



**Ente Regulator de Agua y Saneamiento**  
1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

### **Resolución Firma Conjunta**

**Número:**

**Referencia:** EX-2022-00001214- -ERAS-SEJ#ERAS- Resolución.

---

VISTO lo actuado en el expediente EX-2022-00001214- -ERAS-SEJ#ERAS (Reclamo ERAS N° 156.909/19) del registro de este Ente Regulator de Agua y Saneamiento y la Ley de Procedimiento Administrativo N 19.549 con su reglamentación, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que viene presentación de la firma APPAREL ARGENTINA mediante escrito con letrado apoderado en nota presentada ante este ENTE REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO (ERAS) el 4 de septiembre de 2020 interponiendo lo que denomina recurso de reposición con apelación en subsidio contra un mail cursado el 11 de marzo de 2020 (que lleva fecha del 17 de febrero de 2020), el cual al no resultar legible en la comprensión de su texto se envió nuevamente con posterioridad el 3 de septiembre de 2020, todo ello con trámite en el marco del expediente EX-2022-00001214- -ERAS-SEJ#ERAS (Reclamo ERAS N° 156.909/19) del registro de este Organismo.

Que es del caso considerar que conforme el principio de informalidad que rige en la materia administrativa, y siendo que el recurso interpuesto se corresponde en rigor con el llamado recurso de reconsideración, ello de acuerdo al artículo 84 y ss. del Reglamento de Procedimiento Administrativos (Decreto 1759/72 – T.O. 2017 y sus modificaciones), corresponde tener al mismo como presentado en la denominación válida.

Que el plazo para la presentación del mentado recurso de reconsideración deviene de lo establecido en la citada normativa, y visto lo que antecede en el primer considerando, se entiende que el mismo ha sido presentado en término, sin perjuicio de además tener presente que en las fechas del año 2020 citadas regían las normas restrictivas de público conocimiento impuestas por el Estado Nacional con motivo de la pandemia por COVID 19, lo que debe evaluarse a efectos de resguardar los derechos del administrado.

Que el basamento del presentante para rechazar la comunicación del Organismo lo es por considerar que la concesionaria Agua y Saneamientos Argentinos (AySA) pretende cobrar a la firma recurrente lo que ella considera como sumas injustificadas.

Que de los antecedentes de lo tramitado surge que la firma APPAREL ARGENTINA S.A. era poseedora desde el año 1971 de inmueble sito en la calle Guevara de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y que en el transcurso del tiempo adquirió inmuebles vecinos hasta conformar un único predio a los fines de la facturación del servicio de agua y cloaca, y así llegar, con la inclusión de los todos los lotes con numeración 1234, 1236, 1240, 1248 y 1250, luego unificados bajo la numeración 1250, a uno solo y con

servicio medido y factura de Cuenta de Servicio N° 10.058.

Que posteriormente, según señala el recurrente, en el año 2011 adquiere otro predio vecino, que no tenía numeración a estar a la escritura de compra y que posteriormente lo anexa a los fines de su actividad comercial con todos los predios que ya poseía en la calle Guevara.

Que el predio adquirido por APPAREL ARGENTINA S.A. en 2011 tenía factura independiente por parte de la concesionaria AySA bajo el Número de Cuenta de Servicio N° 20.662, para quien el mismo estaba registrado como “baldío”, sin servicio medido.

Que en febrero de 2018 la concesionaria AySA verifica que había finalizado una obra en construcción en el citado nuevo predio adquirido unos años antes por APPAREL ARGENTINA S.A. y en consecuencia procede a facturar una liquidación del Cargo por Construcción según la normativa vigente del Régimen Tarifario (Anexo E del Anexo 2 de Ley 26.221 –Marco Regulatorio), y que como consecuencia de la titularidad de este lote por APPAREL ARGENTINA S.A., a ella le correspondía abonar.

Que el usuario presentó reclamo ante la concesionaria por no estar de acuerdo con los parámetros tarifarios aplicados de la construcción incorporada.

Que en mayo de 2019 AySA remitió al usuario una comunicación informando que se habían refacturado los documentos.

Que debe tenerse en cuenta que la facturación anterior era a un “baldío”, es decir un lote sin construcción y que no consta que se haya denunciado a AySA la iniciación de obra alguna, o al menos la existencia de anterior edificación.

Que en fecha 11 de noviembre de 2019 la empresa APPAREL ARGENTINA S.A. presentó nota ante este Organismo que corrió bajo el número de reclamo ERAS N° 156.909 por facturación que consideraba incorrecta por parte de AySA S.A. con relación a la superficie de dicho inmueble de su propiedad, objetando también el concepto aplicado de Agua de Construcción y los recargos y multa más los intereses aplicados, todo ello en la Cuenta de Servicio N° 20.662.

Que dicha Cuenta de Servicio se correspondía, tal lo dicho supra, a un lote (inmueble) comprado en forma posterior por dicha empresa a los que ya poseía con anterioridad y vecinos, en la misma cuadra, y que la mencionada nueva adquisición facturaba en forma independiente del resto del inmueble unificado de la reclamante que operaba como Cuenta de Servicios N° 10.058.

Que informaba que los inmuebles de la empresa en cuestión se encontraban de hecho unificados con un frente único vidriado y cuyas direcciones son Guevara 1250, 1248, 1240, 1236 y 1234 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una única conexión de servicio medido y que el nuevo lote adquirido facturaba en forma independiente sin conexión y sin número de frente.

Que mencionaba que dicho lote que fuera anexado luego de la compra, con original Cuenta de Servicios N° 20.662, utilizaba de esa manera la conexión y los servicios del resto de la empresa según la Cuenta de Servicios N° 10.058 y que al decir del reclamante no pudo realizarse la anexión parcelaria por haber sido comprado con posterioridad al resto de los lotes y por poseer a esa fecha una deuda hipotecaria.

Que cabe tener presente que el reclamo de APPAREL ARGENTINA S.A. se había iniciado ante AySA S.A. en fecha 09 de marzo de 2018 al tomar conocimiento que por la Cuenta de Servicio N° 20.662 del lote no anexado existía una deuda por Agua de Construcción y otra por retroactivo de un año más multa, y que la superficie facturada por esta Cuenta de Servicios era incorrecta, según su apreciación.

Que surge del expediente EX-2022-00001214- -ERAS-SEJ#ERAS que luego de una serie de tramitaciones, y ya con la intervención de este Ente Regulador, informa la concesionaria AySA que procedió nuevamente a refacturar todos los documentos emitidos con relación a la superficie y que además

reliquida el cargo de Agua de Construcción según una nueva inspección realizada, además de haberse instalado en fecha 31 de enero de 2020 la conexión al lote anexado y en fecha 11 de febrero de 2020 el respectivo medidor, regularizándose de ésta forma la facturación.

Que tal como supra se señala con fecha 4 de septiembre de 2020 la firma reclamante presenta la pieza recursiva contra nota NO-2020-00017022-ERAS-GAU#ERAS de este Organismo que daba cuenta del estado del trámite.

Que a juicio de las áreas técnicas de este Organismo dicha pieza recursiva no presenta nuevos elementos a ser analizados, toda vez que la concesionaria procedió a refacturar el cargo de Agua de Construcción mas todos los documentos de la facturación regular con la superficie correcta verificada a través de la correspondiente inspección in situ y procedió luego a instalar la conexión y caudalímetro al lote anexado.

Que en lo que respecta a los dichos del usuario en orden a que le estarían cobrado duplicadamente en el lote anexado, ya que se abastecía de la otra conexión medida del resto del inmueble, dicha apreciación deviene incorrecta toda vez que se trata de un lote incorporado de hecho en forma posterior al resto y que de acuerdo al art. 9 del Anexo E, Régimen Tarifario del Marco Regulatorio (Anexo 2 de la Ley N° 26.221) es obligación de los usuarios informar todo cambio y/o modificación producida en los inmuebles que altere la cuota del servicio.

Que lo argumentado en orden a una "doble facturación" por cobro por sistema medido desde la otra cuenta de servicio desde la cual se abastecía el lote anexado, más el cargo fijo del nuevo lote, no resulta ser válido toda vez que el lote incorporado facturaba en forma independiente y nunca existió un pedido de anexión parcelaria, siendo que lo argumentado de que por estar hipotecado se impedía realizar la anexión parcelaria, es ajeno al accionar de la concesionaria que debía facturarlos en forma independiente por cargo fijo, tal como venía realizándolo.

Que resulta así que la cuestión debatida se originó por la falta del usuario de informar los cambios edilicios producidos y el hecho de hacer la incorporación de la nueva superficie de oficio, sin la documentación y/o inspección correspondiente en virtud de la obligación que fuera omitida por la reclamante.

Que, ante la acción de este ENTE REGULADOR, la concesionaria efectúa una nueva verificación que arroja que la construcción incorporada es de 1030 m<sup>2</sup> (262 m<sup>2</sup> al año 1951 y 768 m<sup>2</sup> del año 2016) y así ajusta la facturación.

Que esta nueva medición de la superficie no fue objeto de recurso, ya que en pieza recursiva presentada refiere a que impugnó medición anterior y así se lee "*La misma fue impugnada por nosotros y terminó siendo Rectificada un año y medio después*", con lo que válida la superficie de 1030 m<sup>2</sup>.

Que el importe de lo adeudado conforme lo informado por AySA a la firma APPAREL ARGENTINA S.A. con fecha 17 de febrero de 2020 lo es entonces para una superficie cubierta de 1030 m<sup>2</sup>, correspondiente al tipo constructivo 04 (Bueno Económico) y todo ello de acuerdo al Régimen Tarifario.

Que eso fue lo transmitido a la firma APPAREL ARGENTINA S.A. por este Organismo, todo ello según lo informado por la concesionaria quién tiene a su cargo la facturación en base a las mediciones correspondientes, y que diera origen a la pieza recursiva en análisis.

Que la Gerencia de Economía de este Organismo, área técnica con competencia en aspectos tarifarios, procedió, en octubre de 2022, a analizar la información adjunta a la NO-2022-00000856-AYSA-DIRECTORIO#AYSA remitida por AySA sobre las refacturaciones efectuadas.

Que así se observó la facturación original, cuando AySA observa construcción nueva y entonces modifica la categoría de baldío a no residencial y computa una superficie cubierta de 1200m<sup>2</sup> y coeficiente de edificación de valor 2,32, y procede además a facturar el ajuste retroactivo por un año, la multa asociada y el cargo de Agua por Construcción.

Que así se analizaron por el área técnica mencionada los cargos, acorde al régimen tarifario de la Concesión, y luego se procedió a recalculer los montos, todo ello de acuerdo a los parámetros tarifarios no controvertidos, es decir de superficie cubierta de 1030 m<sup>2</sup>.

Que para la determinación del cálculo de ajuste retroactivo cabe mencionar que el mismo está relacionado con el artículo 9 del Régimen Tarifario por el cual se establece que *“Los propietarios de inmuebles, consorcios de propietarios según la Ley N° 13.512, según corresponda, tendrán obligación de comunicar por escrito a la Concesionaria toda transformación, modificación o cambio que implique una alteración de las cuotas por servicio fijadas de conformidad con el presente Régimen”* y establece que al comprobarse alguna modificación que no fuera comunicada, la concesionaria procederá a la reliquidación de las facturas, a valores vigentes al momento de comprobación, desde la fecha presunta de la modificación y hasta un máximo de un año.

Que asimismo, el artículo 11 del Régimen Tarifario establece que en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones del usuario derivadas del Régimen Tarifario corresponderá la aplicación de un recargo del 10% por sobre los valores que correspondiere facturar si dicha obligación hubiese sido cumplida en tiempo y forma.

Que en orden a la emisión del ajuste retroactivo por la nueva construcción y la multa correspondiente, debe tenerse presente que ello está establecido en el artículo 19 del Marco Regulatorio y artículo 10 del Reglamento de Aplicación de Normas Tarifarias (RANT) que determinan que el monto, si se comprobare que para la transformación, modificación o cambio, el propietario, consorcio de propietarios según la Ley N° 13.512, hubiese incurrido en el incumplimiento de lo dispuesto y se hubieren liquidado facturas por prestación de servicio por un importe menor al que le hubiere correspondido, se procederá a la reliquidación de dichas cuotas, a valores vigentes al momento de comprobación, desde la fecha presunta de la transformación, modificación o cambio que se trate, hasta el mencionado momento y ello siempre y cuando dicho lapso no sea superior a un (1) año calendario, en cuyo caso se refacturará por dicho período.

Que iguales disposiciones se adoptarán para los usuarios clandestinos que se detectaren ya que toda situación de clandestinidad y/o incumplimiento por parte de los usuarios de las obligaciones derivadas del indicado Régimen Tarifario, determinarán la aplicación de un recargo del diez por ciento (10%) por sobre los valores que correspondiere facturar si dicha obligación hubiese sido cumplida en tiempo y forma.

Que con relación al Cargo por Construcción la normativa señala que el monto a facturar en concepto de Cargo por Construcción que correspondiere en virtud de construcciones realizadas sobre inmuebles ubicados en alguna de las Áreas Servidas, será equivalente a tres (3) veces el valor correspondiente a la suma del cargo fijo más el cargo variable establecido según lo establecido en la normativa.

Que finaliza su informe el área técnica sobre los valores del cálculo tarifario aplicados sobre la base de los 1030 m<sup>2</sup> no controvertidos y coeficiente de edificación  $E = 2,02239$  y que se computa el Cargo para la Construcción exclusivamente para los 768 m<sup>2</sup> edificados en el año 2016, ya que respecto de los 262 m<sup>2</sup> restantes, AySA informa que habían sido construidos en 1951.

Que así, considerando las facturas recalculadas de acuerdo a la refacturación antes indicada, se realizó una planilla de cálculo para cada una de las 16 facturas bajo análisis considerando el coeficiente de modificación K vigente al momento de emisión de las facturas, la superficie cubierta de 1030 m<sup>2</sup> y un coeficiente de edificación de 2,02239 y que, para el cálculo de las tasas e impuestos, se aclara que se adoptan los valores expuestos en cada factura.

Que también se tiene presente el reconocimiento del 100% de la multa por parte de AySA al refacturar, es decir que ese concepto no se facturó.

Que finaliza, en lo que interesa, el área técnica del Organismo, indicando que del análisis de todas las facturas deviene que resulta un valor equivalente a \$36.108 a favor de la concesionaria, resultando

beneficiado el usuario (APPAREL ARGENTINA SA) con el monto determinado por AySA al evaluar la totalidad de las facturas en su conjunto.

Que el informe de la Gerencia de Economía define la cuestión, y corresponde por ende rechazar la pieza recursiva en análisis.

Que del texto del recurso presentado se entiende, en su encabezamiento, que el mismo se interpone con Alzada en subsidio, por lo que este último debe ser contemplado en la instancia para el tratamiento que le corresponde.

Que las Gerencias de ATENCIÓN AL USUARIO, de ECONOMÍA Y de ASUNTOS JURÍDICOS de este ENTE REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO han tomado la intervención pertinente.

Que el Directorio del Ente REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO (ERAS) se encuentra facultado para emitir el presente acto en virtud de lo normado por el artículo 48° inc. k) y m) del Marco Regulatorio aprobado por Anexo 2 de la Ley 26.221 de fecha 13 de febrero de 2007 (B.O. 2/03/07).

Por ello,

**EL DIRECTORIO ENTE REGULADOR  
DE AGUA Y SANEAMIENTO**

**RESUELVE:**

ARTÍCULO 1°.- Recházase el recurso de reconsideración interpuesto por la firma APPAREL ARGENTINA SOCIEDAD ANONIMA con fecha 4 de septiembre de 2020, ratificándose la comunicación que le cursara este ENTE REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO con fecha 3 de septiembre de 2020 referida a la facturación informada por la concesionaria AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS (AySA) con relación al inmueble sito en la calle Guevara de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con Cuenta de Servicio N° 20.662.

ARTÍCULO 2°.- Elévense los presentes actuados al PODER EJECUTIVO NACIONAL para dar trámite al recurso de alzada interpuesto en forma subsidiaria, ello conforme está previsto en el artículo 94 del Reglamento de Procedimientos Administrativos – Decreto N° 1759/72 -T.O. 2017, y en el artículo 109 del Marco Regulatorio aprobado como Anexo 2 de la Ley N° 26.221 (B.O. 2/03/07).

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, notifíquese a la firma APPAREL ARGENTINA SOCIEDAD ANONIMA, comuníquese a AGUA Y SANEAMIENTOS ARGENTINOS (AySA), tomen conocimiento la GERENCIA DE ATENCIÓN AL USUARIO, la GERENCIA DE ECONOMÍA y la GERENCIA DE ASUNTOS JURÍDICOS del ENTE REGULADOR DE AGUA Y SANEAMIENTO (ERAS); dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL para su publicación extractada y, cumplido, archívese.

Aprobada por Acta de Directorio N°: 1/23.-

