



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

Artículo 1.º OBJETO. El presente llamado a Licitación Pública de la Municipalidad de San José de Gualeguaychú tiene por objeto la CONTRATACIÓN del SERVICIO de la ACTUALIZACIÓN del CATASTRO MUNICIPAL, MODERNIZACIÓN de los PROCEDIMIENTOS y METODOLOGÍAS de DETERMINACIÓN de VALUACIÓN FISCAL que comprenda a todo el Ejido Urbano de la ciudad de San José de Gualeguaychú.

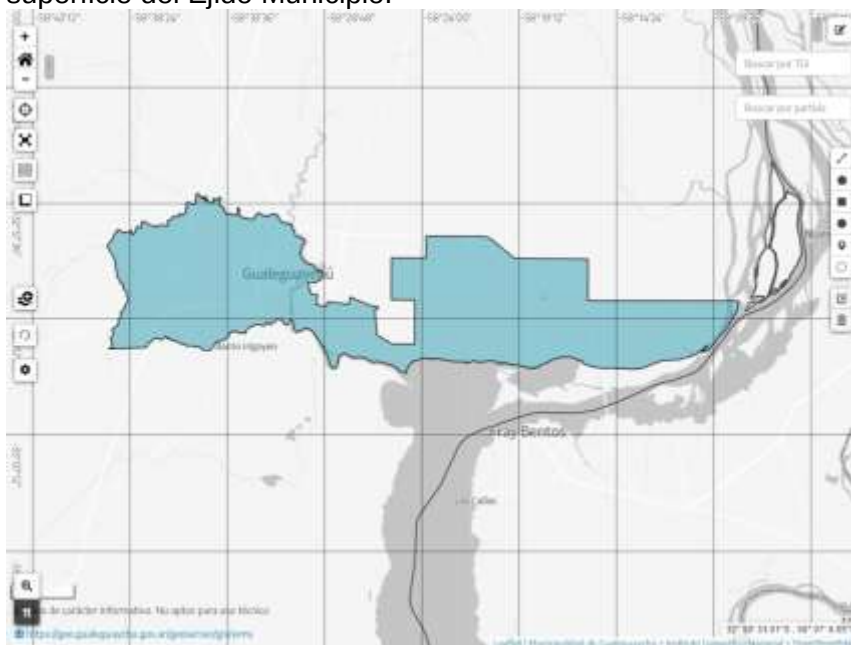
Artículo 2.º CARACTERÍSTICAS.

TÍTULO I. REVISIÓN DE LA METODOLOGIA DE LIQUIDACIÓN DE LA TGI.

2.1 - Labores a realizar: la contratista deberá presentar una propuesta de servicios para la Municipalidad de Gualeguaychú a fin de mejorar la administración tributaria y por ende incrementar la recaudación impositiva municipal.

La misma deberá ser contemplada en tres áreas de trabajo, por un lado una revisión normativa con el fin de buscar oportunidades de mejora y corregir deficiencias en la misma, seguidamente una etapa que tiene por objetivo revisar la liquidación de tasas y el impacto de distintas variables sobre la misma, y, posteriormente proponer mejoras con el fin de eliminar inequidades producidas con el paso del tiempo o imponer mejoras con fines de política determinado, y por último la detección a través de imágenes satelitales o aéreas de construcciones no declaradas que tiene como principal resultado la mejora de las valuaciones que impactan sobre la Tasa General Inmobiliaria.

2.2 - Área a abordar: La detección de construcciones no declaradas será desarrollada en la superficie del Ejido Municipal.



Ejido municipal.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

2.3 - Información comunal: LA MUNICIPALIDAD pondrá a disposición de la contratista una base de registros de inmuebles municipales actualizada en la que constará como mínimo:

-Identificador de partida municipal.

-Situación fiscal de la partida: Condiciones a partir de las cuales está tributando

- superficie total.
- metros construidos.
- valuación fiscal.
- base imponible.

2.4 - Área de Trabajo n.º 1: Revisión de la metodología de liquidación de la TGI

La revisión de la metodología actual de liquidación de la Tasa General Inmobiliaria (TGI) en la Municipalidad de Gualeguaychú implica, en primer lugar, revisar tanto la normativa como la fórmula utilizada para la liquidación (polinómica).

La contratista deberá realizar una revisión minuciosa de la normativa y la generación de una fórmula polinómica que contemple los objetivos de política fiscal, ya sea que la tasa refleje los servicios realmente prestados, o que la carga de la tasa tenga alguna lógica de impacto redistributivo de la carga fiscal.

Adicionalmente podrá diseñar una tasa en la cual se arribe a la política fiscal deseada para lo cual se propone la construcción de un simulador en donde se seleccionen las variables y escalas de tasa deseadas y se obtenga como resultado la recaudación potencial.

2.5 - Tareas a desarrollar:

- I. Relevamiento técnico de la base de datos utilizada para liquidación de tributos sobre la propiedad
- II. Análisis y parámetros de fórmula actual de determinación del tributo (polinómica)
- III. Ajuste para liquidación actual en simulación
- IV. Planteo de diversas alternativas de modificación de la polinómica utilizada actualmente
- V. Simulación del impacto sobre diversos tipos de contribuyentes y su potencial recaudatorio
- VI. Confección de simulador en formato Excel para uso de las autoridades municipales
- VII. Intercambios con el Municipio sobre diversas alternativas de implementación y simulación de las nuevas propuestas planteadas
- VIII. Elaboración de informes que documenten todo el proceso de modificación del método de liquidación y la interacción con el Municipio.

2.6 - Entregables:

Respecto de los productos a entregar, se deberá confeccionar un informe sobre la situación actual de la TGI, el cual incluirá la cantidad de partidas que no se encuentran liquidando con la fórmula general fijada por la normativa vigente, identificación de ejemplos de inequidades horizontales (propiedades con el mismo valor y características que tributan distinto), diversas propuestas de mejora con las correspondientes simulaciones de ingreso e impacto sobre los contribuyentes, y un plan de implementación gradual de los cambios propuestos.

Se deberá prever la realización de múltiples entregas y actualizaciones del documento, derivadas de un intercambio fluido con el Municipio, llevando a cabo los cambios que éste considere convenientes y realizando las simulaciones correspondientes.

- I. Informes de estado de situación
- II. Entrega de simulador en formato Excel para uso del Municipio



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

- III. Informes preliminares con alternativas de modificación de la polinómica y sus impactos
- IV. Informe final que sintetice la opción de modificación elegida por el Municipio

TÍTULO II. DETECCIÓN SATELITAL DE METROS CONSTRUIDOS NO DECLARADOS

2.7 - Detección satelital de metros construidos no declarados: aquí se contempla la detección satelital de metros construidos no declarados, la generación de información valuatoria derivada y la evaluación de su impacto sobre la recaudación de la TGI en el Municipio.

Se deberá plantear el análisis de distintos tipos de imágenes, en principio se recurrirá al uso de capturas de dominio público, pudiendo incorporar imágenes de mejor calidad con el fin de minimizar los errores de medición.

En caso de optar por esta última opción, la contratista, debería adicionarse el costo de las imágenes ya sean satelitales o de vuelos realizados ad hoc.

El relevamiento incluiría la observación del total de las parcelas, con el fin de detectar diferencias de metros declarados, los cuales serán provistos por el municipio.

2.8 - Tareas a desarrollar:

- I. Ensamblado de archivo de información provisto por el Municipio para el inicio de las tareas (nomenclaturas, características de los inmuebles, identificación tributaria por parte del municipio, etc.) titular y destinatarios tributarios, domicilio fiscal
- II. Emparejamiento del archivo provisto con información municipal capas obtenidas de otros organismos y con mapa digital
- III. Primer relevamiento utilizando inteligencia artificial para detectar las construcciones
- IV. Relevamiento de edificaciones urbanas por medio de Imágenes satelitales de alta resolución
- V. Relevamiento visual de la elevación de las construcciones
- VI. Cuantificación mediante fotointerpretación digital de la cantidad de metros ocupados del terreno por las edificaciones detectadas
- VII. Cuantificación de las variaciones en la valuación fiscal de las construcciones detectadas (previo acuerdo con la Municipalidad respecto de la metodología valuatoria)
- VIII. Elaboración de la documentación individualizada con imagen de la construcción detectada, para notificar las inconsistencias detectadas y/o intimar a regularizar y/o reclamar la deuda determinada (requiere aporte por parte del Municipio de titulares y/o destinatarios y domicilio postal).

Ejemplo: A modo de ejemplo, se muestra un recorte elegido por ser una zona relativamente nueva. En la zona en cuestión se detectaron 5.100 m² construidos, de los cuales 4.172 m² no estarían declarados. El dato de metros declarados se obtuvo de la página cartográfica del municipio.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.



Ejemplo de una zona en expansión del municipio de Gualeguaychú.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.



Ejemplo de cálculo de los volúmenes construidos.

2.9 - Entregables:

- I. Los entregables restituidos se brindarán en capas GIS independientes compatibles con tecnología estándar GIS, cada una con su respectivo diccionario de datos.
- II. Como documentación complementaria se entregará archivo que resuma la información relevada (en formato xls, cvs, txt, png o el que sea requerido).
- III. Los entregables mencionados en los puntos anteriores contarán con al menos la siguiente información respecto de las parcelas:
 - 1) ID y Partida
 - 2) Nomenclatura catastral
 - 3) Superficie total
 - 4) Superficie construida
 - 5) Estimativo de número de plantas o pisos
 - 6) Existencia de piscina u otras construcciones accesorias
 - 7) Tipo
 - 8) Subtipo (de corresponder)
 - 9) Fecha y Hora restituido
- IV. Se proveerá base de registros gráficos (capturas de imágenes individuales) de las construcciones detectadas integradas a la información tributaria y catastral.
- V. Archivos en formato pdf con notificaciones individualizadas con información del contribuyente, de las irregularidades detectadas e imagen de la construcción (requiere aporte por parte del Municipio de titulares y/o destinatario y domicilio postal).



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

VI. Imágenes individualizadas de cada una de las parcelas con diferencias detectadas para poder ser como materia prima de intimaciones o publicaciones.

VII. Para el caso de optar por el servicio de detección de imágenes aéreas se entrega una ortofoto geotiff del partido y el modelo de elevación en formato geotiff.

Artículo 3.º GASTOS. La adjudicataria se hará cargo de los gastos que demande el traslado del personal, como así también su carga, descarga y montaje de los equipos que utilicen para el presente trabajo, así también como todos los gastos de seguros, permisos especiales, mano de obra especializada, etcétera, necesarios que constituyen parte de la oferta.

Artículo 4.º COTIZACIÓN. La cotización será en moneda de curso legal (PESOS), deberá expresarse en la cotización la totalidad de los trabajos a realizar, incluyendo todos los gastos que sean necesarios para la correcta realización de los trabajos que se describen en el Artículos n.º 2 del presente Pliego de Condiciones Particulares y Especificaciones Técnicas y deberá expresarse en números y letras.

Artículo 5.º VARIACIÓN DE COSTOS. No se reconocerá variación alguna de costos.

Artículo 6.º IMPUESTOS. En caso de que en la propuesta no exista especificación alguna, se considerará que en el precio ofrecido está incluido todo tipo de impuesto, tasa o gravamen sea del orden Nacional, Provincial y/o Municipal.

Artículo 7.º ANTECEDENTES. Los oferentes deberán presentar en su propuesta todos los antecedentes profesionales y trabajos similares presentados en reparticiones oficiales, los que serán evaluados al momento de decidir la adjudicación de la presente.

Artículo 8.º ADJUDICACIÓN. La adjudicación se efectuará en forma total y de acuerdo a lo que el Departamento Ejecutivo estime conveniente a los intereses de este Municipio, conforme al estudio de las propuestas presentadas.

Artículo 9.º MANTENIMIENTO DE LA OFERTA. El oferente deberá mantener su oferta por el plazo de TREINTA (30) DIAS.

Artículo 10.º OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Dotación del personal: El Contratista deberá afectar para los servicios que se contratan, la cantidad de personal necesario para el efectivo cumplimiento de las mismas. Asimismo, deberá contar con personal capacitado e idóneo para llevar a cabo dicho requerimiento.

Dependencia laboral: El personal designado deberá estar bajo relación de dependencia del Contratista, no pudiendo subcontratarse el mismo, para lo que todo el personal afectado a este servicio estará bajo exclusivo cargo del Contratista, corriendo por su cuenta y cargo, salarios, seguros, leyes sociales y previsionales y cualquier otra erogación sin excepción.

Por otra parte, queda entendido que la Municipalidad de Gualeguaychú no asumirá responsabilidad alguna encontrándose indemne frente a cualquier conflicto o litigio que eventualmente se genere por cuestiones de índole laboral entre el Contratista y el personal que éste ocupara para la ejecución de los servicios que se le han contratado.

De las herramientas y materiales a emplear: El Contratista deberá proveer a su personal, todos los elementos de trabajo en buenas condiciones de uso, los que estarán bajo su exclusivo cargo y responsabilidad.

Seguro - Accidentes de Trabajo: El Contratista será responsable de su personal por accidentes de trabajo, para lo cual deberá contratar un seguro que cubra la totalidad de las obligaciones fijadas por la Ley sobre Riesgos del Trabajo N°24.557 y sus decretos reglamentarios.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

El seguro deberá cubrir los riesgos y accidentes de trabajo y/o enfermedades profesionales e inculpables amparando las indemnizaciones por incapacidad permanente/ parcial y absoluta, incapacidad temporaria y/o muerte, accidente in-Itinere y prestación médico-farmacéutica, por el monto máximo que fije la legislación vigente.

El Contratista deberá tomar todos los recaudos necesarios para garantizar la seguridad de las personas y bienes, responsabilizándose por los daños que pudieran sufrir terceros por hechos que se originen como consecuencia de la ejecución de los servicios, durante y con posterioridad a dicha prestación.

El Contratista deberá tomar todos los recaudos necesarios para garantizar la seguridad de personal y del equipamiento objeto de la presente contratación contemplando seguros de vida, de riesgos de trabajo y de responsabilidad civil exigidos por ley, manteniendo indemne a la Municipalidad de Gualeguaychú, así como a sus funcionarios y empleados, de todo reclamo laboral, civil, y cualquier costo por servicios legales o de cualquier otra naturaleza generados por o relacionados con la ejecución por parte del Contratista de la presente contratación, responsabilizándose en forma exclusiva por los daños que pudiera sufrir cualquier persona o bienes antes, durante y con posterioridad a los hechos que se originen como consecuencia de la prestación de los trabajos que se contraten por medio de la presente licitación. La definición de daños efectuada en esta cláusula y en consecuencia la indemnidad pactada precedentemente- a favor de la Municipalidad de Gualeguaychú, comprende todo reclamo y/o daños mediatos y/o inmediatos, que incluye gastos, acciones judiciales y/o extrajudiciales y/o costos de todo tipo que sean generados a la Municipalidad en el marco del desarrollo de la presente contratación.

Sujeción a legislación laboral y previsional: Se deberá dar estricta observancia a las disposiciones de la Legislación Vigente en materia laboral y previsional.

Artículo 11.º FORMA DE PAGO: El pago se efectuará en pesos, según los certificados que se aprueben luego de los DIEZ (10) días, previa presentación de factura frente al Área de Suministros y según el siguiente Flujo de Pago:

Mes	ENTREGABLES	FLUJOS DE PAGO
M1	TÍTULO I-Entregable 1: Informes de estado de situación TÍTULO II-Entregable 1: Informes de estado de situación	27 %
M2	TÍTULO I-Entregable 2: Entrega de simulador en formato Excel para uso del Municipio TÍTULO I-Entregable 3: Informes preliminares con alternativas de modificación de la polinómica y sus impactos	33 %



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

	TÍTULO II-Entregable 2: Informes de relevamiento parcial	
M3	TÍTULO I- Entregable 4: Informe final que sintetice la opción de modificación elegida por el Municipio TÍTULO II- Entregable 3: Informes de relevamiento definitivo	28 %
M4	TÍTULO II- Entregable 4: Informe Final de archivos con notificaciones individualizadas.	12 %
		100%

Artículo 12.º ALTERNATIVA DE PAGO Y PLAZO DE ENTREGA. El oferente podrá, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, proponer alternativas de pago y plazo de entrega, las que serán oportunamente evaluadas por el área solicitante, sin que ello genere derecho alguno a favor del oferente.

Artículo 13.º PLAZO DE EJECUCIÓN. El plazo de ejecución para la totalidad de los servicios se fija en CIENTO VEINTE (120) días corridos, contados a partir de la fecha de inicio de los trabajos, y con una prórroga de TREINTA (30) días más, a requerimiento del adjudicatario.

Artículo 14.º FORMALIDADES DEL PAGO. El pago se realizará en pesos moneda nacional. Para su realización será indispensable, la presentación por parte del adjudicado ante el organismo encargado de efectuar el pago, del Certificado de Libre de Deuda para Proveedores del Estado, emitido por la Administradora Tributaria de Entre Ríos, conforme a las resoluciones n.º 16/12 y n.º 28/12 de la ATER y por la Dirección de Rentas.

Artículo 15.º ACLARACIONES Y/O CONSULTAS. Las consultas que los interesados consideren necesarias, deberán ser formuladas por escrito hasta TRES (3) días hábiles administrativos previos a la fecha de apertura de ofertas, ante la misma dependencia receptora. El Licitante evacuará las consultas y/o formulará aclaraciones de oficio, hasta CUARENTA Y OCHO (48) horas, previas a la citada fecha. Las respuestas y/o aclaraciones serán notificadas al Proponente.

Artículo 16.º TRANSCRIPCIÓN: En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 179º, Ley Provincial 10.027, se transcriben los arts. 176, 177 y 178 del mismo cuerpo legal, los que forman parte del presente Pliego:

ARTÍCULO 176º.- Las corporaciones municipales, como personas jurídicas, responden de sus obligaciones con todas sus rentas no afectadas a servicios públicos o en garantía de una obligación. La afectación, para ser válida, será previa a la acción de los acreedores y sancionada por Ordenanza con los requisitos del artículo 158º de la Ley 10.027.

ARTÍCULO 177º.- Los inmuebles de propiedad municipal afectados a un uso o servicio público o destinado a esos fines por ordenanzas o leyes, no se considerarán prenda de los acreedores de la corporación ni podrán ser embargados.

ARTÍCULO 178º.- Cuando las corporaciones municipales fueren condenadas al pago de una suma de dinero, sólo podrá el acreedor embargar sus bienes si transcurrido un año desde que la



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ
PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
LICITACIÓN PÚBLICA 5/2025
APERTURA DÍA 28.2.2025 - 11:00 H.
PRESENTACIÓN de SOBRES en el ÁREA de SUMINISTROS
HASTA el DÍA 28.2.2025 - 10:00 H.

sentencia quedó firme, los respectivos cuerpos deliberantes no arbitrarán los recursos para efectuar el pago.

Cuando se disponga el embargo de los recursos coparticipables, tanto de origen nacional como provincial, como las rentas no afectadas a servicios públicos esenciales, la autoridad que lo determine sólo podrá afectar hasta el veinte por ciento (20%) de dichos recursos.”

Artículo 17.º PRESUPUESTO OFICIAL. El Presupuesto Oficial por todo concepto asciende a la suma de: PESOS CIENTO VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL CON CERO CENTAVOS (\$ 128.260.000,00)

LUCIANO GEREMAS GARRO

Jefe de Gabinete

al/c Secretaría de Gobierno

y Modernización