

Sunchales, 4 de abril de 2005.-

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

ORDENANZA N ° 1599 / 2005

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Deliberativo haciendo mención a las Ordenanzas 1249/98 y 1310/00, y;

CONSIDERANDO:

Que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos ha recibido solicitudes de conexiones domiciliarias a la red de desagües cloacales que no estaban previstas al momento de ejecutarse las obras respectivas en Manzanas 11 y 12 Sec. 13 sobre calle Tucumán del Barrio Colón;

Que esta posibilidad es atendible ya que dicha calle fue afectada por el proyecto original. Como las manzanas 11 y 12 no estaban loteadas, solamente se incorporaron al servicio los propietarios restantes de calle Tucumán;

Que evaluando esta posibilidad se aprovecha el tendido existente debiendo realizar solamente las conexiones domiciliarias de los nuevos lotes a incorporar;

Que la circunstancia planteada no puede ser tomada como similar a la de otros sectores entre los pocos que aún no cuentan con el servicio de cloacas ya que no implica una ampliación de obra sino una incorporación a la red existente;

Que a tales efectos se remitirán a los propietarios que han solicitado la incorporación a la red cloacal lo que deben abonar en concepto de contribución de mejoras que tendrá carácter de

obligatorio y estará a cargo de los propietarios de los inmuebles beneficiados;

Que se hace necesario establecer los criterios y montos para el cobro de dichas tareas;

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

ORDENANZA N ° 1599 / 2005

Art. 1°) Incorpórase a la Obra "Red de Desagües Cloacales para el Barrio Colón y Villa del Parque", los lotes de la Manzana 11 y 12 de la sección 13 de calle Tucumán.-

Art. 2°) Créase a los fines del pago de la obra dispuesta, un Régimen Tributario de Contribución por mejoras, que tendrá carácter obligatorio y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados de esta incorporación.-

Para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de desagües cloacales, se establecen los valores por metros de frente y por metro cuadrado de superficie de lote afectado y que se establece de la siguiente forma:

VMF: \$/mt.: 65,95

VSI: \$/mt². 0,94

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

$65,95 \times UTF + 0,94 \times UTS = IT$

El costo total de la obra es de : \$ 16.958.-

Art. 3°) 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 inscripto en el Registro de Propiedades.

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

Art. 4°) Fíjase que, en caso de no obtenerse una oposición superior al 40% de los vecinos beneficiados por esta obra, la presente norma legal 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 ordenanza.-

Art. 5°) 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 necesarios y relacionados con este tema.-

Art. 6°) 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:

Calle	Entre calle	Y calle	Lado afectado
Tucumán	Falucho	Juana Azurduy	Sur
Tucumán	O. Remondino	Perito Moreno	Norte

Art. 7°) Establécese las siguientes definiciones, a los efectos de la presente Ordenanza:

1) **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.

2) **LOTE BENEFICIADO O SERVIDO:** Se denomina así al inmueble sujeto a ser abastecido por el servicio de red cloacal previsto en la presente.

3) **LOTE CENTRAL:** Se denomina así al inmueble no esquinero cuyo único frente da a una calle pública.

4) **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.

5) **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.

6) **UNIDAD TRIBUTARIA DE FRENTE (U.T.F.):** Unidad que surge de considerar los metros de frente del inmueble y por los que deberá tributar.

7) **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. 8°) Determinase el siguiente sistema de cálculo prorrateo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de desagües cloacales:

El 70% del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de UTF (180 Metros) 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. (5400 M2) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá contribuir por cada metro cuadrado de superficie afectado 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 resulta 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 productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.-

$$\text{VMF (\$/m)} = \frac{70\% \text{ de MTO(\$)} * (1 + \% \text{ Incobrabilidad})}{180 \text{ m}} = \frac{0.7 * \$16958 * (1 + 0.2)}{180 \text{ m}} = 65,95\$/\text{m}$$

$$\text{VSI (\$/m}^2\text{)} = \frac{30\% \text{ de MTO(\$)} * (1 + \% \text{ Incobrabilidad})}{0,94\$/\text{m}^2} = \frac{0.3 * \$16958 * (1 + 0.2)}{0,94\$/\text{m}^2}$$

Suma de UTS (m2)	5400 m2
------------------	---------

El importe total a abonar por cada contribuyente beneficiado surgirá de aplicar la siguiente ecuación:
 $(IT) = (VMF * UTF) + (VSI * UTS) = (65,95 * UTF) + (0,94 * UTS)$

Art. 9°) Apruébanse las siguientes metodologías para el cálculo del importe total (IT) a abonar por cada contribuyente:

A Para lote Central:

- 1) Las unidades tributarias de frente surgen de considerar el total de los metros de frente.
- 2) Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote afectado.

B Para lote esquinero:

- 1) Las unidades tributarias de frente surgen de considerar, en el caso de que ambos lados del lote estuvieran afectados a la obra, el lado mas largo. Si uno de ellos estuviera afectado se lo consideraría como lote central.
- 2) Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote afectado.

C En casos especiales:

- 1) Para lotes sometidos al régimen de propiedad horizontal, el importe que le corresponderá abonar en concepto de contribución por mejoras por la aplicación de las normas establecidas precedentemente, se prorrateará proporcionalmente entre los propietarios y/o consorcio.
- 2) Para lotes que tienen frente a más de una calle, no siendo esquinero, las unidades

tributarias de frente surgirán de la suma de cada frente afectado a la obra. Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar la superficie total del lote.

- 3) Para el caso de lotes internos cuya servidumbre de contacto con la vía pública tenga medidas de frente superiores a 2 metros, deberán contribuir como lotes centrales. Si la servidumbre de contacto no excediera los 2 metros, cada lote contribuirá como lote central en lo que respecta a UTS, prorrateándose las UTF de dicha servidumbre entre los lotes internos servidos por la misma.

Art. 10°) Todos los casos no previstos en las normativas establecidas 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. 11°) Dispónese que todas aquellas personas 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. 12°) La obra no comprende las conexiones de enlace domiciliario a la red, ni la adecuación de las instalaciones domiciliarias internas.-

Art. 13°) Fíjase las siguientes formas de pago del importe total (I.T.) que debe abonar cada propietario beneficiado:

a- **pago contado**: Implica cancelar la deuda en su totalidad, en un solo pago que deberá efectuarse a los treinta días de la fecha de emisión de la boleta correspondiente.

b- **pago financiado**: en 12, 24, 36 y 48 cuotas mensuales consecutivas: para estos planes de pago, se le aplicará un interés de financiación igual al requerido por el Banco 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 amortizaciones:

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

$$(1+i)^n - 1$$

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

Art. 14°) 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 caso de la no presentación, quedará tácitamente establecido como sistema de pago el financiamiento en 48 cuotas.-

Art. 15°) Para 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 correspondiente a su propiedad, excepcionalmente, se encuentren afectados 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 deuda por contribución de mejoras que el frentista haya admitido para la obra ejecutada en primer término.-

Art.16°) 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:

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

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) Amortizaciones anticipadas: Se establece el valor del nuevo saldo (NS) como la diferencia entre el saldo (S) y la amortización extraordinaria realizada. El valor del saldo (S) es calculado mediante la fórmula anterior.

Nuevo saldo (NS)= Saldo (S)-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

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. 17°) 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 avance de obra.-

Art. 18°) 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 prevista.-

Art. 19°) En todo certificado de libre deuda que expida la municipalidad, se dejará constancia si el inmueble está afectado a la contribución de mejoras, el plan de pago adoptado por el propietario y el estado de su deuda a la fecha de expedirse el mismo.

Art. 20°) Facúltase al D.E.M. para que disponga las medidas que estime necesarias a fin de lograr la real ejecución de la obra, el efectivo cobro de tributo por contribución de mejoras y para que resuelva los casos que se planteen y que no hayan sido contemplados en la presente norma legal.

Art. 21°) Establécese que para todos los fines monetarios que pudieran corresponder como consecuencia de la presente Ordenanza, los valores monetarios en las boletas, planes de pago, liquidaciones, etc. son en pesos argentinos.-

Art. 22°) Forma parte de la presente Ordenanza el cómputo, análisis de precio y cálculo de los valores de frente y superficie a utilizar de la estimación del Importe total a pagar por el contribuyente.-

Art. 23) 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 cuatro días del mes de abril del año dos mil cinco.-