



VISTO: El Expte. CD N°1090/2024 "PROYECTO DE ORDENANZA: CONTRIBUCION POR MEJORAS"

Y;

CONSIDERANDO

Que la Ley Provincial 687 establece en su artículo 1º "se consideran obras públicas sometidas a las disposiciones de la presente Ley, todos los estudios, proyectos, construcciones, conservaciones, instalaciones, trabajos, obras en general que realice la Provincia por intermedio de sus reparticiones centralizadas o descentralizadas, autónomas o autárquicas, empresas o sociedades anónimas estatales o mixtas, por concesiones a terceros o por entidades de bien público, cualquiera sea el origen de los fondos que se inviertan".

Que la presente Ley es de orden público e interés general, y tiene por objeto normar las acciones referentes a la planeación, programación, presupuestación, gasto, ejecución, conservación, mantenimiento y control de la obra pública y de los servicios relacionados con esta.

Que resultaría un criterio más equitativo y homogéneo establecer la contribución por mejoras en función de los metros cuadrados con que se sirve a la parcela / lote íntegro, y ese monto distribuirlo de acuerdo al porcentual dominial de cada unidad funcional (que surge de las escrituras, base de Catastro Provincial para el pago del impuesto inmobiliario y del Municipio para el pago de la Tasa por Servicios a la Propiedad Inmueble).

Por ello

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE AÑELO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

TÍTULO I: REGIMEN GENERAL

ARTÍCULO N°1: Concepto. - Contribución por Mejoras es la prestación pecuniaria que obligatoriamente debe abonar todo propietario, usufructuario, poseedor, usuario o tenedor de un bien inmueble ubicado dentro del ejido urbano, toda vez que el mismo se vea beneficiado por el incremento de su valor real como consecuencia de la ejecución de una obra de utilidad pública municipal.-

ARTÍCULO N°2: Utilidad Pública Municipal.- Una ordenanza especial establecerá en cada caso la utilidad pública municipal u pago obligatorio, de la planificación, ejecución, o ampliación de una o más obras relacionadas con mejoramiento vial, pavimento, cordón cuneta, veredas,



red de gas natural, aguas corrientes, cloacas, desagües pluvio-aluvionales u otras obras de bien público que se realicen en el ejido urbano.-

ARTÍCULO N°3: Contribuyentes y responsables. A todos los efectos emergentes de la presente será considerado contribuyente y obligado al pago el propietario, usufructuario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble beneficiado por la obra de utilidad pública. Todos ellos serán solidariamente responsables del pago de las obligaciones por Contribución por Mejoras.

ARTÍCULO N°4: Base imponible. - El Poder Ejecutivo Municipal, a los efectos de determinar la cuantía de la contribución por mejoras que corresponda oblar, deberá ponderar, por una parte, el tipo, modo de financiamiento, y costo final de la obra, y por la otra, la valuación real, metros lineales de frente o metros cuadrados de superficie del inmueble beneficiado. - En los casos de lotes en esquina, al valor así determinado se le realizará un descuento del veinte por ciento (20%). -

En los casos de inmuebles subdivididos en propiedad horizontal, el valor de la obra deberá ser distribuido de acuerdo al porcentual dominial de cada unidad funcional que surja de la Escritura. -

El Poder Ejecutivo establecerá las distintas fórmulas aplicables a cada tipo de obra pública y establecerá las bases para el cómputo del prorrateo, cuidando que el sistema seleccionado respete los principios de justicia, equidad, solidaridad y no confiscatoriedad en el reparto de las obligaciones fiscales. También se incluirá o excluirá, según la obra en cuestión, los terrenos baldíos, inmuebles del dominio nacional, provincial o municipal, o de instituciones religiosas y de vecinos con dificultades comprobadas de pagar la contribución de mejoras. -

ARTÍCULO N°5: Formas de ejecución. - Las obras públicas comprendidas en esta Ordenanza serán ejecutadas por Proyectos promocionados por la Municipalidad. -

TÍTULO II PROYECTOS PROMOCIONADOS POR LA MUNICIPALIDAD.

ARTÍCULO N°6: Obras comprendidas. - Se considera incluida bajo este régimen la ejecución de cualquier obra promovida por la Municipalidad por propia iniciativa o a requerimiento de los vecinos, sean con fondos propios o a través de convenios público-privado.

El Poder Ejecutivo Municipal deberá elevar al Concejo Deliberante el plan general de la obra, que incluirá como mínimo lo siguiente: La cantidad de frentistas obligados al pago de la futura contribución de mejora, el anteproyecto de la obra, su memoria descriptiva, especificaciones



técnicas generales, tiempo aproximado de construcción, presupuesto estimado, curva de inversión, el sistema de prorrateo, el importe básico que deberá abonar cada vecino y los distintos planes posibles de financiamiento.-

ARTÍCULO N°7: Procedimiento.- Aprobado el plan por Ordenanza, será declarado de utilidad pública y pago obligatorio, condicionado este último, al resultado del Registro Público de Oposición respectivo y previo a la apertura de los registros de adhesión y público de oposición, el Poder Ejecutivo Municipal deberá cumplimentar:

- 1) **Padrón de Vecinos Contribuyentes y Responsables:** Confeccionará el correspondiente padrón de vecinos que puedan resultar contribuyentes y responsables y realizar la promoción de la obra, a través de medios de comunicación que garanticen el real conocimiento de los vecinos interesados, la participación de los mismos y su notificación fehaciente por medio auténtico.
- 2) **Registro Público de Oposición:** La apertura del Registro Público de Oposición, se publicará por dos (2) días en dos diarios locales y medios radiales de mayor difusión - teniendo en cuenta aquellos que tengan alcance en la zona beneficiada-, como así también en el Boletín Oficial, para que en el término de treinta (30) días corridos, contados a partir de la fecha de la última publicación, manifiesten los vecinos disconformes su oposición a la ejecución de la obra en el Registro correspondiente. En dichas publicaciones se informará:
 - a) Objeto de la obra.-
 - b) Plazo de ejecución de la obra.-
 - c) Área afectada por la obra.-
 - d) Modalidad de ejecución de la obra.-
 - e) Costo de la obra a cargo del contribuyente, especificando la unidad de medida y el sistema de prorrateo utilizados.-
 - f) Costo de la financiación y porcentaje de gastos municipales (administrativos y técnicos).-
 - g) Formas de pago por las que puede optar el contribuyente. -
 - h) Fecha de apertura y cierre del Registro Público de Oposición y lugar donde funcionará el mismo, pudiendo ser la Delegación Municipal correspondiente a la zona beneficiada por las mejoras. -

En la oposición que se presentará por escrito o en forma oral y actuada- deberá establecerse concretamente la causa o motivo de la misma y deberá basarse únicamente en la oposición a las características técnicas, costo, financiación de la obra o a situaciones socio-económicas. Para que se admita la oposición, deberán cumplimentar los requisitos mencionados. -



Podrán solicitar su inclusión todos aquellos vecinos, que no obstante haber sido omitidos por error involuntario al confeccionar el padrón, pudieran resultar obligados al pago de la contribución por mejoras.-

3) Vencido el término para presentar oposición, si el número de responsables al pago de las contribuciones de mejoras que hubiere presentado oposición fuere inferior al 30%, automáticamente el pago será obligatorio, sin necesidad de la sanción de una nueva ordenanza.

4) Si el número de frentistas que se opusieron fuera superior al 30%, pero inferior al 50%, el Poder Ejecutivo Municipal elevará las actuaciones al Concejo Deliberante. Éste podrá sancionar una Ordenanza, por el voto de los dos tercios de los miembros presentes, si considera que la ejecución de la obra se funda en razones de conveniencia o necesidad pública, declarándola de pago obligatorio por Contribución de Mejoras conforme al presente régimen legal. -

ARTÍCULO N°8: Pagos anticipados.-El Poder Ejecutivo establecerá las condiciones y requisitos a cumplir para el caso que la obra comience a abonarse antes de la iniciación de la misma o durante su ejecución, imponiendo una cuenta específica para la obra; la intervención de una entidad bancaria o financiera; el pago al empresario mediante la emisión del certificado de obra; y todo otro recaudo que garantice el control de la Municipalidad sobre el avance de obra y el destino de los fondos aportados por los vecinos.-Deberá preverse un sistema de disolución y distribución de las sumas abonadas para el caso de incumplimiento de los contratantes o rescisión del contrato, con la obligación por parte de la empresa de efectuar el recupero judicial o extrajudicial de las sumas adeudadas por los vecinos con motivo de la obra ejecutada y distribuirla entre aquellos que han abonado y no cuentan con la obra. Esto no se aplicará en aquellas obras que el vecino comienza a pagar una vez ejecutada la misma en su sector.-

ARTÍCULO N°9: Valor estimado. - El valor estimado en concepto de contribución por mejora utilizado para realizar la promoción de la obra, en ningún caso podrá ser superado en más de un 20% por aquél que sea determinado como importe final a pagar por el contribuyente. En caso que se supere este porcentaje, la diferencia económica será soportada por la Municipalidad. -

ARTÍCULO N°10: Exigibilidad del pago. - El Poder Ejecutivo Municipal al momento de confeccionar el proyecto definitivo y el padrón de vecinos o frentistas beneficiados, deberá fijar la fecha a partir de la cual deben emitirse los Certificados de Deuda y las formas de cancelación de las sumas determinadas, no pudiendo en ningún caso exigirse pagos anticipados de la



Contribución de Mejoras. Se entenderá como anticipada, cualquier obligación de pago a cargo del vecino con fecha de vencimiento anterior a la finalización de la obra en su sector. -

ARTÍCULO N°11: Financiamiento. - El Poder Ejecutivo Municipal, al momento de establecer la forma de pago de la contribución por mejoras exigida, deberá ponderar la cuantía de la misma, la situación socioeconómica del sector vecinal beneficiado y las necesidades de repago de la obra programada, procurando otorgar facilidades para el cumplimiento, de manera tal que la obligación no resienta severamente la calidad de vida de cada grupo familiar involucrado. Se dispone en tal sentido, la imposibilidad de que el Poder Ejecutivo Municipal proceda a descontar, colocar en garantía, o ceder a favor de una institución bancaria o financiera los certificados de deuda por contribución de mejoras, declarándose los mismos de intransferibilidad absoluta. -

TÍTULO III: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO N°12: Certificados de Deuda. - Los certificados individuales de deuda pública por ejecución de aquellas obras declaradas de interés público y pago obligatorio tendrán fuerza ejecutiva en los términos del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Neuquén, debiendo contener como mínimo los siguientes requisitos:

- 1) Designación de la obra.-
- 2) Individualización de esta Ordenanza y la Ordenanza mediante la cual se declare la obra de Utilidad Pública y Pago Obligatorio.-
- 3) Deberá individualizar la persona que está obligada a su pago, siendo suficiente declarar que el responsable es el propietario del inmueble beneficiado por la contribución de mejoras.-
- 4) Designación catastral de la propiedad beneficiada por la obra.-
- 5) Metros de frente, valor del metro, prorratio en caso de ser lote de esquina y total de la deuda.-
- 6) Intereses de financiación e intereses moratorios o punitivos que no podrán ser superiores al 50% (cincuenta por ciento) de la tasa pactada para la financiación.-
- 7) En el caso de los contratantes el certificado de deuda irá con la financiación acordada.
- 8) Contendrá mención expresa que todo pago debe ser efectuado mediante depósito
- 9) Nombre de la Empresa Constructora, Entidad Financiera, Cooperativa, Consorcio de Vecinos, Organización Intermedia o Mutual a favor de la cual serán librados los certificados de deuda.
- 10) Firma del Intendente Municipal o de quién éste haya delegado la firma y Contador Municipal.



ARTÍCULO N°13: Parcelas Baldías. - El Poder Ejecutivo Municipal determinará en cada caso la conveniencia de excluir del cómputo mínimo de adhesión y/o suscripción de contratos, a las parcelas baldías afectadas por obras, cuando por su naturaleza técnica no puedan ejecutarse parcialmente, o por no lograrse el porcentaje de adhesión y/o suscripción de contrato.

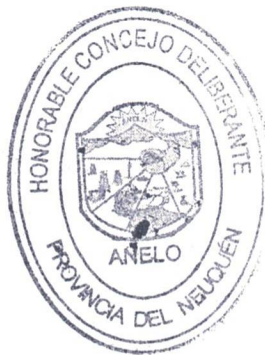
ARTÍCULO N°14: Aportes del Municipio.- El municipio realizará los aportes que corresponda por los bienes del dominio privado municipal afectado por régimen de la presente ordenanza. A los fines de determinar el porcentaje de adhesión no se computarán los bienes de propiedad municipal, salvo disposición expresa en contrario del Poder Ejecutivo Municipal. Los bienes de propiedad nacional y/o provincial tendrán el mismo tratamiento que los bienes del dominio privado municipal.

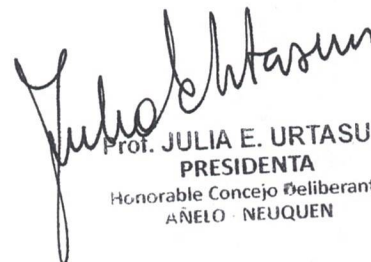
ARTÍCULO N°15: Autoridad de Aplicación. - La autoridad de aplicación de la presente ordenanza será la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

ARTÍCULO N° 16: SE COMUNICA al Departamento Ejecutivo Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo en Sesión Ordinaria N°8 del 03 de Julio de 2024 consta en **Acta N°326.**-


PARADA FABIANA INES
SECRETARIA PARLAMENTARIA
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUEN




Prof. JULIA E. URTASUN
PRESIDENTA
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUEN