RESOLUCIÓN ENTE REGULADOR

VISTO:

El expediente Ente Regulador N° 64896 /25 caratulado: " MELLERETZKY GUSTAVO – S/ **RECLAMO SERVICIO COMERCIAL COSAYSA –** DISCONFORMIDAD"; el Acta de Directorio Nº 17/2025, y,

CONSIDERANDO:

Que las actuaciones de referencia se inician con la elevación realizada por CoSAySa de una disconformidad planteada por el Sr. Gustavo MELLERETZKY, como condómino del inmueble sito en calle Vicente López N° 828 identificado como Catastro N° 8246 de Salta Capital.

Que el presentante hace saber que dicho inmueble es la casa habitación de su madre, Sra. Rita Kaminsky de Melleretzky, persona de 87 años de edad, que habita el mismo en forma permanente y continua.- A continuación señala que en la Facturación del mes de Enero del corriente año –y en forma reiterada algunos meses anteriores- , venía notando un cambio en la facturación donde le aplicaban tarifa "NO RESIDENCIAL". Hace saber que mediante expediente Ente Regulador N° 267-27904 /2011 reclamó una situación similar. Para justificar su reclamo acompañó copia de dicha Resolución identificada con el N° 1305 /11 y de fecha 07/12/2011, donde se dispuso la recategorización de la Cuenta como residencial a partir del período 08/2011 y en adelante.-

Que además de la refacturación del período 01/25 solicita se proceda de igual modo para los meses transcurridos a partir del año 2015 y hasta la fecha inclusive ordenando la devolución de los importes cobrados en exceso con más sus intereses, según tasa activa Banco Nación Argentina.

Que a su turno y luego de un pedido de informe de la Gerencia actuante la Empresa comunica que el suministro en cuestión se identifica como Usuario N° 9.200 y se abastece de una única conexión, donde se encuentra instalado el Medidor N° 176.635. Hace saber que como resultado de un relevamiento realizado en el año 2.015 (notificado en debida forma al usuario con fecha 28/04/15), se advirtieron cambios concretos en el domicilio que justificaron una nueva recategorización del inmueble a los fines de la

Facturación del servicio.

Que además informa que con fecha 06/02/2024 realizó un nuevo relevamiento del inmueble, ratificando los parámetros obtenidos en el año 2.015, esto es: A) Parámetros de facturación Zona: 3; B) Superficie: 0 a 350 m2; C) Construcción: 301 a 400 m2; D) Consumo: 7 a 13 canillas E) Servicios: Agua y Cloaca F) Categoría: No Residencial - (Oficinas Privadas).

Que para justificar lo actuado destaca que además del local vidriado a la calle, se observa un portero eléctrico general que da cuenta de distintas unidades funcionales (un Estudio Jurídico, una Escribanía y las oficinas de una Empresa Constructora). Pide mantener la categoría de Comercial sobre el inmueble.

Que a su turno la Gerencia Económica procede a analizar todo lo actuado por la Prestadora. Destaca que aquel relevamiento realizado en el año 2.015 fue debidamente notificado al usuario pues contiene la firma y sello de recepción de uno de los hijos del propietario o condómino del inmueble. Aduce que desde aquella fecha hasta hoy inclusive no se ha modificado el destino principal del inmueble por lo que entiende que la Prestadora ha actuado en debida forma. A continuación remite el expediente a esa Gerencia Jurídica, a fin de que estudie el caso en términos jurídicos y se expida al respecto.

Que a continuación se incorporan todos los antecedentes y la documentación respectiva entre las que se encuentran fotos del lugar; un histórico de consumo; entre otras.

Que antes de entrar al análisis jurídico correspondiente resulta de interés señalar que tal como lo expresara la Secretaría de Comercio e Industria de la Provincia (pto 2.1 de la Resolución N° 45/08), debe entenderse como inmuebles residenciales "….*a aquellos en los que existen viviendas particulares cuyo destino o uso principal sea alojar personas que constituyan un hogar*....". Por su parte el pto. 2.2 reza: "*Se considerarán inmuebles no residenciales a aquellos en los que existan construcciones destinadas a actividades comerciales o industriales, públicas o privadas, o donde se presten servicios de cualquier naturaleza y cuyo destino no esté contemplado en la categoría Residencial*."

Que la clasificación resulta indispensable púes nos permite dilucidar si estamos en presencia de un inmueble cuyo destino principal es “alojar personas” o si por el contrario, estamos en presencia de un inmueble que tiene como actividad principal la explotación de una actividad económica.

Que hecha esta aclaración corresponde agregar que los inmuebles, una vez categorizados, no se mantienen herméticos a los cambios. Esto significa que pueden sufrir cambios constructivos o ser alquilados a terceros, y dichos cambios pueden generar una nueva recategorización.

Que entrando en el análisis de las presentes actuaciones, la Gerencia Jurídica de este Organismo, considera menester citar la normativa vigente aplicable al caso. En este sentido, el art. 8º, Inc. I) del Decreto Provincial Nº 3.652 (Marco Regulatorio del Agua) que establece: *“El PRESTADOR podrá cobrar las tarifas por los servicios prestados*...”. Asimismo el articulo 44 dispone: **“***El régimen tarifario de consumo medido será de aplicación obligatoria en todos los casos siempre que ello sea técnica y económicamente viable*”, mientras que el art. 51 de igual cuerpo normativo, reza: *“El PRESTADOR tendrá derecho a facturar y cobrar todos los servicios que preste, conforme los valores tarifarios y precios vigentes en cada momento...”.*

Que cabe traer a colación lo dispuesto el Decreto Nº 3.652/10 (Marco Regulatorio), que en su artículo 28 enumera las obligaciones de los usuarios: a) Usar cuidadosa y razonablemente los servicios de agua potable y desagües cloacales, evitando el derroche o uso innecesario, consumo excesivo y pérdidas en las instalaciones y artefactos internos de su domicilio; b) Ejecutar o acondicionar en forma inmediata las instalaciones internas en caso de ser necesario, respetando las normas técnicas vigentes en la materia; c) Mantener las instalaciones internas en buen estado de conservación y limpieza a fin de evitar pérdidas, contaminación y retorno a la red de distribución de posibles aguas contaminadas; d) Informar inmediatamente al PRESTADOR sobre cualquier modificación en sus instalaciones que implique un aumento de caudales o cambios en el tipo de uso del agua…f) Mantener intactos los precintos, o cualquier elemento de seguridad, que garanticen **la no manipulación** del micro-medidor de agua potable y las condiciones idóneas

para la toma de lectura del mismo, denunciando al PRESTADOR cualquier acción o intervención que realicen sobre el micro-medidor personas ajenas a la Empresa.

Que en atención a los antecedentes descriptos por cada una de las partes y respecto a la cuestión técnica traída a debate, estamos en condiciones de concluir que la recategorización era procedente y que desde esa fecha hasta acá, no se han vuelto a modificar las condiciones de la vivienda. Pero veamos porque arribamos a esta conclusión.

Que le atañe razón al presentante cuando refiere que en el año 2011 realizó reclamo por ante este Organismo, cuyo resultado fue el dictado de la Resolución N° 1305/11. En aquella oportunidad se dispuso la categorización como “residencial” al verificarse que existía un local comercial en el antiguo garaje de la vivienda, sin siquiera contar con instalaciones sanitarias exclusivas. En la resolución se hizo referencia a que resultaba injusto abonar como comercial, un Catastro cuyo mayor porcentaje de uso estaba destinado a una casa de familia (uso residencial).

Que sin embargo con el tiempo las cosas cambiaron. En el año 2015, la Prestadora lleva adelante una nueva verificación y advierta que se habían instalado varios comercios separados entre sí, todos en la Planta Baja. La Prestadora notificó en debida forma el resultado de dicha inspección y el usuario jamás objetó la recategorización.

Que en el año 2024, el usuario advierte la situación y la Prestadora vuelve a verificar el inmueble advirtiendo que todo seguía en iguales condiciones. Alega que en el inmueble hoy se encuentra una Empresa Constructora, una escribanía, un estudio jurídico y el antiguo Local originario, todos sobre la Planta Baja del inmueble. El usuario no dijo nada de esto en su reclamo y se concentró exclusivamente en mostrar una realidad del año 2.011, que no era similar a la de años posteriores.

Que por otro lado, tampoco pudo acreditar en su reclamo que los locales no existieran o que el inmueble se haya reconfigurado a su forma original.

Que respecto a los registros del medidor, la Prestadora también actuó en debida forma, pues no se advierten argumentos que permitan

presumir un error de lectura o un daño en el medidor o en el kit de medición.

Que además en la visita, los operarios de la Empresa le advirtieron de pérdidas internas que posteriormente fueron reparadas, lo que hace sospechar que las mismas respondieron a los consumos más elevados de 2 (dos) meses del año próximo pasado. En el sentido apuntado la Gerencia Económica del Organismo reconoce y procede a verificar las facturaciones históricas, advirtiendo que todo estaba “en regla”.

Que para concluir, teniendo en cuenta ello, la normativa precedentemente citada; lo dictaminado por las Gerencias Económica y de Agua Potable y Saneamiento y considerando las verificaciones “in situ” realizadas sobre el medidor y sobre el inmueble, la Gerencia Jurídica entiende que corresponde **RECHAZAR** la disconformidad planteada por el usuario, considerando que la Prestadora ha actuado en un todo de acuerdo a lo prescripto por la normativa vigente, por lo tanto se ratifica la facturación correspondiente a los periodos objetados.

Que por todo lo expuesto y de conformidad a lo establecido en la Ley N° 6.835, sus normas complementarias y concordantes, este Directorio se encuentra facultado para el Dictado del presente acto.

Por ello:

EL DIRECTORIO DEL ENTE REGULADOR

DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: RECHAZAR el planteo de disconformidad formulado por el usuario, Sr. Gustavo MELLERETZKY, con domicilio constituido en calle Juramento N° 318 de esta Ciudad de Salta (Catastro N° 8.246 - Usuario N° 9.200 de calle Vicente López N° 828), tramitado bajo expediente Ente Regulador Nº 267– 64896 /24; en los términos y por los motivos expuestos en los considerandos de la presente Resolución.-

ARTÍCULO 2º: NOTIFICAR, Registrar y oportunamente Archivar.-

RESO 267 - DP N° 633 - 2025	22/04/2025
N° de Documento	Fecha

El documento fue firmado electrónicamente por:

- Ovejero, César Mariano - Secretaría General el 22/04/2025
- Saravia, Carlos Humberto - Presidencia el 22/04/2025