



San Fernando del Valle de Catamarca, 21 de Marzo 2017

Señor
Presidente del Concejo Deliberante
CPN JUAN CRUZ MIRANDA
SU DESPACHO

NOTA BJ N°:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para presentarle un **Proyecto de Ordenanza**, adjunto a la presente, para que el Departamento Ejecutivo Municipal instrumente un trámite de pre-factibilidad para los casos de nuevos loteos y proyectos de edificios en propiedad horizontal.

Solicito que este proyecto sea incluido en la siguiente sesión ordinaria que celebre el Concejo Deliberante.

Sin otro motivo, lo saludo a usted muy atentamente.



PROYECTO DE ORDENANZA: Trámite de pre-factibilidad para nuevos loteos y proyectos de edificios en propiedad horizontal.

Autor: CONCEJAL NICOLÁS ZAVALAETA

FUNDAMENTOS

La iniciativa de este proyecto surge al conocer los conflictos que puede tener un inversor con los usuarios finales de un nuevo desarrollo o emprendimiento inmobiliario.

Actualmente sucede que un comitente puede obtener en la Municipalidad la aprobación de un plano de subdivisión y luego iniciar la comercialización de los lotes. Entonces, una vez que logra vender un lote y el adquirente del mismo se presenta en EC Sapem para solicitar la conexión de energía eléctrica, a este le comunican que debería realizar una inversión onerosa para que puedan darle el servicio. Porque si bien, la fracción de tierra de tierra ya contaba con el servicio de energía eléctrica, este era un solo usuario y a partir de la subdivisión EC Sapem debe darle servicio a 20 usuarios o mas. Por este motivo, EC Sapem exige la construcción e instalación de un transformador de energía.

Caso similar sucede para aquel que desarrolla un edificio en propiedad horizontal, ya que en un mismo lote (un solo usuario) se genera una mayor demanda de energía eléctrica por un incremento de varias unidades funcionales.

EC Sapem de acuerdo al Contrato de Concesión del Servicio Público de Distribución de Electricidad, en efectivo cumplimiento desde Abril de 2012, establece que para el caso de una solicitud del suministro de energía a un loteo o urbanizaciones nuevas, la obra necesaria para la electrificación de la misma estará a cargo del titular del fraccionamiento o loteo, quien previo a la construcción deberá obtener de la empresa concesionaria el documento de aprobación del proyecto.

No se trata de modificar la decisión de EC Sapem o ir contra sus normas, sino que se comuniquen las mismas en forma clara y oportuna, para



que no se generen confusiones o mal entendidos que conduzcan a juzgar a un inversor de estafador por simple desconocimiento.

Por todo lo expuesto, es conveniente que exista sinergia entre la Municipalidad y EC Sapem, para que los inversores puedan conocer todas las exigencias y/o restricciones antes de embarcarse en un proyecto.

Propongo que para los casos en que un propietario de una fracción de tierra o de un terreno que admita la posibilidad de subdivisión en lotes (loteo) o donde este permitido el desarrollo de un edificio en propiedad horizontal (varias unidades funcionales), el Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) deberá comunicar al interesado sobre el tramite de pre-factibilidad y otorgar una nota certificando la misma a aquel que corresponda.

En primer lugar, el DEM a través del área que corresponda, Dirección de Fiscalización de Obras Públicas y Privadas, Dirección General de Planeamiento Urbano y/o Dirección de Catastro Municipal, informará al solicitante (propietario del terreno, inversor o profesional competente) sobre las Normas Particulares para su idea de proyecto y emitirá un informe escrito de Pre-factibilidad donde se le indicará que para la aprobación del Proyecto definitivo deberá adjuntar una nota de EC Sapem detallando la inversión a realizar para contar con el suministro de energía eléctrica de acuerdo a su potencial demanda.

El informe de Pre-factibilidad será útil para fijar los indicadores urbanos y restricciones que definirán el perfil y/o volumetría del proyecto y servirá al inversor como panorama general de la inversión a realizar de acuerdo a la escala del mismo.



EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Disponese que el Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio del área correspondiente, otorgue un informe de Pre-factibilidad técnica al comitente, propietario del terreno, inversor o su profesional idóneo sobre los indicadores urbanos, uso del suelo, condiciones a cumplir y restricciones que determinen la normativa correspondiente a la idea preliminar del proyecto inmobiliario que desee emprender o desarrollar.

ARTICULO 2º: Para los casos de proyectos de loteos o urbanizaciones y edificios en propiedad horizontal, la Pre-factibilidad indicará que debe concurrir a EC Sapem para que le otorguen un informe con las condiciones a cumplir para tener la conexión al suministro de energía eléctrica de acuerdo a su potencial demanda.

ARTICULO 3º: Al momento de iniciar los tramites correspondientes para la aprobación del plano municipal o de subdivisión, además de las copias de planos, el Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio del área correspondiente, exigirá como documentación indispensable la Pre-factibilidad otorgada oportunamente y el informe emitido por EC Sapem.

ARTICULO 4º: De forma.