

Sunchales, 6 de setiembre de 2010.-

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

ORDENANZA N ° 2011 / 2010

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Deliberativo haciendo mención a la necesidad de ampliar el sistema de desagües cloacales en sectores de la ciudad que en la actualidad carecen de este servicio, y;

CONSIDERANDO:

Que se han evaluado en esta etapa distintos sectores de la ciudad donde falta este vital servicio en donde la ejecución del tendido de cañerías está facilitada por la cercanía a la red existente o bien porque vinculan tramos entre cámaras ya construidas;

Que esta posibilidad es atendible ya que los tramos a ejecutar corresponden a sectores de la ciudad urbanísticamente consolidados con gran número de vecinos beneficiados;

Que si bien la solicitud de conexión a la red cloacal es una situación similar a la de otros sectores de la ciudad correspondientes a urbanizaciones recientes entre los pocos que aún no cuentan con el servicio de cloacas, es cierto también que la continuidad física entre las obras ya en servicio con las pretendidas facilita su ejecución;

Que la obra se realizará por administración municipal disponiendo para esta realización de una cuadrilla especializada en tendido de redes cloacales y equipos adecuados, y se procederá a compulsas públicas de precios para la adquisición de materiales necesarios para la ejecución de esta obra;

Que se prevén 60 (sesenta) días como plazo de obra, no obstante se podrán habilitar los tramos que se van ejecutando a medida que avanza el tendido independientemente del plazo total estimado de obra debido a que los sectores no se afectan entre sí;

Que es necesario crear 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 la que tendrá carácter obligatorio y estará a cargo de los propietarios de los inmuebles beneficiados por ésta;

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

ORDENANZA N ° 2011 / 2010

Art. 1°) Autorízase la ejecución de la obra: "Ampliación de la red de desagües cloacales" en los sectores de la ciudad que se describen a continuación:

Barrio Cooperativo

| Calle | Entre | Mts. | Cámaras de Registro | Conexiones Domiciliarias |
|----------------------|---------------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| Neuquén | Av. Moreno y T. del Fuego | 106,23 | 1 | 14 |
| Total Parcial | | 106,23 | 1 | 14 |

Barrio Colón

| Calle | Entre | Mts. | Cámaras de Registro | Conexiones domiciliarias |
|----------------------|------------------------|---------------|---------------------|--------------------------|
| O. Leguizamón | Rafaela y San Luis | 99,25 | 1 | 6 |
| San Luis | O. Leguizamón y Alvear | 81,52 | 0 | 11 |
| Chubut | O. Leguizamón y Alvear | 81,57 | 1 | 14 |
| Córdoba | Rafaela y Zona Rural | 143,31 | 1 | 9 |
| San Luis | Esperanza y Córdoba | 74,16 | 1 | 10 |
| Total Parcial | | 479,81 | 4 | 50 |

| | | | |
|--------------|---------------|----------|-----------|
| TOTAL | 586,04 | 5 | 64 |
|--------------|---------------|----------|-----------|

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 por esta incorporación.

Para establecer el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de desagües cloacales se determinan los siguientes valores por metro lineal de frente y por metro cuadrado de superficie del lote afectado:

VMF (Valor unitario por metro de frente): \$/ml **48,776**

VMS (Valor unitario por m² de superficie): \$/m² **3,053**

El importe a abonar IT por cada contribuyente surgirá de la aplicación de la siguiente ecuación:

$$IT = VMF * UTF + VMS * UTS$$

que de acuerdo a los valores calculados,

$$IT = 48,776 * UTF + 3,053 * UTS$$

El costo total de la obra es de \$ **149.485,40**

Art. 3°) Establécese la apertura del Registro de oposición de los frentistas beneficiados por esta obra. El mismo será habilitado en la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Sunchales por el término de 10 (diez) días hábiles. Los propietarios de inmuebles que deban pagar por contribución de mejoras dispuesta por esta normativa, podrán expresar su oposición a la misma bajo las siguientes condiciones asentando su disconformidad

en el Registro de oposición a través de su firma. Para ello deben recurrir a la dependencia citada con la siguiente documentación:

a-) Documento de identidad

b-) Acreditación de su carácter de propietario del inmueble afectado a esta contribución mediante la escritura pública o documento público inscripto en el Registro de Propiedades.

No se tomarán en consideración las oposiciones que se realicen sin los requisitos citados.-

Art. 4°) Considérase el recuento por separado en cada uno de los tramos que componen la obra de los vecinos que se oponen a ésta, estableciéndose que en caso de no obtenerse una oposición superior al 40 % en el tramo, la presente norma legal generará el pago obligatorio por el sistema de contribución de mejoras y se emitirán las liquidaciones mensuales correspondientes.-

Art. 5°) Dispónese que con anterioridad a la apertura del Registro de oposición, se deberá informar de manera fehaciente y por escrito a los frentistas beneficiados por la obra sobre el monto que cada uno de ellos deberá abonar, como así también sobre otros aspectos que se estimen necesarios relacionados a esta obra.-

Art. 6°) Establécense las siguientes definiciones a los efectos de la presente Ordenanza:

1-) Inmueble: Superficie de terreno, lote a parcela con todo lo plantando, 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: Inmueble sujeto a ser abastecido por el servicio de la red cloacal previsto en la presente.

3-) Lote central: Inmueble cuyo único frente es adyacente a una calle pública-

4-) Lote interno: Inmueble que no posee frentes adyacentes a una calle pública y se conecta a la misma por un pasillo en condominio o por servidumbre de paso.

5-) Lote esquinero: Lote que contiene uno de los vértices que definen el polígono de la manzana de la cual es parte y cuyos lados frentes son adyacentes a calles concurrentes.

6-) Unidad tributaria de frente:(UTF)- Unidad que surge de considerar los metros de frente del inmueble beneficiado por lo que deberá tributar.

7-) Unidad tributaria de superficie: (UTS)- Unidad que surge de considerar los metros cuadrados de superficie del lote beneficiado por los que deberá tributar.

Art. 7°) Determinase el siguiente sistema de cálculo prorrateado 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 las UTF y se obtendrá de esta manera el valor unitario (VMF) que se deberá abonar por cada metro de frente que posea el lote beneficiado.

- ✓ El 30 % restante del MTO se dividirá por la sumatoria de las UTS de todos los lotes beneficiados y se obtendrá de esta forma el valor unitario que se deberá tributar en concepto de metros cuadrados de superficie (VMS).
- ✓ Ambos valores (VMS y VMF) se incrementarán por un coeficiente del 15% a los efectos de cubrir los imprevistos e incobrabilidad que se puedan presentar en el cobro de la contribución.
- ✓ Se multiplicarán las UTS por el VMF modificado y las UTS por el VMS modificado y la suma de los productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.-

$$VMF \left(\frac{\$}{m} \right) = \frac{70\% \text{ de MTO} * (1 + 15\% \text{ incobrabilidad})}{\sum UTF} =$$

$$VMS \left(\frac{\$}{m} \right) = \frac{30\% \text{ de MTO} * (1 + 15\% \text{ incobrabilidad})}{\sum UTS} =$$

$$IT = (VMF * UTF) + (VMS * UTF) = (*UTF) + (*UTS)$$

Art. 8°) Considérese el siguiente criterio para el cálculo del importe total (IT) a abonar por cada contribuyente beneficiado:

✓ 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.

✓ Para lote esquinero:

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

✓ Casos especiales:

- 1) Lotes sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal: El importe que le corresponde abonar se dividirá en forma proporcional entre los propietarios o el consorcio de acuerdo a su participación en la Propiedad horizontal.
- 2) Para lotes que sin ser esquineros tienen frente en más de una calle, las unidades tributarias de frente surgirán de la suma de cada frente afectado. Las unidades tributarias de superficie surgirán de considerar la superficie total del lote.
- 3) Para lotes internos con servidumbre de paso hacia la vía pública: Contribuirán como lote central en lo que respecta a UTS y se dividirá el frente de la servidumbre entre los lotes internos servidos por la misma obteniéndose de esta forma el valor de la UTF.-

Art. 9°) Todos los casos no previstos en la presente normativa, serán resueltos de acuerdo a las normas legales vigentes en esta materia en el orden Municipal, Provincial y Nacional.-

Art. 10°) Dispóngase que todas aquellas personas y/o entidades privadas o públicas deberán abonar la obra conforme a lo establecido, excepto que sea expresamente excluido por la presente norma o en su caso por una futura Ordenanza municipal.-

Art. 11°) Determinase que la obra comprende las ejecuciones de las conexiones domiciliarias hasta la línea de edificación de cada lote y no comprende las conexiones de enlace a cada inmueble, ni la de las instalaciones domiciliarias internas. Asimismo se dispone la realización de una sola conexión domiciliaria por cada lote y en caso que el propietario opte por la ejecución de más de una conexión domiciliaria se deberá abonar por cada una que se agrega de acuerdo al presupuesto que se adjunta a la presente (Anexo II). Los inmuebles que por su origen corresponden a más de un lote unificado, podrán acceder a una conexión domiciliaria por cada lote previo a la unificación.-

Art. 12°) Fíjense las siguientes modalidades de pago del importe total (IT) que deberá 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. Los que opten por esta modalidad percibirán un descuento del 15 % del Importe Total.

B) Pago financiado: En 12, 24, 36 y 48 cuotas mensuales y 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 amortización:

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

Donde:

C: Cuota mensual
i: tasa a aplicar
IT: importe total
n: número de cuotas

Art. 13°) Establécese que cada contribuyente afectado deberá formalizar la manera en que realizará el pago a través de la devolución del anexo que se adjuntará a la notificación de la obra. En caso de no presentación quedará tácitamente establecido como sistema de pago el financiamiento en 48 cuotas.-

Art. 14°) Reglaméntase que en caso que el contribuyente decidiera realizar amortizaciones extraordinarias de su deuda o cancelación anticipada de la misma, se deducirán los intereses de su deuda y se recalcularán los montos de

la nueva cuota según el sistema francés de amortización, expresado en la siguiente fórmula:

a-) Cancelación total anticipada:

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

Donde:

C: Cuota mensual calculada de acuerdo al plan de pagos elegida.

i: tasa a aplicar

n: tiempo original de amortización

m: 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 las amortizaciones extraordinarias realizadas.

El valor del saldo (S) es calculado mediante la fórmula anterior.

Nuevo Saldo (NS) = Saldo (S) - Amortización extraordinaria.

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

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

Art. 15°) Determinase que la emisión de las boletas que permitirán a los contribuyentes ir cancelando la deuda originada por esta mejora podrá iniciarse antes de que se efectúe la obra en el sector correspondiente. A efectos de informar a cada contribuyente en que momento comenzará con las obras en sus sector, se establece el cronograma de avance que se adjunta a la presente como Anexo III. Los beneficiados por esta obra podrán consultar en la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano sobre el avance y en qué momento comenzará el tendido de cañerías correspondientes a su sector.-

Art. 16°) La suspensión temporaria del avance físico de la obra, no dará derecho a los propietarios frentistas a efectuar reclamos, debiendo el municipio adoptar medidas necesarias para superar situaciones no previstas.-

Art. 17°) 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. 18°) Facúltase al Ejecutivo Municipal para que disponga las medidas que estime necesarias a fin de lograr la real ejecución de la obra, el efectivo cobro de la contribución y para que resuelva los casos que se planteen y que no hayan sido contemplados en la presente norma legal.-

Art. 19°) Dispónese que las erogaciones que origine esta obra se imputarán a Rentas Generales, Partida Trabajos Públicos Subpartida Ampliación Red Desagües Cloacales del Presupuesto Municipal vigente y los recursos que ingresen por contribución de mejoras se imputarán a la Partida Tributarios Subpartida Contribución por Mejoras Ampliación Red Desagües Cloacales.-

Art. 20°) Elévase 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 seis días del mes de setiembre del año dos mil diez.-