



VISTO:

El Expte. CD N°763/2019 "S/PROYECTO DE ORDENANZA DE ACTUALIZACIONES DE NORMAS TERRITORIALES DE LA LOCALIDAD DE AÑELO" Y,

CONSIDERANDO:

Que el desarrollo de la explotación hidrocarburífera del yacimiento de Vaca Muerta ha generado oportunidades de progreso en el Municipio de Añelo, pero a su vez fuertes demandas de vivienda e infraestructura y servicios para poder brindar un hábitat sustentable a sus ciudadanos y a quienes se radiquen.

Que la Municipalidad de Añelo pretende impulsar el desarrollo integral de amplios sectores urbanos mediante programas de actuación que incluyan generación de nuevos espacios públicos, definición de sectores destinados a vivienda y el mejoramiento de la conectividad vial como soporte de ese desarrollo.

Que atendiendo a la magnitud de las futuras obras de infraestructura cuyo proceso de ejecución impactaría de modo negativo en un futuro si estas no se encuentran reguladas.

Que resulta oportuno y conveniente dotar al Estado Municipal de capacidades de gestión territorial que permitan obtener beneficios públicos y sociales del desarrollo que se genera en la zona.

Que en tal sentido, no existe en el organigrama municipal un órgano descentralizado que se dedique especialmente a dicho objetivo.

Que asimismo, conviene que la conducción del Estado Municipal se encuentre garantizada, pudiendo a su vez actividades de gestión que agilicen la puesta en práctica de los nuevos proyectos y la concreción de los beneficios públicos y sociales.

Que en consecuencia, resulta necesario adoptar la figura jurídica de Sociedad del Estado, que garantiza la conducción estatal, la imposibilidad de privatización, la exención de tributos de su actividad y la agilización de las operatorias, siendo a su vez, una figura de probados antecedentes en la República Argentina.

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AÑELO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO N°1: APRUÉBESE el Régimen de Contribución por incremento de Constructividad y/o usos de los Inmuebles que forma parte de la presente como Anexo N°1.-

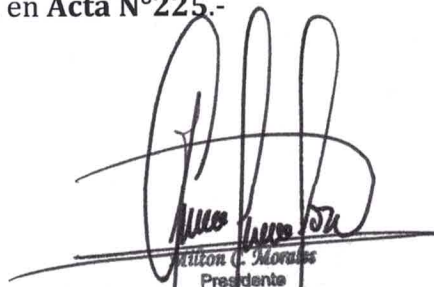
ARTÍCULO N° 2: APRUEBESE la Creación de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable de Añelo, de conformidad con lo establecido en el Anexo N°2 que se adjunta a la presente.

ARTÍCULO N°3: REGISTRESE, comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y una vez cumplido archívese. -

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo, en Sesión Ordinaria N° 14, del 05 de Diciembre del 2019, consta en **Acta N°225.-**


Rosanna L. Viano
Secretaria Parlamentaria
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUÉN




Milton C. Morales
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Añelo - Neuquén

ANEXO N° 1

"CONTRIBUCION POR INCREMENTO DE CONSTRUCTIVIDAD Y/O USOS DE LOS INMUEBLES"

Título 1: PLUSVALÍAS O INCREMENTOS DE CONSTRUCTIVIDAD

Hecho y Base Imponible

Artículo N° 1:

Constituyen hechos generadores del pago de plusvalías los siguientes:

- a) FOT Adicional: para los casos en los que el desarrollador solicite aplicar FOT adicional deberá abonar lo establecido en la Ordenanza Impositiva.
- b) La autorización para la construcción de Viviendas Tipo II y Tipo III cuando la cesión que establezca de por resultado una superficie menor al tamaño mínimo de parcela para la zona.
- c) La modificación mediante ordenanza de todos o algunos de los parámetros urbanísticos de una parcela en tanto genere un incremento de la superficie construible de dicha parcela.
- d) CUF Adicional: para los casos que el desarrollador solicite más densidad que lo establecido en el código de edificación, deberá abonar lo establecido en la Ordenanza Impositiva.

Quedan excluidos cambios que de manera genérica se produzcan con la entrada en vigencia de la Ordenanza Municipal N° 519 /19.

Contribuyentes Responsables

Artículo N° 2:

La obligación de pago de plusvalías estará a cargo de:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios de los inmuebles.
- c) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- d) Los concesionarios del Estado Nacional, Provincial y Municipal que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del municipio sobre los cuales desarrollen su actividad comercial.
- e) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.
- f) En caso de transferencia por herencia, los herederos.

Oportunidad del Pago

Artículo N° 3:

La Plusvalía establecida en el Artículo N° 1, Incisos a), c) y d), de la presente Ordenanza se liquidarán simultáneamente con la liquidación de Derechos de Construcción y deberán ser cancelados en los plazos que establezca la reglamentación.

Artículo N° 4:

El Artículo N° 1, Inciso b), de la presente Ordenanza se liquidará como máximo a la solicitud de Final de Obra, habilitación o uso del inmueble en cuestión, lo que ocurra primero. Deberá ser cancelado en los plazos que establezca la reglamentación.

Exenciones

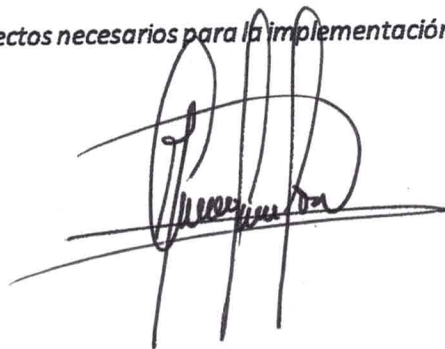
Artículo N° 5:

Podrán eximirse del pago de este tributo, en los porcentajes que en cada caso establezca el Departamento Ejecutivo para los siguientes sujetos: edificios de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal, entidades educativas sin fines de lucro, edificios para cultos, fundaciones, clubes sociales y deportivos, cuando realicen ampliaciones destinadas a prestar un mejor servicio. --

Reglamentación.

Artículo N° 6

Autorízase al Ejecutivo Municipal a reglamentar los aspectos necesarios para la implementación de la presente Contribución".



Título 2: Incorpórese a la Ordenanza Tarifaria (515/19) los siguientes artículos:

Alicuota.

Artículo N° 7:

Establécese como alicuota el veinticinco por ciento (25%) del valor asignado al mayor valor por incremento de la constructividad y/o uso de los inmuebles.

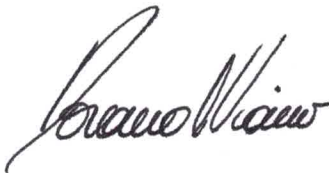
Valuaciones.

Artículo N° 8:

La base imponible de la presente contribución será la valuación más cercana a la estimada como valuación de mercado por tasación del Banco de la Provincia del Neuquén. Dicha valuación será genérica para el Municipio.

En caso que en el período de seis meses el Banco de la Provincia del Neuquén no realice las valuaciones, el Concejo Deliberante podrá realizarlas, hasta tanto se logre su aval.

A los montos de las valuaciones se les podrá aplicar trimestralmente los ajustes de las redeterminaciones de precios de obra pública”.



ANEXO N° 2

TITULO 3

AGENCIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE AÑELO s.e.

Artículo 1.- Crease la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable de Añelo sociedad del Estado (en adelante ADUSA), que tiene como finalidad la generación y gestión de proyectos de desarrollo productivo, social e inmobiliario en el Municipio de Añelo de la Provincia del Neuquén.

Dicha sociedad se registrará conforme indica la Ley Nacional N° 20.075.

La integración de su capital será íntegramente perteneciente al Municipio de Añelo y la designación de sus representantes en la Asamblea y Directorio será a cargo del Ejecutivo Municipal.

El desempeño de los cargos asamblearios será realizado por funcionarios municipales designados "ad honorem".

Artículo 2.- La sociedad creada tendrá por objeto:

- 1) Llevar a cabo por sí, por intermedio de terceros o asociada a terceros, la gestión, operación, desarrollo y explotación de emprendimientos inmobiliarios y productivos u otros que pudieran reemplazarlas y/o generarse.
- 2) La reurbanización e integración social de barrios populares.
- 3) La generación de vivienda en condiciones asequibles para los ciudadanos residentes.
- 4) La generación y concreción de obras de infraestructura por sí o por contratación con terceros.
- 5) La realización por sí o por terceros de obras en el dominio público municipal.
- 6) La realización por sí o por encomienda del Municipio de trabajos de consultoría.
- 7) La generación y/o participación en fideicomisos inmobiliarios y/o financieros.
- 8) La adquisición de bienes para el cumplimiento de su objeto.
- 9) Asimismo, deberá llevar adelante la gestión integral y la administración de dichos proyectos.

Artículo 3. Para cumplir su objeto, la sociedad puede realizar toda clase de actos jurídicos y operaciones cualesquiera su carácter legal, que hagan al objeto de la misma o estén relacionados con éste, dado que, a los fines del cumplimiento de su objeto, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por su Estatuto.

En particular y sin que esta enumeración sea taxativa, puede:

- a) Aprobar su estructura orgánica y funcional.
- b) Contratar según la modalidad de prestación de servicios, al personal empleado en la Empresa, el que se registrará por la Ley Nacional N°20.744 y modificatorias.
- c) Fijar los sueldos del personal que por este Estatuto está facultada a designar.
- d) Aplicar los reglamentos internos de administración, presupuestario, económico-financiero, de inversiones y erogaciones en general, de contabilidad y explotación, pagos, adquisiciones, contrataciones y de las normas relativas a control y auditoría interna, los cuales deben dictarse de conformidad con el marco regulatorio aplicable y ajustarse a las normas vigentes en materia de control público aplicables a las sociedades del estado.
- e) Otorgar poderes generales o especiales.
- f) Estar en juicio como actora, demandada, o en cualquier otro carácter, ante cualquier fuero o jurisdicción, inclusive en el extranjero y hacer uso de todas las facultades procesales para la mejor defensa de los intereses de la sociedad;

g) Dirigirse, gestionar y contratar en forma directa con las provincias, los municipios, los organismos nacionales e internacionales.

h) Gestionar ante los poderes públicos, concesiones, permisos, autorizaciones, licencias, privilegios, exenciones de Impuestos, tasas, gravámenes o recargos de importación y cuantas más facilidades sean necesarias o convenientes.

i) Establecer, mantener, suprimir o trasladar las dependencias de la sociedad.

j) Organizar y producir contenidos, eventos, programas, obras, espectáculos unitarios o en ciclos, culturales, educativos, de interés general, como así también, su distribución y comercialización, sea por medios gráficos, discográficos, cinematográficos, televisivos, por Internet o cualquier otro medio.

k) Constituir y participar en sociedades a través de la suscripción o adquisición de acciones, que le otorguen una participación mayoritaria o minoritaria en el capital social o en el gobierno, administración, dirección, fiscalización, celebrar contratos de venta, suscripción, prenda, colocación, usufructo, fideicomiso y otros negocios con las acciones de su propiedad o de terceros.

l) Asociarse con personas físicas o jurídicas y concertar contratos de colaboración empresaria, de locación, de concesión de obra, de suministro y locación de servicios.

m) Adquirir por compra o por cualquier título, muebles, inmuebles, semovientes, instalaciones y toda clase de derechos, títulos, acciones, venderlos, cederlos y disponer de ellos, darlos en garantía y gravarlos.

n) Celebrar todo tipo de contratos relativos a derechos de propiedad intelectual de su propiedad.

o) Recibir donaciones, legados, obras, bienes y aportes especialmente con origen en acciones de responsabilidad social empresaria.

p) Invertir en fondos y recursos en la República Argentina y/o en el exterior, con sujeción a las leyes aplicables a la sociedad.

q) Aplicar los instrumentos territoriales que se desarrollan en la presente Ordenanza y los que se generen posteriormente.

Artículo 4. La Asamblea elegirá al Presidente del Directorio, al Vicepresidente y a tres (3) miembros que complementen la integración del Directorio.

Artículo 5. El Presidente del Directorio ejercerá el cargo de Gerente General, quién será el principal ejecutivo de la sociedad y lo hará por períodos de cuatro años calendarios.

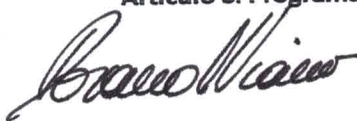
Artículo 6. Encomiéndase a la primer Asamblea de ADUSA ha confeccionar el Estatuto Social, el que deberá ser aprobado por decreto del Ejecutivo municipal.

TITULO IV

INSTRUMENTOS TERRITORIALES

Artículo 7. Convenios Urbanísticos. Los acuerdos celebrados entre La Municipalidad y los particulares, las organizaciones de la sociedad civil, el Estado Provincial del Provincia Neuquén, los organismos internacionales o el Estado Nacional Argentino, representado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado o quien la reemplazare, para la generación de proyectos con normas especiales, se consideran Convenios Urbanísticos, sin perjuicio que versen sobre una o más parcelas.

Artículo 8. Programa de Vivienda Asequible



La ADUSA desarrollará un Programa de Vivienda Asequible, con el objeto de fomentar la oferta de vivienda asequible con destino a vivienda única familiar de ocupación permanente para la compra de grupos familiares de sectores medios, que residan o trabajen en el ámbito del partido de Añelo.

Entiéndase por vivienda asequible a aquella vivienda a la que un grupo familiar pueda acceder destinando como máximo el 40% del total de sus ingresos.

Los destinatarios de las viviendas serán los grupos familiares de sectores medios que, según la categoría de ingresos, varíen entre dos (2) y ocho (8) Salarios Mínimo Vital y Móvil y puedan destinar hasta el 40% de los mismos para afrontar el pago correspondiente.

Los constructores podrán ser aportantes de las viviendas nuevas o existentes destinadas a Vivienda Asequible. También se admite como beneficio social el aporte de Viviendas Asequibles para la aplicación a Convenios Urbanísticos.

No se abonará Contribución por Incremento de Constructividad y/o Uso por las unidades de vivienda destinadas al Programa de Vivienda Asequible.

Para acceder a la Vivienda Asequible los destinatarios y aportantes no deberán registrar deudas exigibles e impagas a favor del Municipio de Añelo.

Las Viviendas Asequibles deberán estar localizadas en la trama urbana, no pudiendo extenderse la misma para incorporar Viviendas Asequibles. Se deberán priorizar los proyectos localizados en el entorno de 300 metros de rutas y avenidas, y lugares que garanticen la proximidad a la red de transporte y equipamiento de sustentabilidad social.

Artículo 9. Consorcio Urbanístico. Consiste en la ejecución de proyectos de urbanización o de edificación, conjuntamente entre ADUSA y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y obras de urbanización y/o edificación, para luego recibir su compensación por su inversión en unidades funcionales del nuevo consorcio debidamente edificadas y urbanizadas.

El valor de las unidades inmobiliarias para el o los aportantes del inmueble debe corresponderse con el valor del inmueble antes de la edificación, con más una razonable tasa de ganancia.

Artículo 10. Procedimiento Administrativo de los instrumentos territoriales.


Los interesados podrán realizar su propuesta a ADUSA, complementándola con uno o varios Instrumentos Territoriales. La Autoridad de Aplicación verificará su viabilidad, pudiendo realizar observaciones y modificaciones al proyecto originario.

En todos los instrumentos territoriales que realice ADUSA deberá existir un beneficio público o social, bajo pena de nulidad.

En aquellos casos en los cuales resulte en un aumento de la constructividad o usos de los inmuebles o involucre bienes inmuebles del Municipio, se requerirá el tratamiento favorable por parte del Honorable Concejo Deliberante previo a su aprobación definitiva.


Rosanna L. Viano
Secretaría Parlamentaria
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUÉN




Nelson C. Jironas
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Añelo - Neuquén