



ORDENANZA N° 008/2025

Y VISTO: Las potestades atribuidas a este Honorable Concejo Municipal por la Ley Organica de Municipalidades. (Ley Provincial N° 2756)

Y CONSIDERANDO: Que las ordenanzas anteriores han quedado obsoletas, conforme al estado actual de la ciudad

Que las mismas ordenanzas han quedado incompletas, ya que no permite distintas formas de financiamiento y tampoco presenta condiciones de control.

Que esta nueva ordenanza tiene un carácter actual y completo.

Que presenta dos formas de aplicación: proyectos promocionados por la municipalidad o como acuerdo de voluntades entre vecinos con ejecución municipal.

Que la contribución especial de mejoras debe pagarse, de manera equitativa, entre todos los contribuyentes que reciben el beneficio de las obras realizadas.

Que una ordenanza de este tipo, es vital para una ciudad con la complejidad de San Javier, debido a su gran extensión y a que no recauda en altura. Donde un gran porcentaje de lo que recibe por todo concepto se eroga en sueldos, dejando postergada la obra pública.

Que las finanzas del municipio son normalmente deficitarias, por lo que la capacidad de ejecución de obra pública está muy acotada.

Que es una ordenanza eficaz porque con este régimen, se acortarian plazos dando fuertes pasos hacia una mejora sustancial para los problemas de urbanización.



Que este método de hacer obra pública ha probado ser efectivo, ya que esta ciudad tiene experiencias y antecedentes ya vividos en su pasado, con ejemplos claros como: calles pavimentadas Moreno entre Nicasio Oroño y Antonino Alzugaray, Hipólito Yrigoyen entre Poeta Julio Migno y Teófilo, Intendente Bode entre Nicasio Oroño y Antonino Alzugaray, entre otras; obras de iluminación Poeta Julio Migno entre Alvear y Antonino Alzugaray, 25 de Mayo entre Nicasio Oroño y Antonino Alzugaray, entre otras. Que también es una ordenanza que en las principales ciudades del país es aplicada con éxito.

Que los beneficios son muchos, si hablamos de un régimen de contribución por mejoras, porque dinamizaría automáticamente a la obra pública; y teniendo en cuenta su formato, también impulsaría la participación activa de la ciudadanía y de las instituciones como las cooperativas, mutuales y vecinales.

Que, con la experiencia de recorrer los barrios, los vecinos manifiestan su interés en aportar e invertir para el mejoramiento de las condiciones en las que viven, llevándonos al convencimiento de que ésta es la forma de ejecución, de la obra pública que hoy necesita nuestra ciudad.

Que la política de ejecución de obra pública financiada exclusivamente con el presupuesto del Estado ha demostrado ser un fracaso, comprobando la realidad de nuestra ciudad que muestra carencias de infraestructura básica (pavimento, cloacas, aliviadores, gas, etc.)

Que deben garantizarse formas alternativas de inversión y recuperación del costo de las obras realizadas, permitiendo a la Municipalidad y al contribuyente, obtener beneficios recíprocos y colectivos.

POR ELLO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN
JAVIER SANCIONA LA PRESENTE ORDENANZA N° 008/2025.



REGIMEN ESPECIAL DE CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

TITULO 1:

REGIMEN GENERAL

ART. 1) Establézcase el régimen legal de contribución por mejoras aplicable al ámbito de jurisdicción de la Municipalidad de San Javier, el que será regido conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza.

ART. 2º) Concepto: Contribución por mejoras es la prestación pecuniaria que obligatoriamente debe abonar todo propietario, o poseedor a título de dueño de los inmuebles ubicados dentro del ejido urbano de la municipalidad en tanto resulten beneficiarios, directo o indirectamente por la ejecución de una obra de utilidad pública municipal.

ART. 3º) Utilidad pública municipal: El Concejo Deliberante de la ciudad de San Javier, en uso de las facultades que le son propias, en cada caso mediante el dictado de la correspondiente ordenanza, declarará si son de utilidad pública municipal y de pago obligatorio, la planificación, ejecución, o ampliación de una o más obras relacionadas con mejoramiento vial, pavimentación, construcción de cordón cuneta, extensión y renovación de redes de alumbrado público, cloacas, desagües pluvio - cloacales u otras obras de bien público que se realicen en el territorio de la municipalidad.

ART. 4º) Contribuyentes y responsables: A todos los efectos emergentes de la presente ordenanza se designa como contribuyentes y obligados al pago del tributo al propietario o poseedor a título de dueño del inmueble por la obra de utilidad pública, existiendo



responsabilidad solidaria entre todos ellos por el pago de la contribución por mejoras de que se trate.

ART. 5º) Valor estimado: el Departamento Ejecutivo Municipal deberá ponderar, por una parte, el tipo, costo final de la obra y, por otra, la valuación catastral, metros lineales de frente del inmueble beneficiado. Las actuaciones deberán contener las distintas fórmulas aplicables a cada tipo de obra y las bases para el cómputo del prorratio, cuidando que el sistema seleccionado respete los principios de justicia, equidad, solidaridad y no confiscatoriedad en el reparto de las obligaciones fiscales. En Anexo I y II se detallan las fórmulas para realizar el cálculo de la misma, debiéndose aplicar la que mejor se adapte a cada obra en particular. 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.

ART. 6º) Actualizaciones: las actualizaciones y/o modificaciones que sufran los valores de la obra serán los que formule el Departamento de planeamiento y desarrollo humano de forma bimensual. Se utilizarán las mismas fórmulas que se detallan en el anexo I y II.

ART. 7º) Formas de ejecución: Las obras de interés público municipal comprendidas en esta Ordenanza pueden ejecutarse mediante proyectos promocionados por la municipalidad (se detalla en Título II) o por acuerdo de voluntades entre vecinos con ejecución municipal.

TITULO II

ART. 8º) Obras comprendidas: Se considera incluida bajo este régimen la ejecución de cualquier obra promovida por la Municipalidad por propia Iniciativa, independientemente de su origen y/o financiamiento, así se cuente con subsidios totales o parciales para



realizar el mismo. El Departamento Ejecutivo, a través de las oficinas técnicas respectivas, elaborará el plan general de la obra, que incluirá como mínimo lo siguiente: la cantidad de frentistas y/o beneficiarios obligados al pago de la futura contribución de mejoras, el anteproyecto de la obra, su memoria descriptiva, especificaciones técnicas generales, tiempo aproximado de construcción, presupuesto estimado, el sistema de prorrateo, el importe básico que deberá abonar cada vecino y las distintas opciones de financiamiento.

ART. 9) Procedimiento: Será declarado de utilidad pública y pago obligatorio, condicionado este último, al resultado del Registro Público de Oposición respectivo.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá efectuar el siguiente procedimiento.

1") Confeccionar el proyecto definitivo y el padrón de frentistas y/o beneficiarios 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") Promocionada la obra, el Departamento Ejecutivo Municipal instrumentará un registro de oposición con los siguientes requisitos:

Difusión a través de edictos que se publicarán por dos (2) días en los medios locales de mayor difusión, teniendo en cuenta aquellos que tengan alcance en la zona beneficiada, Páginas Oficiales del Concejo Deliberante y del Departamento Ejecutivo Municipal, para que en el término de treinta (30) días corridos, contados a partir de la notificación oficial, manifiesten los vecinos disconformes su oposición a la ejecución de la obra 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 posición y lugar donde se recibirán las oposiciones.
- 3") En la oposición se presentará por escrito y deberá establecerse concretamente la causa o motivo de la misma que deberá referirse, únicamente, a las características técnicas, costo, financiación de la obra o a situaciones socio-económicas.

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.

4") 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.

5") Si el número de frentistas y/o beneficiarios que se opusieron fuera superior al 30%, pero inferior al 50%, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará las actuaciones al Concejo Deliberante. Éste podrá sancionar una Ordenanza, 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.



6”) El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ejecutar la obra por administración o por terceros contratados mediante la forma que correspondiere según la normativa vigente. En el último caso la Administración podrá iniciar los procedimientos de selección del contratante en cualquier momento, pero la adjudicación quedará suspendida hasta el cumplimiento de los requisitos previstos en los incisos anteriores, lo que deberá estar explícitamente establecido en los correspondientes pliegos de condiciones.

ART. 10º) Exigibilidad del pago, El Departamento Ejecutivo Municipal en la oportunidad establecida en el artículo 9 inciso 1”, fijará la fecha a partir de la cual se emitirán los Certificados de Deuda y las formas de cancelación de las sumas determinadas.

ART. 11º) Pagos antes de la ejecución de la obra: en el caso de que la obra comience a abonarse antes de la iniciación de la misma, se depositara en una cuenta específica. Esto no será de aplicación en aquellas obras en que se hubiere pactado que el vecino comience a pagar una vez ejecutada la misma en su sector.

ART. 12º) Plazo de Pago:

Pagos anticipados: se entenderá aquel pago cancelatorio del total de la liquidación resultante por cada propietario frentista dentro de los 30 días de emitida la misma y aplicará el 5% de descuento.

Pago en cuotas: PAVIMENTO: la Contribución de Mejoras podrá abonarse en hasta 60 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables bimestralmente.

CORDON CUNETAS: la Contribución de Mejoras podrá abonarse hasta 36 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables bimestralmente.

ILUMINACION: la Contribución de Mejoras podrá abonarse en hasta 18 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables bimestralmente.



RECAMBIO DE ILUMINACION: la Contribución de Mejoras podrá abonarse en hasta 12 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables bimestralmente.

MEJORADO DE CALLE: la Contribución de Mejoras podrá abonarse en hasta 12 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables bimestralmente.

CLOACAS: la Contribución de Mejoras podrá abonarse en hasta 36 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables bimestralmente.

TITULO III

REGIMENES PARTICULARES

ACUERDOS ENTRE VECINOS CON EJECUCION MUNICIPAL.

ART. 13º) Acuerdo entre vecinos; se entenderá como comprendida bajo el régimen de esta ordenanza, todo acuerdo de voluntades concretada entre vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcio de Vecinos, Cooperativas o Mutuales, y la municipalidad de San Javier como empresa ejecutora, por el cual la municipalidad asume la obligación de ejecutar alguna de las obras mencionadas en el artículo 3º de la presente, y los vecinos, cooperativas o mutuales contratantes la de pagar un precio determinado en concepto de contribución por mejoras destinado a solventar el costo de construcción.

ART. 14º) Autoridad de aplicación: En todos los casos comprendidos en los artículos precedentes de este Título III, la secretaría del Departamento Ejecutivo Municipal con competencia en materia de obras públicas, será la autoridad de aplicación y tendrá a su cargo la facultad de admitir o rechazar mediante acto fundado la realización de la obra propuesta.

ART. 15º) Condiciones de admisibilidad: La obra será ejecutada una vez abonada en 80% del costo total de la obra.



ART. 16º) Pagos anticipados: se entenderá aquel pago cancelatorio del total de la liquidación resultante por cada propietario frentista dentro de los 30 días de emitida la misma y aplicará el 5% de descuento.

ART. 17º) Procedimientos:

Los vecinos solicitantes deberán efectuar el siguiente procedimiento.

1") Solicitar a través de nota la ejecución de la obra y compromiso de pago. La misma deberá ser presentada por mesa de entrada y contener la firma y aclaración de la totalidad de los frentistas y/o beneficiarios interesados.

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.

2") Si el número de responsables al pago de las contribuciones de mejoras que hubiere presentado la solicitud fuere inferior al 100%, automáticamente se desestimara la solicitud.

3") El Departamento Ejecutivo Municipal podrá ejecutar la obra por administración o por terceros contratados mediante la forma que correspondiere según la normativa vigente. En el último caso la Administración podrá iniciar los procedimientos de selección del contratante en cualquier momento, pero la adjudicación quedará suspendida hasta el cumplimiento de los requisitos previstos en los incisos anteriores, lo que deberá estar explícitamente establecido en los correspondientes pliegos de condiciones.

ART. 18º) Valor estimado: el Departamento Ejecutivo Municipal deberá ponderar, por una parte, el tipo, costo final de la obra y, por otra, la valuación catastral, metros lineales de frente del inmueble beneficiado. Las actuaciones deberán contener las distintas fórmulas aplicables a cada tipo de obra y las bases para el cómputo del prorratio, cuidando que el sistema seleccionado respete los principios de justicia, equidad, solidaridad y no



confiscatoriedad en el reparto de las obligaciones fiscales. En Anexo I y II se detallan las fórmulas para realizar el cálculo de la misma, debiéndose aplicar la que mejor se adapte a cada obra en particular. 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.

ART. 19º) Actualizaciones: las actualizaciones y/o modificaciones que sufran los valores de la obra serán los que formule el Departamento de planeamiento y desarrollo humano de forma bimensual. Serán utilizadas las mismas fórmulas que se detallan en el anexo I y II.

TITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 20º) Quienes reúnan y acrediten los requisitos dispuestos por la presente, accederán a inscribirse como caso social a los efectos del pago de las contribuciones por mejoras, gozando del beneficio de exención total del pago de las mismas o de un plan de pagos adaptado su capacidad económica.

ART. 21º) Los aspirantes a gozar del beneficio referido deberán residir de manera efectiva en el inmueble en cuestión, el cual deberá tener como finalidad exclusiva ser efectivamente vivienda del aspirante y su grupo conviviente.

ART. 22º) El inmueble deberá tributar a los fines de la Tasa General de Inmuebles y sus adicionales, el mínimo absoluto de la categoría correspondiente, debiendo ser propiedad sólo del aspirante o de éste y miembros de su grupo conviviente. Ningún miembro de éste, incluido el aspirante, deberá ser propietario de otro inmueble. El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará el modo en que será constatada la posesión del inmueble.

ART. 23º) El aspirante deberá acreditar la insuficiencia de ingresos propios y de su grupo conviviente. Ésta se presumirá cuando el monto de los ingresos del grupo conviviente no



supere la suma prevista por la normativa provincial en lo relativo a exenciones de casos sociales del impuesto inmobiliario.

ART. 24º) La solicitud se formulará mediante declaración jurada y se ingresará libre de toda reposición fiscal. El beneficio se concederá previa constatación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal de los requisitos de la presente, el que resolverá fundadamente por el otorgamiento o no del beneficio. De acuerdo con las capacidades económicas del solicitante el Departamento Ejecutivo Municipal podrá otorgar el beneficio de exención total o el otorgamiento de un plan de pagos adaptado a su capacidad económica.

ART. 25º) Los jubilados exentos de la Tasa General de Inmuebles y sus adicionales serán considerados casos sociales a los fines del presente.

ART. 26º) Garantías de Apoyo Legal y técnico: La Municipalidad garantizará a los vecinos el apoyo legal y técnico para la realización de las obras previstas en la presente Ordenanza, especialmente en lo relativo a inspecciones y peritaje, desde la etapa de promoción de la obra, en cualquiera de los casos y hasta la recepción oficial de la misma por parte de la autoridad de Aplicación.

ART. 27º) Parcelas baldías: El Departamento Ejecutivo Municipal justificará en cada caso la conveniencia de excluir del cómputo mínimo de adhesión o suscripción de contratos, a las parcelas baldías afectadas por obras, cuando por su naturaleza técnica no puedan ejecutarse parcialmente, o dificulten la obtención del porcentaje de adhesión o suscripción de contrato.

ART. 28º) Garantías para el cobro: Los inmuebles comprendidos en la zona beneficiada son garantía de pago de la deuda que surja por aplicación de esta Ordenanza a los efectos previstos en la Ley Orgánica Municipal.



ART. 29º) Aportes del municipio: El municipio realizará los aportes que corresponda por los bienes del dominio privado municipal afectado por el régimen de la presente ordenanza. En cuanto a los del dominio público municipal, los podrá realizar en función de las prioridades establecidas en el Plan Municipal de Obra Pública aprobada en el presupuesto municipal. A los fines de determinar el porcentaje de adhesión no se computarán los bienes de propiedad municipal, salvo disposición expresa en contrario del Departamento Ejecutivo Municipal. Los bienes de propiedad nacional o provincial tendrán el mismo tratamiento que los bienes del dominio privado municipal.

ART. 30º) El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda y/o la dependencia que resulte competente, procederá a la creación de una cuenta bancaria específicamente destinada al deposito de todos los ingresos en concepto de contribución de mejoras. Los fondos ingresados a la mencionada cuenta no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea la concreción de obras comprendidas en los términos del artículo 8 de la presente."

ART. 31º) Legislación Supletoria: Es de aplicación el Código Tributario Municipal vigente en sus partes pertinentes, para todo lo no previsto expresamente en esta Ordenanza. Todas aquellas disposiciones legales vigentes que se opongan a la presente deberán adecuarse a lo establecido.

ART. 32º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación y archívese.

Dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Javier, en Sesión ordinaria N° 9, Periodo N° 42, 22 de julio de 2025, consta en acta N° 1110.-