

Sunchales, 2 de Julio de 2007.-

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

ORDENANZA N° 1764 / 2007

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Deliberativo haciendo mención a la necesidad de dotar del servicio de desagües cloacales a un sector del barrio 9 de Julio, y;

CONSIDERANDO:

Que la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios ha elaborado el proyecto respetando las reglamentaciones vigentes de organismos nacionales, según consta en anexo I;

Que los sectores a cubrir con el proyecto surgen de una necesidad planteada por los vecinos, a través de su vecinal;

Que del proyecto técnico surge el presupuesto de esta obra, el que asciende a la suma de \$ 256.931 (Pesos: doscientos cincuenta y seis mil novecientos treinta y uno);

Que al igual que en oportunidades anteriores los frentistas beneficiados deberán afrontar el costo de la obra mediante el aporte por contribución de mejoras;

Que teniendo presente que la obra de cloacas comprende a un sector de la ciudad cuyos vecinos accedieron a sus viviendas mediante planes sociales (FOPROVI, COVISU, COPROVI y Cooperativas de Trabajo), es conveniente que la fórmula polinómica de cálculo para la construcción por mejoras contemple un 30% para los metros lineales de frente y un 70% para los metros totales de superficie, no perjudicando a quienes poseen lotes esquineros;

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

ORDENANZA N° 1764 / 2007

Art. 1°) Autorízase al D.E.M., para que a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios ejecute la obra "Red Colectora Cloacal para los Planes de Vivienda del Barrio 9 de Julio", en las manzanas N° 55B, 55A, 54B, 54A, 53B, 53A, 52B, 52A (solo lado este) que dotará del servicio a un sector del barrio 9 de Julio, con 221 nuevos servicios.-

Art. 2°) 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 \$ 256.931 (pesos:

doscientos cincuenta y seis mil novecientos treinta y uno), tendrá el carácter de obligatorio y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados por ésta. La obra comprende un total de 2527 unidades tributarias de frente (U.T.F.), y 44950 unidades tributarias de superficie (U.T.S.).-

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 Planeamiento, Obras y Servicios de la Municipalidad por el término de 10 días hábiles. Los propietarios de inmuebles que deben pagar contribución de mejoras por obras aquí dispuestas, 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 contribución de mejoras, mediante la escritura pública o documento público que acredite la condición de tal (Tasa General de Inmuebles Urbanos o Impuesto Inmobiliario Provincial). La Municipalidad, a los fines de esta ordenanza, 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 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 se ejecutará, tomando los recaudos administrativos pertinentes.-

Art. 5°) Dispónese que con anterioridad a la apertura del Registro de Oposición, la Municipalidad deberá informar en forma personalizada y por escrito 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:

Barrio 9 de Julio

Calle	Entre calle	y calle	Vereda
Brasil	La Pampa	Güemes	Oeste
Ctda. Mendoza	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste
Frondizi	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste
Ctda. Catamarca	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste
Pte. Perón	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste
Cda.Chacabuco	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste

Pte. Illia	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste
Tacuari	La Pampa	Santa Cruz	Este/Oeste
Santa Cruz	Tacuari	Güemes	Norte

Art. 7°) Establécese que la obra se ejecutará por administración Municipal, o tercerizado parte de la misma.-

Art. 8°) Establécense las siguientes definiciones:

(a) Inmueble: 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 da 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 la calles concurrentes.

(f) Unidad tributaria de frente (U.T.F.): 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. 9°) Determinase el siguiente sistema de cálculo de prorratio para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de desagües cloacales:

El 30 % del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.F. (2527 m) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de frente (V.M.F.- [\$ /m]). El 70 % restante del MTO se dividirá por la sumatoria de U.T.S. (44950 m²) y se obtendrá de esa 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 puedan presentarse en el cobro de la contribución, y que el monto real a recaudar no resulte afectado.

Se multiplican las U.T.F. de cada frentista por el valor de metros de frente afectados (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.

$$VMF\left[\frac{\$}{m}\right]=\frac{30\%*MTO[\$]*1.2[]}{\sum U.T.F.[m]}=\frac{0.3*256931[\$]*1.2}{2527[m]}=36.6\left[\frac{\$}{m}\right]$$

$$VSI\left[\frac{\$}{m^2}\right] = \frac{70\% * MTO[\$]*1.2[]}{\sum U.T.S.[m^2]} = \frac{0.7 * 256931[\$]*1.2}{44950[m^2]} = 4.8\left[\frac{\$}{m^2}\right]$$

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

$$IT[\$] = VMF\left[\frac{\$}{m}\right] * U.T.F.[m] + VSI\left[\frac{\$}{m^2}\right] * UTS[m^2]$$

Art. 10°) Apruébanse las siguientes metodologías para el cálculo del importe (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- Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote beneficiado.

B Para lotes esquineros:

a- Las unidades tributarias de frente surgen de considerar, en el caso de que ambos lados del lote estuvieran afectados a la obra, el lado más largo. Si solo uno de ellos estuviera afectado se lo considerará como lote central.

b- Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote beneficiado.

C En casos especiales:

a- 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 prorrataará proporcionalmente entre los propietarios y/o consorcistas.

b- Para lotes que tienen frentes a más de una calle, no siendo esquinero, 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 lote central en lo que respecta a la UTS, prorrateándose las UTF 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°) Dispóngase que toda aquella persona y/o entidad pública y/o privada deberá abonar la obra en conformidad a lo establecido excepto que sea expresamente excluido por la presente o futuras ordenanzas o normas legales.-

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°) Fíjanse las siguientes formas de pago del importe total (IT), que deberá abonar el propietario beneficiado:

1-Pago Contado: Implica cancelar la deuda en su totalidad, en un solo pago que deberá efectuarse como máximo a los treinta días de la fecha de 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 amortizaciones:

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

En 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 II donde se efectúa el cálculo del costo de contado de cada uno de los lotes afectados.

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 cuotas.-

Art. 16°) Permítase a los contribuyentes afectados por 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:

Saldo a pagar

$$S = C * \frac{i * (1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m} - 1}$$

En 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

$$NC = NS * \frac{i * (1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m} - 1}$$

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 finalizada la ejecución de la 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 y notificar debidamente a los afectados.-

Art. 19°) En todo certificado de libre deuda que expida la Municipalidad, se dejará constancia si el inmueble está afectado a la contribución por esta mejora, 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 DEM para que disponga las medidas que estime pertinentes a fin de lograr la ejecución de la obra y el efectivo cobro contemplados en la presente ordenanza.-

Art. 21°) Los gastos que origine esta obra se imputarán a Rentas Generales Partida Trabajos Públicos, Sub Partida Ampliación Red de Desagües Cloacales; y los recursos a Rentas Generales Tributarios, Partida Contribución de Mejoras Sub Partida Ampliación Red de Desagües Cloacales del Presupuesto Municipal vigente.-

Art. 22°) 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 dos días del mes de julio del año dos mil siete.-