

Sunchales, 16 de julio de 2001.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 1384/01

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Deliberativo manifestando la necesidad de dotar del servicio de desagües cloacales a algunos sectores de los barrios cooperativo, 9 de julio y Sur, y;

CONSIDERANDO:

Que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos ha elaborado el proyecto respetando las reglamentaciones vigentes en cuanto a normas de estudio y criterios de diseño, formando parte de la presente Ordenanza como Anexo II;

Que dicho proyecto responde a objetivos básicos y fundamentales establecidos por el Gobierno Municipal para obras que conforman la infraestructura imprescindible para el desarrollo de la comunidad;

Que en nuestra ciudad, aunque es elevado el porcentaje ya cubierto por este servicio, quedan sectores en los cuales aún no se ha realizado esta obra de saneamiento;

Que, ejemplo de ello son ciertos sectores de los barrios Cooperativo, 9 de Julio y Sur, en los que en esta oportunidad se proyecta ampliar la red de desagües cloacales;

Que, si bien la circunstancia planteada es similar a la de otros sectores entre los pocos que aún no cuentan con el servicio de desagües cloacales, es atendible la ejecución de esta obra ya que estas manzanas tienen anterioridad con respecto a otros de reciente urbanización, como así también se logra cerrar los circuitos servidos por este esencial servicio;

Que este criterio será adoptado para futuras ampliaciones de la red, hasta completar la totalidad del ejido urbano;

Que no resulta conveniente por razones de complejidad técnica, administrativa y constructiva, ejecutar la obra incorporando todos los sectores faltantes;

Que al momento de concluir esta obra se continuará con la ejecución de nuevos sectores;

Que, del Proyecto Técnico surge que el presupuesto de esta obra asciende a la suma de **\$ 96920.- (Pesos NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE)**;

Que los frentistas afectados deberán afrontar el costo de la obra mediante el aporte por contribución de mejoras;

Por todo ello, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N° 1384/01

Art. 1º) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, para que a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos se ejecute la Obra: “Ampliación de Desagües cloacales en Barrio Cooperativo, 9 de Julio y Sur”, en un todo de acuerdo con el proyecto,

documentación y cómputos y presupuestos confeccionados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Art. 2º) Créase a los fines del pago de la obra dispuesta, un régimen tributario de contribución por mejoras, cuyo monto será igual al costo total de la obra ejecutada, el que asciende a la suma de \$ 96920.- (Pesos: NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE), tendrá carácter de obligatorio, y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados por esta. La Obra comprende un total de 2339.31 unidades tributarias de frente, denominadas en adelante UTF, y 58793 unidades tributarias de superficie, en adelante llamadas UTS.

Art. 3º) Establécese la apertura del Registro de Oposición de los frentistas beneficiados por esta obra. El mismo deberá ser habilitado en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Sunchales por el término de 10 (diez días hábiles. Los propietarios de inmuebles que deban pagar contribución de mejoras por la obra aquí dispuesta, podrán expresar su oposición a la misma bajo las siguientes condiciones:

- (a) Asentando su disconformidad en el Registro de Oposición, bajo su firma.
- (b) Exhibiendo su documento de identidad, haciendo constar tipo y número.
- (c) Acreditando su carácter de propietario del inmueble afectado por la contribución de mejoras, mediante la escritura pública o documento público que acredite la condición de tal (Tasa General de Inmuebles Urbanos o Impuestos Inmobiliario Provincial).

La Municipalidad, a los fines de esta Ordenanza, no tomará en consideración la oposiciones que se realicen sin los recaudos fijados en el presente artículo.

Art. 4º) Fijase que, en caso de no obtenerse una oposición igual o mayor al 40% de los vecinos beneficiados por esta obra, la presente Ordenanza generará el pago obligatorio por el sistema de contribución de mejoras y a partir de la emisión de las liquidaciones mensuales correspondientes, conforme a lo dispuesto en la presente norma legal. En caso que la oposición alcance o supere el 40% del total de los contribuyentes afectados la obra no hará, tomando los recaudos administrativos pertinentes.

A los efectos de la consideración del Registro de Oposición se tendrá en cuenta en forma independiente el resultado obtenido por cada uno de los sectores: a) Barrio Cooperativo; b) Barrio 9 de Julio; c) Barrio Sur.

Art. 5º) Dispónese que con anterioridad a la apertura del Registro de Oposición, la Municipalidad deberá informar en forma personalizada a los frentistas beneficiados, sobre el monto que cada uno de ellos deberá abonar por esta obra, como así también sobre otros aspectos que estime necesario y relacionados con este tema.

Art. 6º) Procédase a efectuar el llamado al Registro de Oposición de los frentistas propietarios de inmuebles ubicados sobre calles en que se ejecutará la obra en un todo de acuerdo con el siguiente detalle:

Barrio Cooperativo:

Por calle	entre calle	y calle	lado afectado
Entre Ríos Bis	Rosario	Av. Moreno	Sur
Rosario	Entre Ríos	Tte. Richieri	Este y Oeste
Dorrego	Entre Ríos	Tte. Richieri	Este y Oeste
Av. Moreno	Entre Ríos	Tte. Richieri	Oeste
Chaco Bis	Dorrego	Av. Moreno	Norte y Sur
Tte. Richieri	Manzana 23	Lote 2	exclusivamente
Tte. Richieri	Camino Comunal	Av. Moreno	Norte

Barrio 9 de Julio:

Por calle	entre calle	y calle	lado afectado
L. N. Alem	Frondizi	Perú	N y S
L. N. Alem	Perú	Gral. Guemes	S.
Rotania	Brasil	Gral. Guemes	N y S
Ctda. Perusia	Rotania	Avellaneda	E
Brasil	Rotania	Avellaneda	E y O
Gral. Guemes	L. N. Alem	Avellaneda	O
Perú	E. Zeballos	Avellaneda	E y O

Barrio Sur:

Por calle	entre calle	y calle	lado afectado
R. S. Peña	Lainez	Islas Malvinas	Este

Art. 7º) Establécese que la obra se ejecutará por Administración Municipal.

Art. 8º) Establécese las siguientes definiciones, a los efectos de la presente Ordenanza:

- (a) **Inmuebles:** Se entenderá por inmueble la superficie de terreno, lote o parcela, con todo lo plantado, clavado o edificado, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico derivado de un acto de relevamiento territorial debidamente registrado en el Servicio de Catastro e Información territorial de la Provincia de Santa Fe
- (b) **Lote beneficiado o servido:** Se denomina así al inmueble sujeto a ser abastecido por el servicio de red cloacal previsto en la presente.
- (c) **Lote central:** Se denomina así al inmueble no esquinero cuyo único frente de a una calle pública.
- (d) **Lote interno:** Es el inmueble cuyo frente no da a una calle pública y se conecta a la misma por un pasillo en condominio o por servidumbre de paso.
- (e) **Lote esquinero:** Es el inmueble que contiene uno de los vértices que definen el polígono de la manzana de la cual es parte y cuyos frentes dan a calles concurrentes.
- (f) **Unidad Tributaria de frente (U.T.S.):** Unidad que surge de considerar los metros de frente del inmueble y por los que deberá tributar.
- (g) **Unidad Tributaria de Superficie (U.T.S.):** Unidad que surge de considerar los metros cuadrados de superficie y por los que también deberá tributar.

Art. 9º) Determinase al siguiente sistema de cálculo de prorrateo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de desagüe cloacales:

El 70% del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.F. (2339.31 m.) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de frente afectado (VMF). El 30% restante del MTO se dividirá por la sumatoria de U.T.S. (58793 m2) y se obtendrá de esa forma el valor que se deberán contribuir por cada metro cuadrada de superficie afectarse a la obra (VSI).

Ambos valores, VMF y VSI, serán incrementados por un coeficiente a los efectos de cubrir los imprevistos que se puedan presentar en el cobro de la contribución, y que el monto real a recaudar no resulte afectado.

Se multiplicarán las U.T.F. de cada frentista por el valor de metro de frente afectado (VMF) y las U.T.S. por el valor del metro cuadrado de superficie afectado (VSI) y, la sumatoria de los dos productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.

VMF (\$/m)=

$$\begin{array}{r} 70\% \text{ de MTO } (\$) \\ \hline \text{sumatoria} \\ \text{U.T.F. (m) x 0,80} \end{array} = \frac{0,70 \times \$ 96920}{2339.31 \text{ m.} \times 0,80} = \$/\text{m.}36.25$$

VSI (\$/m2)=

$$\begin{array}{r} 30\% \text{ de MTO } (\$) \\ \hline \text{sumatoria} \\ \text{U.T.S. (m2) x 0,80} \end{array} = \frac{0,30 \times \$ 96920}{58793 \text{ m2} \times 0,80} = \$/\text{m2} 0,618$$

El importe total (IT) a abonar por cada contribuyente beneficiado surgirá de aplicar la siguiente ecuación:

$$(IT) = (VMF \times U.T.F.) + (VSI \times U.T.S.) = (36,25 \times U.T.F) + (0.618 \times U.T.S)$$

Art. 10º) Apruébanse las siguientes metodologías para el cálculo del importe total (IT) a abonar por cada contribuyente:

A. Para lote central:

(a) Las unidades tributarias de frente surgen de considerar el total de los metros de frente.

B. Para lote esquinero:

(b) las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote afectado.

C. En casos especiales:

(a) Para lotes sumergidos al régimen de propiedad horizontal, el importe que le corresponderá abonar en concepto de contribución por mejores por la aplicación de las normas establecidas precedentemente, se prorrateará proporcionalmente entre los propietarios y/o consorcistas.

- (b) Para lotes que tienen frente a más de una calle, no siendo esquineros, las unidades tributarias de frente surgirán de considerar el frente de mayor longitud afectado a la obra. Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar la superficie total del lote.
- (c) Para el caso de lotes internos cuya servidumbre de contacto con la vía pública tenga medidas de frente superiores a 2 (dos) metros, deberán contribuir como lotes centrales. Si la servidumbre de contacto no excediera los 2 (dos) metros, cada lote contribuirá como lote central en lo que respecta a U.T.S., prorrateándose las U.T.F. de dicha servidumbre entre los lotes internos servidos por la misma.

Art. 11°) Todos los casos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la Municipalidad de Sunchales, de acuerdo a las normas legales vigentes para esta materia, en el orden Municipal, Provincial y Nacional.

Art. 12°) Dispónese que toda aquella persona y/o entidad pública y/o privada deberá abonar la obra conforme a lo establecido, excepto que sea expresamente excluido por la presente norma legal o en su caso por una futura Ordenanza Municipal.

Art. 13°) La obra no comprende las conexiones de enlace domiciliario a la red externa, ni la adecuación de las instalaciones domiciliarias internas.

Art. 14°) Fíjense las siguientes formas de pago del importe total (IT) que debe abonar cada propietario beneficiado:

- (1) Pago contado: Implica cancelar la deuda en su totalidad, en su solo pago que deberá efectuarse a los treinta días de la fecha de la emisión de la boleta correspondiente.
- (2) Pago Financiado en 12, 24, 36 o 48 cuotas mensuales consecutivas: Para estos planes de pago, se le aplicará un interés de financiación igual al requerido por el Banco de la Nación Argentina para operaciones activas de descuento de documentos, al momento de elegir el pago.

Para el cálculo de la cuota se aplicará la fórmula derivada del sistema francés de amortización:

$$C = \frac{V \times i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Donde: **C** es la cuota mensual
i es la tasa a aplicar
v es el valor de la deuda, y
n es el número de cuotas.

Se adjunta a la presente el **Anexo I** donde se efectúa el cálculo de la contribución en las distintas formas de pago para un lote tipo de 10 m. x 25m. a modo de ejemplo.

Art. 15°) Establécese que cada contribuyente deberá expresar la forma de pago elegida a través de la devolución del anexo que se adjuntará a la notificación de la obra. En el caso de

la no presentación, quedará tácitamente establecido como sistema de pago el financiamiento en 48 (cuarenta y ocho) cuotas.

Art. 16°) Pata todos aquellos contribuyentes comprendidos en la zonificación establecida en el artículo 6° de la presente y que a la fecha de iniciación del pago del tributo por contribución de mejoras correspondientes a su propiedad, excepcionalmente, se encuentra afectado al pago de otra obra por este mismo sistema, en los tiempos regulares que establece la ordenanza respectiva, la Municipalidad concederá a dicho frentista una prórroga para el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente Ordenanza, sin costo financiero adicional y hasta tanto opere el vencimiento original del plazo de deudas por contribución de mejoras que el frentista haya admitido para la obra ejecutada en primer término.

Art. 17°) Permítase a los contribuyentes afectados a esta obra, realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda o la cancelación total anticipada de la misma. En tal sentido, se deducirán los intereses de su deuda y se calcularán los montos o valores de la nueva cuota a través del sistema francés de amortizaciones.

a) Cancelación total anticipada:

$$\text{Saldo a pagar (S)} = C \times \frac{i(1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m} - 1}$$

Donde: C es la cuota mensual calculada de acuerdo al plan de pago elegido.

i es la tasa a aplicar

n es el tiempo original de amortización, y

m es el número de cuotas pagas al momento de la cancelación.

b) Amortización anticipadas: Se establece el valor del nuevo saldo (NS) como la diferencia entre el saldo (S) y saldo (S) es calculado mediante la fórmula anterior.

$$\text{Nuevo saldo (NS)} = \text{Saldo (S)} - \text{Amortización extraordinaria.}$$

A partir de este valor NS se recalcula el valor de la nueva cuota (NC) a través de la fórmula:

$$\text{Nueva cuota (NC)} = \frac{\text{NS} \times i(1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m} - 1}$$

Donde: NC es el valor de la nueva cuota

i es la tasa a aplicar

n es el tiempo original de amortización, y

m es el número de cuotas originales pagas.

Art. 18°) Determinase que la emisión de las boletas que permitirán a los contribuyentes ir cancelando la deuda originada por esta mejora, se iniciará una vez realizada la habilitación parcial por sectores, conforme avances la obra.

Art. 19º) La suspensión y/o interrupción del avance físico de la obra no dará derecho a los propietarios frentistas beneficiados a efectuar reclamos, debiendo el municipio adoptar las medidas necesarias para superar la situación no previstas y notificar debidamente a los efectuados.

Art. 20º) En todo certificado de libre deuda que expida la Municipalidad, se dejará constancia si el inmueble está afectado a la contribución por estas mejoras, el plan de pago adoptado por el propietario y el estado de su deuda a la fecha de expedirse el mismo.

Art. 21º) Facúltese al D.E.M. para que disponga las medidas que estime pertinentes a fin de lograr la real ejecución de la obra, el efectivo cobro del tributo por contribución de mejoras y para que resuelva los casos que se planteen y que no haya sido contemplados en la presente Ordenanza.

Art. 22º) Establécese que para todos los fines que pudieran corresponder como consecuencia de esta Ordenanza, los valores monetarios señalados en la presente, como así también las que se expresen en las boletas, planes de pago, liquidaciones, etc., son en esos convertibles según lo dispuesto por la Ley Nacional 23.928 (un peso igual a un dólar estadounidense).-

Art. 23º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil uno.-

OLGA I. GHIANO
SECRETARIA

CONCEJO MUNICIPAL

JOSE MAROTTI
PRESIDENTE

Art. 24º)Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. e R. D. y O:-

Sunchales, 18 de julio de 2001.-

ING. CIVIL CARLOS WALKER
SEC. DE OBRAS Y SERV. PCOS.

MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

DR. OSCAR TRINCHIERI
INTENDENTE MUNICIPAL