RESO 267 - DP N° 1299 - 2025	01/08/2025
N° de Documento	Fecha

RESOLUCIÓN ENTE REGULADOR

VISTO:

El expediente Ente Regulador Nº 267-65400/25, caratulado " MORENO JORGE POR HIPERMAYORISTA ATLAS SRL. Reclamo Servicio Comercial CoSAySa s/ Exceso de Consumo"; el Acta de Directorio Nº 35/2025 y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones se originan con la presentación realizada el día 01/04/25 ante este Ente Regulador por la Prestadora Co.S.A.ySa, en atención a la disconformidad presentada por el usuario Sr. JORGE E. MORENO, DNI 17.309.104, en representación de HIPERMAYORISTA ATLAS SRL, constituyendo domicilio en Av. Paraguay N° 2759 de la ciudad de Salta, por los consumos facturados en la cuenta Nº 22593 ante la respuesta dada a su reclamo N° 92123.

Que ante ello, la Empresa informa lo siguiente:

- Comunicamos que el Catastro N° 2023 -supermercados- de la Localidad de Cerrillos se identifica internamente como Usuario N° 22593. La Titularidad del Inmueble se encuentra registrada a nombre de la Sra. SALAS ALBA SILVIA, y la titularidad Postal a nombre de HIPERMAYORISTA ATLAS S.R.L.
- En fecha 20/01/2025 el Sr. Jorge Moreno presentó en Casa Central Nota N° 92123 en la cual manifiesta se desacuerdo con el importe facturado en la cuenta del Usuario 225931.
- El día 14/02/2025 se envía al usuario, vía mail, respuesta formal a Nota 92123. En fecha 12/03/2025 el Sr. Jorge Moreno presentó su Disconformidad mediante Nota 92697.
- Posteriormente se envió al usuario respuesta formal a su Nota 92697.
- Adjuntamos Resumen de Deuda y de Cuenta del Usuario N° 225931.

Que en los términos señalados y en el entendimiento de que ha actuado de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, solicita desestimar el reclamo del Sr. Jorge Moreno y proceder al cierre definitivo de las

actuaciones.

Que en la oportunidad adjunta copia de Reclamo N° 2832581 y copia simple del Acta de Relevamiento de fecha 11/11/24. Además agrega copia de respuesta a nota n° 92123, copia de disconformidad y resumen de deuda.

Que seguidamente, rola nota de disconformidad Nº 92697, presentada por el usuario en fecha 12/03/25, en la que reitera lo manifestado en su reclamo inicial. Agrega que "(…) *Que vuestra respuesta surge de una supuesta inspección de fecha 11/11/2024, exposición fáctica que motivo a mi parte a compulsar el Expte. de marras y advertir que existe una supuesta inspección la cual en principio adolece de vicios que la tornan nulas en términos administrativos. - El acta, carece de hora de inicio y hora de finalización, al tiempo que no está vinculada a una hoja u orden de relevamiento. Sabido es que en el marco de una actuación Administrativa (lo cual deriva de la calidad de vuestra empresa y la normativa que regula su actividad y funcionamiento), los actos deben cumplir con los requisitos formales y sustanciales establecidos en la normativa vigente. Un acta sin horario de inicio ni de finalización infringe principios esenciales de certeza jurídica y control administrativo. Asimismo, si bien se referencia la fecha, no se puede establecer un horario para cotejar dicha situación fáctica (la INSPECCIÓN) con las cámaras de seguridad del local, toda vez que se han revisado las filmaciones dentro del horario comercial y ninguna inspección fue llevada a cabo. Si la inspección hubiera sido realizada fuera del horario comercial y/o más aun durante la noche, (con clandestinidad), mi parte solicita se exponga la orden judicial que permitiría dicho allanamiento factico (…)".*

Que seguidamente solicita medida cautelar administrativa en los términos del artículo 81° de la Ley 5.348 indicando que *"(…)corresponde suspender los eventuales efectos que la respuesta de la Nota referenciada, y dejar sin efecto la excesiva facturación de Agua que se realiza sobre el inmueble objeto de las presentes actuaciones, reanudando los plazos legales desde cero y de ese modo respetar y garantizar el Derecho de Defensa de mi parte, ello por cuanto su ejecución le causará un grave un daño de difícil o imposible reparación al recurrente, mucho mayor que los perjuicios que la suspensión acarrearía a vuestra entidad (que en realidad no existen) y porque*

quedaron demostrados los vicios groseros y grave que afectan al acto impugnado, sin perjuicio de afectarse el interés público en caso de no suspenderse(…)".

Que en fecha 15/04/2025, obra informe de la Gerencia Económica del Ente Regulador en donde expresa que: "*se procedió a verificar la facturación por servicios sanitarios llevada a cabo por CoSAySa para el Usuario Nº 225931 en el periodo 12/2024. De dicho análisis, se observa que la facturación se realiza en forma correcta por el servicio de Agua y Cloaca en modalidad de Renta Fija, siendo acorde a las características del inmueble y categoría que reviste el usuario por su actividad y situación impositiva, los cuales son informados en los discos de facturación remitidos mensualmente a este Organismo.*

El detalle de lo informado en el párrafo anterior es el siguiente a partir del periodo 12/2024:

- *Rango mts. de construcción: 2001-2500*
- *Rango de superficie: 4001-4500*
- *Rango de cantidad de canillas: 31-36*
- *Actividad: Supermercado*

Por otro lado, se verifica que hasta el periodo 11/2024, la facturación fue realizada a consumidor final en categoría residencial 3 con características del inmueble desacordes a la realidad."

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 ahora bien, el usuario solicita la nulidad del acto administrativo que modifica la categoría de facturación a partir del período 12/2024, argumentando presuntas deficiencias formales en el procedimiento de inspección (falta de horarios, ausencia de orden de relevamiento, entre otras). Sin embargo, del informe técnico emitido por la Gerencia Económica (IF ECO 267 - GE N° 170 - 2025), surge con claridad que la facturación aplicada desde el período mencionado se corresponde con los parámetros reales y actuales del inmueble, en función de su verdadera actividad comercial —supermercado ATLAS—, la superficie construida, la superficie total, y la cantidad de bocas de consumo (canillas). Por lo tanto, el acto administrativo impugnado se encuentra debidamente motivado, respaldado por documentación técnica, y conforme a la normativa vigente, descartándose así la existencia de vicios sustanciales que pudieran viciar su validez.

Que cabe recordar que los actos administrativos, en el marco del procedimiento administrativo de la Provincia de Salta, gozan de presunción de legitimidad y ejecutoriedad (arts. 12 y 13 de la Ley 5.348), y corresponde a quien los impugna aportar prueba suficiente que acredite su invalidez, lo cual en este caso no ha ocurrido, pues el usuario no negó en ningún momento negó la actividad desarrollada en el inmueble. Por otro lado la eventual omisión de consignar el horario en el acta de inspección no constituye por sí sola una nulidad insanable, máxime cuando existen elementos complementarios —como los sistemas de facturación y registros internos del prestador, en este caso CoSAySa, que permiten constatar la razonabilidad y legalidad del cálculo tarifario.

Que por su parte y tal como se desprende de la respuesta remitida por CoSAySa, el usuario incurrió en una omisión relevante al no informar el cambio de uso del inmueble, de residencial a no residencial (supermercado), conforme lo exige el artículo 28 inciso D del Marco Regulatorio , que impone la obligación de comunicar inmediatamente al Prestador cualquier

modificación que implique un aumento en el caudal o un cambio en el tipo de uso del agua.

Que la falta de dicha notificación impidió al prestador evaluar anticipadamente las condiciones del servicio, razón por la cual la recategorización tarifaria debió realizarse de oficio, con base en los parámetros verificados durante la inspección del 11/11/2024. Esta conducta configura una falta administrativa atribuible al usuario, y justifica plenamente el cambio en el esquema tarifario aplicado a partir del período 12/2024, resultando improcedente su cuestionamiento ex post.

Que por otro lado el recurrente solicita la suspensión del acto administrativo mediante una medida cautelar, al amparo del artículo 81 de la Ley 5.348. No obstante, de los antecedentes obrantes en el expediente no surge acreditada la concurrencia de los requisitos exigidos para su procedencia, a saber: verosimilitud del derecho y peligro en la demora.

Que el acto administrativo impugnado se encuentra debidamente fundado en la normativa vigente, en la inspección técnica realizada por personal competente y en parámetros objetivos y constatables.

Que asimismo, el reclamo tiene origen en una situación creada por el propio usuario, al omitir el deber de informar la modificación del uso del inmueble. No ha demostrado la existencia de daño concreto, grave e irreparable derivado de la ejecución del acto, ni se ha configurado arbitrariedad manifiesta en su dictado, pues la prestadora contesta al reclamo rechazándolo y a su vez le informa la posibilidad de disconformarse ante la respuesta obtenida. Por lo tanto, corresponde rechazar la medida cautelar solicitada por improcedente.

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.

Que para concluir, teniendo en cuenta ello, la normativa precedentemente citada; lo dictaminado por las Gerencias Económica y considerando las verificaciones “in situ” realizadas 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 al periodo objetado.

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. JORGE E. MORENO, DNI 17.309.104, en representación de HIPERMAYORISTA ATLAS SRL, constituyendo domicilio en Av. Paraguay N° 2759 de la ciudad de Salta (Catastro N° 2023 - Usuario N° 225931 de Ruta 68 Km 173 N° Puerta 999), tramitado bajo expediente Ente Regulador Nº 267–65400 /25; 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° 1299 - 2025	01/08/2025
N° de Documento	Fecha

El documento fue firmado electrónicamente por:

- Carecchio Marcelo Daniel - Gerencia Jurídica el 31/07/2025
- Saravia, Carlos Humberto - Presidencia el 01/08/2025