

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

### **ORDENANZA N° 1249/98**

#### **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 los barrios Colón (al Norte del Canal de desagüe Norte) y Villa del Parque, y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos ha elaborado el proyecto respetando las reglamentaciones vigentes en cuanto a normas de estudio, criterios de diseño y presentación de Proyectos de Desagües Cloacales exigidos por la Secretaría de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable a través del Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento;

Que dicho proyecto responde a objetivos básicos y fundamentalmente 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 los barrios Colón y Villa del Parque, en los que en esta oportunidad se proyecta ampliar la red de desagües cloacales;

Que con la concreción de esta obra la ciudad quedará aproximadamente en un 95% servida por dicha red cloacal;

Que a los efectos de afrontar la significativa erogación que insume esta obra, resulta necesario recurrir a recursos provenientes de préstamos por lo que mediante Ordenanza 1237/98 se ha autorizado al D.E.M. a iniciar los trámites ante E.N.O.H.Sa. para percibir un crédito de \$ 500.000 ( Pesos Quinientos mil) a los efectos de financiar la Obra: “Desagües cloacales en Barrios Villa del Parque y Colón”;

Que, del Proyecto Técnico surge con el presupuesto de esta obra asciende a la suma de \$ 526.575,76 (Pesos: Quinientos Veintiséis mil quinientos setenta y cinco con setenta y seis centavos);

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

Que la obra se realizará a partir de una licitación pública, para la que se implementará oportunamente los instrumentos legales y técnicos que regulan las mismas.

Que, como consecuencia de las presentaciones efectuadas ante E.N.O.H.Sa., el Proyecto Técnico fue aprobado y le fue enviado a este Municipio el Acuerdo de Préstamo de la Obra: “Desagües cloacales en Barrios Villa del Parque y Colón” suscritos por el Subinterventor de E.N.O.H.Sa., copia del cual se adjunta a la presente norma legal como Anexo I.

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

### **ORDENANZA N° 1249/98**

**Art. 1º)** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, para que a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos se ejecute la Obra: “Desagües cloacales en Barrios Villa del Parque y Colón”, en un todo de acuerdo con el proyecto, documentación y cómputos y presupuestos confeccionados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y que fuera aprobado por el Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento, dependiente de la Subsecretaría de Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable.

**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 \$ 526.575,76 (Pesos: Quinientos veintiséis mil quinientos setenta y cinco con setenta y seis

centavos), tendrá carácter obligatorio y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados por esta. La obra comprende un total de 12.864,86 unidades tributarias de frente, denominadas en adelante UTF, y 317.432 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 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 debidamente inscripto en el Registro de Propiedades.

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

**Art. 4º)** Fijase 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. En caso que la oposición supere el 40% no se hará uso del crédito, tomando los recaudos administrativos pertinentes.

**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 necesarios 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:

<b>POR CALLE</b>	<b>ENTRE CALLE</b>	<b>Y CALLE</b>	<b>LADO AFECTADO</b>
Ruta 77- S	G. Miretti	Rafaela	Este
J. A. Roca	C. Norte	Salta	Este/Oeste
Salta	Ruta 77-S	Leguizamón	Sur/Norte
Rafaela	Ruta 77-S	Falucho	Sur
Leguizamón	C. Norte	Rafaela	Este/Oeste
Alvear	Mitri	Rafaela	Este/Oeste
Alvear	Mitri	Urquiza	Este
Urquiza	Cordoba	Falucho	Sur/Norte
Urquiza	Alvear	Córdoba	Norte
Tucumán	Alvear	Falucho	Sur/Norte
Mitri	Alvear	Falucho	Sur/Norte
Lavalle	C. Norte	Rafaela	Este/Oeste
Esperanza	Tucumán	Rafaela	Este/Oeste
Córdoba	Urquiza	Rafaela	Este/Oeste
Bs. As	Urquiza	Rafaela	Este/Oeste
Falucho	Rafaela	R. Maretto	Oeste
Tucumán	Falucho	L.F. Leloir	Sur/Norte
L. F. Leloir	Gdor. S. Begnis	R. Maretto	Este/Oeste
J. de Garay	Tucumán	R. Maretto	Este/Oeste
A. Borlenghi	Gdo. S. Begnis	R. Maretto	Este/Oeste
De las Américas	Av. Yrigoyen	Tucumán	Este/Oeste

Gral. Paz	H. Hernández	Av. Yrigoyen	Este/Oeste
Gdor. S. Begnis	Luis. F. Leilor	De las Américas	Norte/Sur
Gdor. Gálvez	L.F. Leilor	De las Américas	Norte/Sur
Tucumán	L. F. Leilor	De las Américas	Este/Oeste
R. Maretto	L. F. Leilor	Av. Irigoyen	Norte
J. Hernández	Antártida Argentina	Gral. Paz	Sur/Norte
Rafaela	Zapiola	Gral. Paz	Sur/Norte
R. J. Payro	Deán Funes	Gral. Paz	Norte/Sur
Vélez Sarfield	Antártida Argentina	Gral. Paz	Sur/Norte
Av. Yrigoyen	Zapiola	R. Maretto	Sur/Norte
Zapiola	Rafaela	Av. Irigoyen	Este/Oeste
Las Heras	Rafaela	Av. Irigoyen	Este/Oeste
Deán Funes	Rafaela	Av. Irigoyen	Este/Oeste
Jujuy	V. Sarfield	Av. Yrigoyen	Este/Oeste
Balcarce	A. Jauretche	Gral. Guemes	Sur/Norte
Congreso	Echeverría	Gral. Guemes	Sur/Norte
San Javier	Bolivia	Cervantes	Sur
San Javier	Cervantes	Echeverría	Norte
Congreso	Bolivia	Cervantes	Sur/Norte
Bolivia	San Javier	Congreso	Oeste
Cervantes	Av. Irigoyen	Colón	Este/Oeste
Ascasubi	Av. Irigoyen	San Javier	Este/Oeste
Echeverría	Av. Irigoyen	Congreso	Este/Oeste
J. Mármol	Av. Irigoyen	Congreso	Este/Oeste
Gral. Guemes	Av. Irigoyen	Corralón Municipal	Oeste

**Art. 7º)** Establécese que la obra se ejecutará por terceros, previo acto de Licitación Pública.-

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

- 1) Inmuebles: Se entenderá por inmuebles la superficie de terreno, lote o parcela, con todo lo plantado, clavado o edificio, 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 servicio: 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 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.C.): Unidad que surge de considerar los metros cuadrados de superficie y por los que también deberá tributar.

**Art. 9º)** Determínase 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 de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.F. (12.864,86 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. (317.432 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 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 dos productos anteriores determinará el importe total (IT) que deberá abonar cada frentista beneficiado.

$$\text{VMF (\$/m)} = \frac{70\% \text{ de MTO (\$)}}{\text{sumatoria U. T. F. (m) x 0,80}} = \frac{0,70 \times \$ 526.575,76}{12864,86\text{m.} \times 0,80} = \$/\text{m}35,81$$

$$\text{VSI (\$/m}^2) = \frac{30\% \text{ de MTO (\$)}}{\text{Sumatoria U.T.S. (m}^2) \times 0,80} = \frac{0,30 \times \$ 526.575,76}{317.432 \text{ m}^2 \times 0,80} = \$/\text{m} 0,622$$

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

$$(\text{IT}) = (\text{VMF} \times \text{U.T.F.}) + (\text{VSI} \times \text{U.T.S.}) = (0,622 \times \text{U.T.S.})$$

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

A. Para el 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 el 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 solo uno de ellos estuviera afectado se lo consideraría como un lote central.
- 2) Las unidades tributarias de superficie surgen de considerar el total de la superficie del lote afectado.

C. En caso especiales:

- 1) Para los 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.
- 2) Para lotes que tienen frente a más de una calle, no siendo esquineros, 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 (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. 11º)** Todos los casos no previstos en las normas 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. 12º)** 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. 13º)** La obra no comprende las conexiones de enlace domiciliario a la red externa , ni la adecuación de las instalaciones domiciliarias internas.

**Art. 14º)** Fijanse las siguientes formas de pago del importe total (IT) 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 la emisión de la boleta correspondiente.
- b. Pago financiado en 12, 24, 36 o 48 cuotas mensuales consecutivas: Para estos planes de pago, se le aplicara 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:

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

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 II donde se efectúa el cálculo de la contribución en las distintas formas de pago para un lote tipo de 10m. x 25 m. a modo de ejemplo.

**Art. 15º)** 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. 16º)** Para todos aquellos contribuyentes comprendidos en la zonificación establecida en el artículo 6º de la presente y que a la fecha de iniciación del pago del tributo por contribución de mejoras correspondiente a su propiedad, excepcionalmente, se encuentre 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. 17º)** 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) 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:

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

Donde: NC es el valor de la nueva cuota.

i es la tasa a aplicar

n es el tiempo original de amortización, y

m en el número de cuotas originales pagas.

**Art. 18º)** Determináse 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 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 prevista.

**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 hayan sido contempladas en la presente norma legal.

**Art. 22º)** Establécese que para todos los fines que pudieran corresponder como consecuencia de la presente 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 pesos convertibles según lo dispuesto por la Ley Nacional 23.928 (un peso igual a un dólar estadounidense).-

**Art. 23º)** Forma parte de la presente ordenanza, el proyecto técnico elaborado por profesionales de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (incluye memoria descriptiva, cálculos hidráulicos de las cañerías, cómputos, presupuestos, pronósticos de comportamiento de la cañería, planos de Estación Elevadora, etc.).

**Art. 24º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al 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 diciembre del año mil novecientos noventa y ocho.-