



SUNCHALES (STA. FE)

Sunchales, 26 de junio de 2006.-

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

ORDENANZA N° 1695 / 2006

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal a consideración del Cuerpo Legislativo haciendo mención a la necesidad de dotar del servicio de desagües cloacales a sectores de los barrios Sancor y Colón, y;

CONSIDERANDO:

Que la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios ha elaborado el proyecto respetando las reglamentaciones vigentes de organismos nacionales, formando parte de la presente como anexo I;

Que los sectores a cubrir con el proyecto surgen de una necesidad planteada por los vecinos a través de sus vecinales;

Que con el proyecto actual el porcentaje de lotes con construcción y servicio de cloacas se acerca al 98%;

Que del proyecto técnico surge el presupuesto de esta obra que asciende a la suma de \$176.534.- (Pesos: ciento setenta y seis mil quinientos treinta y cuatro);

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

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

ORDENANZA N° 1695 / 2006

Art. 1°) Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal, para que a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios ejecute la obra "Ampliación Red Colectora Cloacal 2006", que dotará del servicio a sectores de los barrios Sancor y Colón.-

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 \$176.534 (Pesos: ciento setenta y seis mil quinientos treinta y cuatro),



SUNCHALES (STA. FE)

tendrá el carácter de obligatorio, y estará a cargo de los propietarios de inmuebles beneficiados por ésta. La obra comprende un total de 2388 unidades tributarias de frente (U.T.F.), y 633314 unidades tributarias de superficie (U.T.S.)-.

Art. 3º) Establécese la apertura del Registro de Oposición de los frentistas beneficiados por esta obra. El mismo deberá ser habilitado en 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. 4º) 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.

A los efectos de la consideración del registro de oposición se tendrá en cuenta en forma independiente el resultado obtenido por cada uno de los sectores a) Barrio Sancor y b) Barrio Colón.-

Art. 5º) 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. 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:



Barrio	Calle	Entre calle	y calle	Vereda
SANCOR	Ramella	Laprida	Av. Belgrano	Norte/Sur
	Suipacha	Laprida	Av. Belgrano	Norte/Sur
	Av. Belgrano	Suipacha	Ramella	Oeste
	Ameghino	Suipacha	Ramella	Este/Oeste
COLÓN	Rafaela	Falucho	Leloir	Sur/Norte
	Gob. Gálvez	Remondino	Leloir	Norte/Sur
	S. Begnis	Remondino	Leloir	Norte/Sur
	Remondino	S. Begnis	Tucumán	Este
	Perito Moreno	Tucumán	Rafaela	Este/Oeste
	Leloir	Rafaela	S. Begnis	Este/Oeste

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) 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 desagüe cloacal:

El 70 % del monto total de la obra (MTO), se dividirá por la sumatoria de U.T.F. (2388 m) y se obtendrá de esta forma el valor que se deberá abonar por cada metro de frente (V.M.F.- [\$ / m]). El 30 % restante del MTO se dividirá por la sumatoria de U.T.S. (63749 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 pue-



dan 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.

$$VMF \left[\frac{\$}{m} \right] = \frac{70 \% * MTO [\$] * 1.2 []}{\sum U.T.F. [m]} = \frac{0.7 * 176534 [\$] * 1.2}{2388 [m]} = 62.1 \left[\frac{\$}{m} \right]$$

$$VSI \left[\frac{\$}{m^2} \right] = \frac{30 \% * MTO [\$] * 1.2 []}{\sum U.T.S. [m^2]} = \frac{0.3 * 176534 [\$] * 1.2}{63749 [m^2]} = 0.997 \left[\frac{\$}{m^2} \right]$$

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 prorrata 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. Si la servidumbre de contacto no excediera los 2 (dos) metros, cada lote contribuirá como lote central en



SUNCHALES (STA. FE)

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) Dispónese 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 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:

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

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

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°) 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 tri-



buto por contribución de mejoras correspondiente a su propiedad, excepcionalmente, se encuentra 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) Permítese 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:

Saldo a pagar

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

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

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

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. 18º) 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 la obra.-

Art. 19) La suspensión y/o interrupción del avance físico de la obra no dará derecho a los propietarios frentistas



SUNCHALES (STA. FE)

ORDENANZA N° 1695/06

beneficiados a efectuar reclamos, debiendo el municipio adoptar las medidas necesarias para superar la situación no prevista y notificar debidamente a los afectados.-

Art. 20°) 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. 21°) Facúltase al DEM para que disponga las medidas que estime pertinentes a fin de lograr la 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 contemplados en la presente ordenanza.-

Art. 22°) 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" Sub Partida "Contribución de mejoras - Ampliación Red desagües Cloacales".-

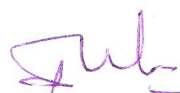
Art. 23°) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los veintiséis días del mes de junio del año dos mil seis.-


OLGA GHILANO
SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL

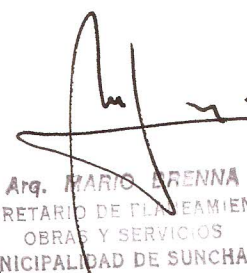



Prof. ADRIANA GHIBERTO
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL

Art. 24°) Cúmplase, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 28 de junio de 2006.-


O.P.N. MARIO FERRERO
SECRETARIO DE HACIENDA


Arq. MARIO BRENN
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES




Dr. GONZALO TOSELLI
INTENDENTE