HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE PIEDRA DEL ÁGUILA

ORDENANZA Nº 1.594/25

VISTO:

La Ordenanza N° 807/12; la Nota N° 03/25 del Bloque del Movimiento Popular Neuquino; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 807/12 crea el sistema de contribución por mejoras, con el fin de reglamentar las formas de pago de las obras publicas para el desarrollo urbanístico;

Que, frente a las restricciones presupuestarias, el régimen de contribución por mejoras se presenta como un sistema alternativo para el financiamiento de determinada obra pública, justo y equitativo, por cuanto todo o parte del costo es absorbido por los vecinos que son directos beneficiarios de las obras ejecutadas;

Que, en su artículo 9° inciso 2, faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a abrir un Registro de Oposición para el caso de que las obras se ejecuten de manera directa con fondos municipales;

Que la existencia de un registro de oposición tiene el objetivo de informar a los vecinos afectados por una determinada obra pública y dar la posibilidad de que éstos puedan oponerse a la realización de dicha obra;

Que es fundamental que la información llegue realmente al vecino, ya que al no enterarse de la obra que se va a realizar en su barrio, no tiene la posibilidad de analizar su conveniencia;

Que, mediante Nota N° 03/25, el bloque del Movimiento Popular Neuquino propone extender el plazo del registro de oposición;

Que, a fin de facilitar la comprensión de la norma legal, resulta oportuno realizar modificaciones al texto completo;

Que el Proyecto de Ordenanza, tratado sobre tablas en Sesión Ordinaria del 20 de marzo del 2025, obtuvo apoyo favorable de los legisladores.

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS, POR UNANIMIDAD, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Capítulo I: Disposiciones preliminares

ARTICULO 1º: Creación. Créase el Sistema Municipal de Contribución por Mejoras para el financiamiento de las obras de utilidad pública.----------

ARTÍCULO 2º: Contribución por mejoras. A los efectos de la presente, se denomina "Contribución por Mejoras" a la prestación pecuniaria que obligatoriamente debe abonar todo propietario, usufructuario, poseedor, usuario o tenedor de un bien inmueble ubicado dentro del ejido municipal, 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.-

ARTICULO 3º: Contribuyentes y responsables. A los efectos de la presente, será considerado contribuyente y obligado al pago el propietario, usufru ctuario, pose edor, usuario o tenedor del inmueble beneficiado por la obra de utilidad pública, existiendo responsabilidad solidaria entre todos ellos por el pago de las obligaciones en concepto de Contribución de Mejoras.----------

ARTICULO 4º: Utilidad Pública Municipal. Es la declaración dictada mediante Ordenanza Municipal a través de la cual se establece el 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 municipal.------

Capítulo II: Formas de ejecución de obras

ARTICULO 5º: Formas de ejecución. Las obras públicas comprendidas en esta Ordenanza pueden ejecutarse por:

a) Acuerdo de voluntades entre particulares
b) Proyectos promocionados por la Municipalidad.----------

ARTICULO 6º: Acuerdos entre particulares. Se entenderá como comprendida bajo el régimen de esta Ordenanza, toda contratación directa o acuerdo de voluntades concretada entre vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcio de Vecinos, Cooperativas o Mutuales, y una empresa constructora o Municipio; por medio de la cual, la parte contratada asume la obligación de ejecutar alguna obra de utilidad pública municipal; y la parte contratante, la obligación de pagar un precio determinado en concepto de contribución por mejoras destinado a solventar el costo de construcción.

La admisión de la ejecución de estas obras mediante el Sistema Municipal de Contribución por Mejoras es facultad de la autoridad de aplicación de la presente.----------

Capítulo III: Contribución por Mejoras

ARTÍCULO 7º: Recupero. Determinación. Establécese que el porcentaje de recupero de los fondos invertidos en las obras de utilidad pública en concepto de contribución por mejoras, se determinará teniendo en cuenta, entre otras, las siguientes variables:

a) En cuanto a la obra: tipo, modo de financiamiento y costo final;
b) En cuanto al inmueble beneficiado: valuación real, metros lineales de frente o metros cuadrados de superficie.

ARTÍCULO 8º: Prorrateo. Determinación. Establécese que el cómputo del prorrateo será determinado por el Departamento Ejecutivo mediante fórmulas aplicables a cada tipo de obra pública, cuidando que el sistema seleccionado respete los principios de justicia, equidad, solidaridad y no confiscatoriedad en el reparto de las obligaciones fiscales.---------

ARTÍCULO 9º: Exenciones. Se consideran exentos de la contribución por mejoras los inmuebles del dominio nacional, provincial o municipal, o de instituciones religiosas y de vecinos con dificultades comprobadas para afrontar el pago de la misma.----------

Capítulo IV: Del procedimiento

ARTÍCULO 10º: Padrón. En caso de proyectos promocionados por la Municipalidad, el Departamento Ejecutivo Municipal -previo al inicio de la obra o llamado a licitación, concurso de precios o contratación directa para realización de la obra- confeccionará el correspondiente padrón de vecinos que puedan resultar contribuyentes y responsables de pago de la contribución por mejoras.----------

PROVINCIA DEL NEUQUÉN CONCEJO DELIBERANTE PIEDRA DEL ÁGUILA

ARTÍCULO 11: Registro de Oposición. Establécese que, para la declaración de un proyecto promocionado por la Municipalidad como "obra de utilidad pública", el Departamento Ejecutivo Municipal establecerá la apertura de un Registro Público de Oposición a fin de que los vecinos puedan manifestar su disconformidad u oposición a la ejecución de la obra.----------

ARTÍCULO 12: Registro de Oposición. Publicación. Establécese que la apertura del Registro Público de Oposición se publicará durante al menos cinco (5) días en el Boletín Oficial y los medios locales de mayor difusión, teniendo en cuenta aquellos que tengan alcance en la zona beneficiada por la obra.

En dicha publicación 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.----------

ARTÍCULO 13: Registro de Oposición. Plazo. Establécese que el plazo para el Registro Público de Oposición será de al menos cinco (5) días a partir de la fecha de su apertura.-----

ARTÍCULO 14: Registro de Oposición. Sujetos. Serán admitidos en el Registro Público de Oposición aquellos vecinos incluidos en el padrón de contribuyentes beneficiados por la obra.

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.----------

ARTÍCULO 15: Oposición. Presentación. La disconformidad u oposición a la realización de una obra mediante el Sistema Municipal de contribución por mejoras deberá ser presentada por escrito ante la dependencia municipal informada en la publicación mencionada en el artículo 12 de la presente, informando las causas que la motivan.----------

ARTÍCULO 16: Oposición. Causas. Establécese que la disconformidad u oposición a la realización de una obra mediante el Sistema Municipal de Contribución por Mejoras sólo será admisible en tanto permanezca fundada en las características técnicas, costo, financiación de la obra o a situaciones socio-económicas del beneficiario.----------

ARTÍCULO 17: Oposición. Porcentaje. Establécese que para la admisión de la oposición pública a la realización de una obra mediante el Sistema Municipal de Contribución por Mejoras, dicha oposición deberá superar el treinta por ciento (30%) de los obligados al pago de la obra.----------

ARTÍCULO 18: Comunicación. Vencido el plazo establecido para el Registro de Oposición y no habiéndose alcanzado el porcentaje necesario para su admisión, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá las actuaciones al Concejo Deliberante.---------

PROVINCIA DEL NEUQUÉN
CONCEJO DELIBERANTE
PIEDRA DEL ÁGUILA

ARTÍCULO 19: Ordenanza. Previo análisis de las actuaciones comunicadas por el Departamento Ejecutivo Municipal, el Concejo Deliberante sancionará una Ordenanza que contenga:

a) La aprobación de la obra mediante el Sistema Municipal de Contribución por Mejoras;
b) Declaración de utilidad pública;
c) Porcentaje de recupero de los fondos invertidos;
d) Obligatoriedad de pago por parte de los beneficiarios;
e) Monto del recupero correspondiente a cada beneficiario;
f) Intereses por falta de pago;
g) Beneficios que considere oportuno (descuentos, convenios de pago, condonación de intereses, exenciones, etc.).----------

Capítulo V: Del pago

ARTÍCULO 20: Adhesión. Todas las condiciones económico - financieras serán equivalentes para los vecinos adherentes y los no adherentes al Sistema Municipal de Contribución por Mejoras. En el caso de que los vecinos adherentes hubieran pactado abonar la obra antes o durante su ejecución, los no adherentes deberán abonar un interés compensatorio no mayor al 12% anual.----------

ARTICULO 21: Pagos anticipados. El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará 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.----------

ARTICULO 22: Pagos adeudados. Deberá preverse un sistema de disolución y distribución de las sumas abonadas para el caso de incumplimiento de los contratantes o rescisión del contrato. El Municipio deberá garantizarse el cobro a través del 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 será de aplicación en aquellas obras que el vecino comienza a pagar una vez ejecutada la misma en su sector. El cobro judicial o extrajudicial deberá informarse previamente al Honorable Concejo Deliberante.----------

Capítulo VI: Disposiciones complementarias

ARTICULO 23: Autoridad de aplicación. Establécese como autoridad de aplicación de la presente Ordenanza a la Secretaría de Obras Públicas y Planificación Urbana o el órgano que institucionalmente la reemplace.----------

ARTICULO 24: Autoridad de aplicación. Obligaciones. La autoridad de aplicación deberá controlar y fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la empresa constructora y, en particular, velar por que ésta respete las especificaciones técnicas contenidas en el contrato oportunamente presentado.----------

ARTICULO 25: Derogación. Derógase la Ordenanza N° 807/12.----------

ARTICULO 26: La presente Ordenanza será firmada por el Presidente y el Secretario Legislativo del Honorable Concejo Deliberante.----------

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE PIEDRA DEL ÁGUILA

ARTÍCULO 27: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal; regístrese; y cumplido, archívese.----------

DADA EN LA SALA DE SESIONES "JAIME DE NEVARES" DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PIEDRA DEL AGUILA, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.----------

ALEJANDRO PEREZ ALANIZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Deliberante
Ciudad de Piedra del Águila

PROVINCIA DEL NEUQUEN
CONCEJO DELIBERANTE
PIEDRA DEL AGUILA

NADIA LOANA OÑA VENTURA
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Ciudad de Piedra del Águila