiente documentación: A) memoria descriptiva, B) pliego de especificaciones técnicas, C) Computo Métrico, D) Presupuesto, E) Plan de Avance de Obra, F) Plano de Obra; la cual se incorpora a la presente, como parte integrante de la misma, en el Anexo II

Artículo 5°.- La Inspección Técnica de la obra de **pavimento de Hormigón** la realizará la Coordinación de Obras Públicas, dependiente de la Secretaría de Obras, Servicio y Ambiente.

Artículo 6°.- La obligatoriedad general de pago a cargo de los frentistas beneficiarios de la obra de pavimento de hormigón que se establece en el artículo segundo de la presente ordenanza, quedará perfeccionada a través del certificado de deuda de la obra que emita la Municipalidad, de acuerdo al costo de la obra y del monto de la deuda a cargo de cada frentista beneficiado por ella, conforme surge de la planilla incorporada a la presente ordenanza, como Anexo III, la cual es aprobada como parte integrante de la misma.

Artículo 7°.- AUTORIZAR al DEM a emitir los certificados de deuda por contribución por mejora a favor de ESERCO S.A. en carácter de desarrollista ejecutor, en los términos de los arts. 6 y 13 y concordantes de la presente.

Autorizar al DEM a aceptar, retener y emitir a su favor certificados de deuda hasta el veinte (20%) del costo total de obra vinculados estos certificados de deuda a los frentistas beneficiarios comprendidos dentro de los supuestos excepcionales enunciados por artículo N°11 de la Ordenanza 2777/2025, previa notificación fehaciente de los casos por parte del desarrollista, en los términos del artículo noveno, con informe favorable de la Dirección de Acción Social en el supuesto del inc. D. Con la referida retención y emisión a su favor de los certificados de deuda por parte de la Municipalidad, esta deberá cancelarle al desarrollista ejecutor la deuda correspondiente a los casos excepcionales enunciados, conforme las modalidades y plazos de pago estipuladas en el artículo siguiente. Dichos certificados constituirán título suficiente para promover acciones de cobro administrativo, prejudicial y/o ejecución fiscal, conforme la normativa tributaria y procesal municipal

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

vigente, tal lo que se estipule en las ordenanzas particulares de cada proyecto que se realice en marco a la Ord. 2777/2025.

Artículo 8°.- ESTABLÉZCASE que la tasa de intereses aplicable a los certificados de deuda emitidos por la Municipalidad a favor de ESERCO S.A. en carácter de desarrollista ejecutor, no podrá superar la TNA equivalente a la tasa activa promedio del Banco Nación para operaciones de descuento comercial, con un máximo del 36% anual, se podrán realizar pagos en efectivo, transferencia bancaria y entrega de cheques. Los vecinos beneficiarios podrán optar por las siguientes formas de pago: 1) pago de contado, con un 5% de descuento sobre el valor total de la obra. 2) mediante la entrega de un anticipo del 20% del valor de la obra, financiado en tres cuotas sin interés con una financiación del 80% restante en 24 cuotas mensuales, aplicando una tasa nominal anual (TNA) del 36%. 3) mediante la entrega de un anticipo del 20% del valor de la obra, financiado en tres cuotas sin interés con una financiación del 80% restante en 36 cuotas mensuales, aplicando una tasa nominal anual (TNA) del 36%.

Artículo 9°.- Con la notificación de los supuestos excepcionales enunciados por artículo N°11 de la Ordenanza 2777/2025, el desarrollista deberá acreditar, previo a la aceptación municipal del certificado conforme lo dispuesto en el artículo séptimo:

- la notificación fehaciente al obligado;
- Identificación catastral del inmueble;
- Monto discriminado de capital;
- Convenio de pago originalmente ofrecido;
- Informe circunstanciado justificando la causal de cesión;
- Toda otra documentación que determine la Secretaría de Economía.

Artículo 10°.- La aceptación de los certificados notificados por el desarrollista en los términos del artículo precedente en la medida que la Dirección de Recursos Tributarios dependiente de la Secretaría de Economía pueda validar razonablemente las circunstancias invocadas en la nota de elevación, mediante documentación, informes, antecedentes administrativos, registrales, sociales o cualquier otro elemento de convicción suficiente que permita acreditar la situación planteada para cada caso en particular.

A tales efectos, podrán considerarse comprendidos dentro del régimen previsto en el Artículo 11 de la Ordenanza N° 2777/2025 los siguientes supuestos:

a) Titulares desconocidos, no habidos o sin intervención efectiva: casos en los cuales se verifique que el titular registral no haya comparecido en las distintas instancias vinculadas al proyecto, no haya prestado conformidad, no haya formulado oposición y/o no mantenga una relación fiscal activa o verificable respecto del inmueble. También podrán incluirse situaciones de ocupación irregular, inmuebles deshabitados o casos vinculados a procesos de prescripción adquisitiva en trámite.

b) Sucesiones o procesos declarativos inconclusos: situaciones en las cuales existan procesos sucesorios, declarativos, conflictos de titularidad o cualquier otra circunstancia jurídica que dificulte razonablemente la determinación del obligado al pago o la instrumentación inmediata del recupero.

c) Antecedentes de morosidad estructural o imposibilidad de recupero inmediato: contribuyentes con antecedentes de incumplimiento reiterado, procesos concursales o falenciales, inhabiciones generales de bienes, medidas cautelares, insolvencia manifiesta o cualquier otra situación objetiva que comprometa razonablemente la cobrabilidad del crédito.

d) Vulnerabilidad socioeconómica: situaciones debidamente acreditadas mediante informe emitido por la Dirección de Acción Social Municipal o área técnica competente, contemplando especialmente casos de:

- jubilados o pensionados;
- madres o padres solos con hijos a cargo;
- personas con discapacidad;
- vivienda única familiar;
- grupos familiares con afectación significativa de sus ingresos al acceso o mantenimiento de la vivienda;

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- y cualquier otra situación de vulnerabilidad habitacional, económica o social debidamente fundada.

Podrán considerarse especialmente los casos de titulares de inmuebles alcanzados por créditos hipotecarios ajustables bajo mecanismos U.V.A. o U.V.I., otorgados por entidades financieras oficiales o privadas a partir de 2017, cuando la incidencia conjunta entre la cuota hipotecaria y la contribución derivada de la obra implique una afectación sustancial de los ingresos del grupo familiar.

A los fines de la presente reglamentación, podrá considerarse como parámetro orientativo una incidencia superior al treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos netos o de bolsillo del grupo familiar respecto de la cuota estimada de la obra. En caso de monotributistas, el monto del ingreso es el del tope de su categoría vigente al momento del análisis publicada por A.R.C.A. Quedan excluidos los que su condición fiscal es responsables inscriptos.

La valoración de las situaciones previstas en el presente artículo será efectuada con criterio de razonabilidad, proporcionalidad y sustentabilidad administrativa y financiera del régimen.

Los certificados aceptados a cargo del Municipio serán registrados en una cuenta especial de créditos por contribución de mejoras administrada por la Secretaría de Economía.

Artículo 11°.- Quedan excluidos de los dispuesto en el artículo octavo, los certificados de deuda correspondientes a los frentistas beneficiarios comprendidos dentro de los supuestos excepcionales enunciados por artículo N°11 de la Ordenanza 2777/2025, los cuales podrán optar, de manera individual o conjunta, por las diferentes formas de pago, a saber:

- efectivo;
- transferencia bancaria;
- débito automático;
- tarjetas de débito o crédito pudiendo ser en cuotas con interés adicionado o no, dependiendo las condiciones comerciales bancarias que se encontrasen vigente al momento del cobro;
- cheques de pago diferido;
- billeteras virtuales habilitadas;
- descuento por recibo de haberes, previa autorización;
- convenios con mutuales o entidades financieras;
- compensación con créditos líquidos exigibles contra el Municipio, previa autorización expresa de la Secretaría de Economía.

Facúltese a la Secretaría de Economía, a reglamentar los aspectos necesarios para la implementación del presente artículo, según lo normado por artículo N° 20 y 21 de la Ordenanza N°2777/2025.

Artículo 12.- Para los casos previstos en el artículo precedente, el Departamento Ejecutivo podrá otorgar planes de facilidades de pago bajo sistema francés, alemán o directo, conforme las condiciones macroeconómicas y financieras vigentes que se rigen por la Ord. General Impositiva y la Tarifaria vigente.

Inicialmente, el programa contará con 2 tipos de planes de pago iniciales, los cuales se ofrecerán a los contribuyentes alcanzados dependiendo la circunstancias y perspectivas macroeconómicas del país a fin de no desfinanciar el programa y evitar comprometer la ecuación económica financiera de cada proyecto en particular.

*El primer plan de pago será de cuota, sistema amortización francés y tasa fija y rige en función a lo estipulado en el Art. 140 de la Ord. 2783/2025 y modificatorias. Es decir que será de hasta 24 cuotas mensuales y consecutivas pudiendo ampliarse hasta 48 a pedido especial de parte y contra un informe socioeconómico emitido por la Dirección de Acción Social.

*El segundo plan de pago será bajo sistema francés, con iguales plazos con la diferencia que las cuotas a vencer serán actualizadas mensualmente por el índice de precios del consumidor (“I.P.C.”) publicado por el I.N.D.E.C. y se le adicionará una tasa de interés nominal mensual del 1%. Por lo mencionado, la tasa será del 1% más un componente variable de variación del índice de precio general de la economía del país. De no haber variación de precios, la tasa será del 1%. Las cuotas se actualizarán todos los primeros días

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

del mes con la variación del último índice publicado vigente con respecto al índice vigente al momento de la adhesión al plan de pago. Dicha variación se aplicará desde la fecha en que se actualice e impactará en todas las cuotas no vencidas. Por lo expuesto, en poder adquisitivo, la cuota siempre estará a valor de capital lo más representativa posible a los precios de la economía local.

De los planes mencionados anteriormente, la caducidad de estos operará cuando el contribuyente tenga 3 cuotas impagas (consecutivas o alternadas), la misma operará luego de la materialización del vencimiento de la tercera. Caducado el plan, al momento de regularizarse, el saldo adeudado deberá abonarse a valor actualizado, es decir, se actualizarán las fechas de vencimiento de cada cuota a la fecha de su efectiva regularización por el índice de precios del consumidor (“I.P.C.”) publicado por el I.N.D.E.C. a fin de no generar un desequilibrio económico y financiero del proyecto particular.

La caducidad de los planes deberá ser notificada fehacientemente al contribuyente mediante medios electrónicos o físicos registrados en el convenio. La misma producirá efectos a los 10 días hábiles de la última notificación sin respuesta o regularización, generando devengamientos conforme al valor actualizado del plan y con habilitación del municipio a ejecutar la deuda por vía administrativa o judicial.

Todos los débitos de las cuotas mensuales deberán realizarse mediante el sistema “débito automático”, sea con tarjeta de crédito o C.B.U.

Todas las tasas de interés informadas en el los puntos precedentes de este artículo podrán ser modificarse por el D.E.M. mediante resolución fundada y ante cambios en las variables macroeconómicas significativas del país y teniendo siempre como límite las tasas de intereses resarcitorio interpuesta por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero.

El Departamento Ejecutivo, cuando la razón socio-económica lo justifiquen, podrá ampliar el número de cuotas otorgado, cuando el monto de la deuda y las condiciones del contribuyente lo justifiquen y extender planes de pago en la forma establecida precedentemente para deudas vencidas a la fecha de solicitud del mismo.

Artículo 13°.- La confección y emisión de todos los certificados de deuda estará a cargo de la Municipalidad, y deberán reunir al menos los requisitos mínimos previstos en el art. 173 de la Ley 10.059 (Código de Procedimientos Tributario Unificado para Municipios y Comunas de la Pcia. De Córdoba) y suscriptos conforme el art. 138 de la Cata Orgánica Municipal. Dichos certificados alcanzarán al monto total de la deuda correspondiente a cada frentista beneficiario y deberán ser aprobados y visados por la Coordinación de Obras Públicas, dependiente de la Secretaría de Obras, Servicios y Ambiente.

Artículo 14°.- Una vez confeccionados, aprobados, visados y firmados los certificados de deuda realizados conforme las condiciones aprobadas en la presente ordenanza y/o reglamentación por parte del DEM y que serán cedidos a favor del al desarrollista ejecutor, antes de exigir el pago correspondiente, éste deberá notificar fehacientemente del monto, plazos y modalidades de pago autorizados por esta ordenanza, conforme artículo N°17 de la Ordenanza N°2777/2025.

Artículo 15°.- Respecto a los certificados de deuda correspondientes a los frentistas beneficiarios comprendidos dentro de los supuestos excepcionales enunciados por artículo N°11 de la Ordenanza 2777/2025, una vez confeccionados, aprobados, visados y firmados, la Municipalidad deberá proceder a notificar a los frentistas beneficiarios y entregar una copia del mismo a cada vecino beneficiario, mediante el siguiente procedimiento:

15. A) Notificado Presente: El notificador municipal llevará por duplicado el certificado de deuda emitido por la Municipalidad, se constituirá en el domicilio del inmueble y entregará al frentista beneficiario uno de los ejemplares, asentando bajo su firma el lugar y la fecha (día y hora) de la notificación. En el otro ejemplar, consignará la diligencia cumplida, la que firmará conjuntamente con el frentista beneficiario. Si éste no supiere, no quisiese o no pudiese firmar, lo hará constar en dicha diligencia sin otra formalidad.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Notificado Ausente: Cuando el notificador municipal no encontrase al frentista beneficiario en persona, entregará la copia del certificado a cualquier persona de la casa, preferentemente a sus familiares, quienes asumirán el compromiso de entregar el certificado al frentista beneficiario. En el otro ejemplar consignará la diligencia cumplida en los mismos términos que el inciso anterior. Si no hubiere persona dispuesta a recibir el certificado o si el responsable se negare a firmar, procederán a fijar en la puerta de su domicilio y en sobre cerrado el instrumento de que se hace mención. En el otro ejemplar consignará tal situación.

Si en el domicilio atribuido se informase que allí no vive la persona buscada, el notificador realizará igualmente la notificación, identificará al informante y consignará las manifestaciones de interés que se le formulen.

Notificación Alternativa: Si por cualquier causa no resultara posible la notificación en el domicilio del vecino beneficiario o si el inmueble fuese baldío, la misma podrá practicarse en otro domicilio que figura en el padrón catastral o en su defecto en el domicilio tributario registrado en la Municipalidad.

Notificación por Edictos: En los supuestos de negativa a recibir y/o firmar la constancia de entrega del certificado y/o cuando no se pueda identificar al vecino beneficiario y/o se desconozca su domicilio y/o fuere baldío, la notificación podrá hacerse mediante edictos a publicarse durante dos (2) veces en el Boletín Oficial de la Provincia y una (1) vez en un diario local.

15. B) Los vecinos beneficiarios tendrán un plazo de siete (7) días corridos, a contar de la fecha de notificación ó del último edicto publicado, para hacer las observaciones que crea conveniente y optar por una de las formas de pago establecidas en la presente Ordenanza.

15. C) En el supuesto que el propietario no formulase observación ni optase por una de las formas de pago, se tendrá por confirmada y aceptada la liquidación. En el caso de no optar por una forma de pago dentro de los 90 días de notificado el certificado de deuda, quedará consolidada la deuda y el D.E.M estará facultado a promover acciones de cobro administrativo, prejudicial y/o ejecución fiscal, conforme la normativa tributaria y procesal municipal vigente.

15. D) En el supuesto que el vecino beneficiario no estuviera de acuerdo con la liquidación y/o con el certificado de deuda emitido por la Municipalidad, deberá concretar la observación en forma documentada y fehaciente dentro del plazo de siete (7) días corridos a partir de la notificación que se practique, bajo apercibimiento de caducidad y conformidad con la determinación de deuda.

15. E) ESTABLÉCESE –como domicilio de pago y de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de los vecinos beneficiarios- el Edificio Municipal sito en calle 25 de Mayo n° 19 de esta ciudad. Alternativamente la Municipalidad de Bell Ville podrá establecer otro domicilio de pago.

15. F) La falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o alternadas producirá la caducidad automática del plan otorgado en el marco del artículo N°10. La caducidad habilita la emisión del certificado ejecutivo.

15. G) Los certificados cedidos al Municipio deberán integrar el sistema general de libre deuda municipal.

No podrá emitirse certificado de libre deuda para transferencia de dominio mientras existan obligaciones exigibles impagas derivadas del régimen de contribución por mejoras.

15. H) ESTABLÉCESE el principio de mora automática y de pleno derecho, que se opera por el solo vencimiento de los plazos acordados y sin necesidad de interpelación judicial ni requerimiento de ninguna naturaleza.

15. I) EL incumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas dentro de los plazos de pago generados a favor de cada vecino beneficiario devengará la aplicación de los intereses moratorios y/o accesorios previstos para los restantes tributos municipales en la Ordenanza Impositiva vigente y/o en el cuerpo legal que la sustituya y/o reemplace en el futuro.

Artículo 16°.- La zona afectada a la ejecución de la presente obra no será recategorizada por la Municipalidad, respecto a la liquidación de la tasa por servicios a la propiedad, por el plazo de tres (3) años a contar desde la realización de la obra.

Artículo 17°.- ESTABLÉCESE que para cualquier asunto no contemplado expresamente en la presente Ordenanza será de aplicación supletoria la Ordenanza General de Pavimentación n° 39/80, su modificatorias y/o las que las sustituyan y/o reemplacen en el futuro.

Artículo 18°.- FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo para reglamentar los alcances, interpretaciones y aplicación de la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 19°.- IMPÚTENSE los ingresos que se generen en virtud de la presente Ordenanza a las siguientes partidas, a saber: “SISTEMAS DE OBRA Y REPARACIÓN POR AHORRO PREVIO” código 01.02.03.01.04

IMPÚTENSE los egresos que demande la ejecución de la presente Ordenanza a las siguientes partidas, a saber: “SISTEMA DE OBRAS Y REPARACION POR AHORRO PREVIO” código 02.02.01.02.04

Artículo 20°.- La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia a partir de su promulgación.

Artículo 21°.- Las acciones tendientes al cobro de los Certificados de Deuda emitidos en el marco de la presente Ordenanza prescribirán a los diez (10) años contados desde su notificación fehaciente, sin perjuicio de la aplicación supletoria del régimen tributario municipal vigente.

Artículo 22°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dese al R.M y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS. -