

Sunchales, 11 de abril de 2011.-

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

**ORDENANZA N° 2067 / 2011**

**VISTO:**

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo manifestando la necesidad de dotar del servicio de desagües cloacales al sector del barrio Sur, conocido comercialmente, como Lomas del Sur, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, 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 el presupuesto de esta obra, asciende a la suma de **\$ 1.167.782,50** (pesos: un millón ciento sesenta y siete mil setecientos ochenta y dos con 50/100);

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

Que la fórmula polinómica de cálculo, para la Contribución por Mejoras, contempla 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° 2067 / 2011**

**Art. 1°)** Autorízase al D.E.M., para que a través de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ejecute la obra "**Red Colectora Cloacal para un sector del Barrio Sur**", en las manzanas N° 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 17 - 18 - 20 - 22- 25 - 35 - 36 y 39, con 281 nuevos servicios, según Anexo I.-

**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 **\$ 1.167.782,50** (Pesos: Un millón ciento sesenta y siete mil setecientos ochenta y dos con 50/100), tendrá el carácter de obligatorio y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados por ésta. La obra comprende un total de 4.721,63 unidades tributarias de frente (U.T.F.), y 125.039,01 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 Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Municipalidad por el término de 10 días hábiles. Los propietarios de inmuebles que deben pagar Contribución por Mejoras por las obras aquí dispuestas, podrá 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 por 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 por 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 de manera 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:

**Sector "Lomas Del Sur" - Barrio Sur:**

<b>Calle</b>	<b>Entre calle</b>	<b>y calle</b>
Patria	A. Miretti	Avda. Sarmiento
Patria	Pasteur	Bolívar
Constitución	A. Miretti	Pasteur
Igualdad	A. Miretti	Bolívar
Cabildo	Santa Fe	Bolívar
Rep. Argentina (norte)	A. Miretti	C. Publica
Rep. Argentina (sur)	R.S. Peña	C. Publica
Rep. Argentina (sur)	C. Publica	C. Publica
Avda. Sarmiento (este)	Patria	Rep. Argentina
Avda.Sarmiento (oeste)	Patria	Rep. Argentina
1° de Mayo	Patria	Cabildo
Santa Fe	Patria	Cabildo
A. Miretti	Patria	Rep. Argentina
Pasteur	Patria	Constitución
Bolívar	Patria	Cabildo
E. López	Constitución	Cabildo

**Art. 7°)** Establécese que la obra se ejecutará por administración Municipal.-

**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 las calles concurrentes.-

**(f) Lotes de grandes dimensiones:** lote o parcela que posea más de 2.000 m<sup>2</sup>, 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, tendrá el siguiente tratamiento para el cálculo del importe total, que deberá abonar:

\* lotes de 2.000 a 5.000 m<sup>2</sup>: el equivalente a 3 (tres) lotes tipo de 10 x 30.-

\* lotes de más de 5.000 m<sup>2</sup>: el equivalente a 4 (cuatro) lotes tipo de 10 x 30.-

**(g) Unidad tributaria de frente (U.T.F.):** Unidad que surge de considerar los metros de frente del inmueble y por los que deberá tributar.-

**(h) 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 prorrateo para definir el monto a abonar por cada frentista beneficiado por esta obra de desagües cloacales:

El 30 % del monto total de la obra (M.T.O.), se dividirá por la sumatoria de U.T.F. ( 4.721,63 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 M.T.O. se dividirá por la sumatoria de U.T.S.(125.039,01 m<sup>2</sup>) 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.

$$V.M.F. \left[ \frac{\$}{m} \right] = \frac{30\% * MTO[\$] * 1,2}{\sum U.T.F. [m]} = \frac{0,3 * \$1015463,04 * 1,15}{4721,63 \text{ m}} = \$ 74,197840$$

$$V.S.I. \left[ \frac{\$}{m^2} \right] = \frac{70\% * MTO[\$] * 1,2}{\sum U.T.S. [m^2]} = \frac{0,7 * \$1015463,04 * 1,15}{125039,01 \text{ m}^2} = \$6,537540$$

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

**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 sólo 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 prorrateará 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 surgirá 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, deberá contribuir como lote central en lo que respecta a las UTS, prorrateará 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°)** Fíjense 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 o 36 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:

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

Donde:

- C:** es la cuota mensual.
- i:** es la tasa a aplicar.
- IT:** importe total
- n:** es el número de cuotas.

**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 36 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

$S(\text{Saldo a Pagar}) = \frac{C * i * (1+i)^{n-m}}{(1+i)^{n-m} - 1}$	tal sentido, se deducirán los intereses de su deuda y se calculará los montos o valores de
---	--

la nueva cuota a través del sistema francés de amortizaciones.-

- a) Cancelación total anticipada:**  
Saldo a pagar

En donde:

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

**i:** es la tasa a aplicar.

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

**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.-

**Art. 17°)** Determinase que la emisión de las boletas que permitirá 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 D.E.M., 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 por Mejoras Sub Partida Ampliación Red de Desagües Cloacales del Presupuesto Municipal vigente.-

**Art. 22°)** 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 once días del mes de abril del año dos mil once.-