

FUNDAMENTOS.

“PROYECTO DE CONCERTACIÓN CIUDADANA PRIVADA CON CONTROL PÚBLICO”

La presente iniciativa tiene como finalidad fortalecer la participación ciudadana en la definición y ejecución de obras públicas, incorporando al mismo tiempo un sistema de concertación con el sector privado que garantice transparencia, control estatal y seguridad jurídica para todos los actores involucrados.

Nuestra ciudad, al igual que muchas localidades de la provincia, enfrenta un crecimiento sostenido que genera nuevas demandas de infraestructura: pavimentación, cordón cuneta, alumbrado público, redes de agua y cloacas, espacios verdes, entre otras. Estas obras, indispensables para mejorar la calidad de vida de los vecinos, muchas veces se ven demoradas por las limitaciones presupuestarias del Estado municipal.

Frente a ello, resulta necesario habilitar mecanismos innovadores que permitan a los vecinos impulsar y proponer obras en sus barrios, las cuales podrán ser ejecutadas mediante la participación de desarrollistas, empresas, cooperativas o particulares, bajo un régimen de estricto control técnico, jurídico, económico y financiero del Municipio.

El Proyecto de Concertación Ciudadana con Control Público se apoya en tres pilares:

1. Participación vecinal organizada: los frentistas, vecinos beneficiados o ciudadanos interesados podrán solicitar formalmente la ejecución de una obra, siendo su iniciativa evaluada en función de la planificación urbana, la viabilidad técnica y la conveniencia pública.
2. Concertación público-privada regulada: el Municipio habilitará la intervención de desarrollistas privados, cooperativas u otras entidades para ejecutar las obras, siempre que acrediten solvencia técnica, económica y jurídica, constituyendo garantías de cumplimiento y sometiéndose a un procedimiento transparente de adjudicación.
3. Recupero transparente de la inversión: los costos de las obras se instrumentarán a través de certificados de deuda emitidos a favor de los desarrollistas o ejecutores, los cuales deberán respetar límites de actualización e intereses razonables, todo ello bajo fiscalización del Estado municipal para proteger los derechos de los vecinos beneficiados.



De esta manera, el sistema permite agilizar la ejecución de obras, ampliar la capacidad de gestión del Municipio, garantizar que las inversiones privadas se recuperen bajo reglas claras, y asegurar que los vecinos abonen contribuciones proporcionales, justas y transparentes.

Asimismo, se prevé un régimen de oposición vecinal, que garantiza el respeto a la voluntad de la mayoría y otorga seguridad democrática al procedimiento; y se establecen mecanismos de auditoría y control técnico a través de documentación obligatoria (memorias descriptivas, cómputos métricos, análisis de costos, pliegos técnicos, planos), asegurando la calidad y la razonabilidad de las obras.

En definitiva, el proyecto pretende consolidar un modelo de gestión asociada donde el Estado, los vecinos y los privados actúan de manera coordinada, cada uno en el rol que le corresponde: el Estado como garante del interés público, los ciudadanos como protagonistas de las demandas y beneficiarios directos, y los privados como ejecutores eficientes de las obras.

El resultado será una ciudad más integrada, planificada y transparente, donde las soluciones a las necesidades de infraestructura surjan del trabajo conjunto entre gobierno, vecinos y sector privado, siempre bajo el principio rector del control público.

Proyecto presentado por el bloque de la UCR con autoría del concejal Juan Pablo Oviedo

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE
DEPARTAMENTO UNION, PROVINCIA DE CORDOBA, SANCIONA CON
FUERZA DE ORDENANZA N° 2777/2025**

TÍTULO I – CREACIÓN Y OBJETO

Artículo 1.- CRÉASE en el ámbito de la Municipalidad de Bell Ville el **“Proyecto de Concertación Ciudadana Privada con Control Público”**, destinado a la ejecución de obras de infraestructura urbana y mejoras de interés público, tales como pavimentación, cordón cuneta, alumbrado, redes de agua, cloacas, gas, desagües y demás obras que contribuyan al desarrollo urbano planificado.

Artículo 2.- El programa tendrá por objeto permitir la iniciativa ciudadana en la propuesta de obras, habilitar la ejecución por parte de desarrollistas privados, empresas, cooperativas o particulares bajo control municipal, y asegurar la transparencia y equidad en el recupero de la inversión mediante el sistema de certificados de deuda por contribución de mejoras.

TÍTULO II – DEFINICIONES, INICIATIVA Y PARTICIPACIÓN VECINAL

Artículo 3.- A los fines de la presente Ordenanza, se entenderá por frentista a todo vecino propietario, poseedor o tenedor de un inmueble cuyo frente linde directamente con la traza de la obra pública a ejecutarse. Su identificación se realizará en función del catastro municipal y constituye el sujeto pasivo inmediato de la contribución por mejoras derivada de la obra.

Artículo 4.- Se considerará vecino beneficiario a aquel propietario, poseedor o tenedor de un inmueble que, sin enmarcarse en la definición de frentista, resulte alcanzado por un beneficio indirecto o mediano en razón de su proximidad o vinculación territorial con la obra. Se incluyen en este concepto, a modo de ejemplo no taxativo, las obras ejecutadas en espacios públicos —plazas, paseos, alumbrado en arterias principales, desagües, saneamiento u otras— que impacten positivamente en la calidad de vida, seguridad, valor inmobiliario o funcionalidad urbana del sector. La extensión de la determinación del vecino beneficiario será realizada en cada ordenanza particular. La aprobación y alcance estará supeditada a la compatibilidad del

proyecto con el Plan de Ordenamiento Urbano, la planificación vial, hidráulica y

de servicios, y los criterios de desarrollo urbano definidos por la Secretaría interviniente.

Artículo 5.- Los vecinos y/o el desarrollista interesados en promover una obra deberán conformar un grupo de frentistas o vecinos beneficiarios y presentar nota formal al Departamento Ejecutivo Municipal, consignando: a) carta de intención suscripta por dos vecinos referentes y por el representante del desarrollistas, b) datos personales y domicilios; c) metros de frente de las propiedades (cuando corresponda); d) descripción de la obra requerida; e) domicilio especial para notificaciones.

La presentación tendrá carácter de Declaración Jurada.

Artículo 6.- Recibida la solicitud, el Departamento Ejecutivo evaluará la viabilidad técnica, jurídica y urbanística de la obra. En caso afirmativo, deberá recibir el proyecto técnico elaborado por los presentantes.-

Artículo 7.- Con el aval de los frentistas que representen, por lo menos el ochenta por ciento (80%) del valor de la obra computando ambas aceras sin tener en cuenta las bocacalles y/o espacios públicos, el Departamento Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza con el sistema de prorrateo del costo de la obra.

En el caso de obras que no puedan ser determinadas por extensión lineal (tales como plazas, paseos, etc.) el aval que se requiere a los fines de la remisión de Ordenanza por ante el Concejo Deliberante, deberá ser equivalente a la asunción por parte de los presentantes (frentistas y/o vecinos beneficiarios) del pago del ochenta por ciento (80%) del valor total de la obra.

El aval de los frentistas se instrumentará mediante una planilla que incluya la totalidad de los inmuebles afectados, identificando a cada titular con su correspondiente nomenclatura catastral y domicilio. Cada frentista deberá firmar junto a su registro para acreditar su conformidad, quedando en blanco aquellos casilleros cuyos titulares no hayan prestado aval. La planilla deberá ser presentada por Mesa de Entradas del Municipio.

En caso de propiedades en condominio, se computará la totalidad del frente como una unidad, debiendo acreditarse la firma del 50% de los condóminos.

En caso de que titulares sean personas jurídicas y/o fideicomisos, deberán además de la firma, acreditar representación.

Artículo 8.- Se habilitará un Registro de Oposición durante diez (10) días corridos, cuya existencia deberá ser publicada en la página oficial de la Municipalidad de Bell Ville y en el Boletín Oficial Municipal. Si las oposiciones superan el 20% del valor de la obra ya sea de frentistas y/o en caso de los beneficiarios, la obra no podrá ejecutarse bajo este régimen.

TÍTULO III – DEL MUNICIPIO

Artículo 9.- El Departamento Ejecutivo Municipal tendrá a su cargo: a) la evaluación técnica y jurídica de las solicitudes; b) la supervisión de la ejecución de las obras; c) la verificación de los costos y condiciones financieras; d) la fiscalización de los desarrollistas inscriptos.

Artículo 10.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o la que en el futuro la reemplace, será la responsable de aprobar los proyectos técnicos definitivos, que deberán incluir: memoria descriptiva, cómputos métricos, análisis de costos, pliegos generales y particulares de especificaciones técnicas, memoria de cálculos y planos.

Artículo 11.- A los fines de asegurar la viabilidad económica del proyecto y únicamente con carácter subsidiario, excepcional y transitorio, el Departamento Ejecutivo podrá asumir hasta el veinte por ciento (20%) del costo total de la obra correspondiente a aquellos frentistas o vecinos beneficiarios que:

- a) Que registren domicilio desconocido;
- b) se encuentren involucrados en procesos declarativos o sucesorios aun no concluidos en los cuales no se pudiera determinar los beneficiarios a los fines de la conformación del proyecto;
- c) presenten antecedentes de morosidad crónica; o
- d) se encuentren en situación de vulnerabilidad económica debidamente certificada por el área municipal correspondiente

El desarrollista deberá notificar fehacientemente cada uno de estos casos, que en ningún supuesto podrán exceder el porcentaje indicado, y cederá al Municipio, a su valor de emisión, los certificados correspondientes. El

Municipio iniciará las gestiones de cobro siguiendo los procedimientos y alternativas previstas en el régimen municipal de recaudación. Si resultare necesario, procederá a recuperar los montos mediante la ejecución fiscal del certificado de deuda, conforme la normativa vigente.

La asunción municipal no implicará, en ninguna circunstancia, cancelación anticipada, compra ni financiamiento directo del costo privado de la obra; se trata exclusivamente de una subrogación legal del crédito, destinada a garantizar la continuidad del proyecto y su recupero íntegro a través del régimen municipal de cobro y ejecución fiscal, y únicamente hasta los porcentajes establecidos.

TÍTULO IV – DESARROLLISTAS Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 12.- Serán habilitados como desarrollistas las empresas constructoras, cooperativas o particulares inscriptos en el registro de proveedores del estado Municipal y que acrediten: a) solvencia técnica y económica, b) antecedentes en obras similares, c) garantías de cumplimiento, d) inexistencia de deudas municipales, fiscales o previsionales.-

Para el caso de constructoras, cooperativas o particulares cuyo domicilio legal no sea en la ciudad de Bell Ville podrán inscribirse al solo efecto de la obra conforme lo previsto en la presente ordenanza debiendo cumplir así también los requisitos previstos en el presente Artículo.

Artículo 13.- La obra será adjudicada de manera directa al desarrollista propuesto por los frentistas o vecinos beneficiarios, sin necesidad de compulsa de precios, licitación pública ni concurso de precios, cuando de la concertación privada entre los frentistas o vecinos beneficiarios y los desarrollistas se alcance un porcentaje equivalente al ochenta por ciento (80%) del valor de la obra ya sea por parte de los frentistas o vecinos beneficiarios comprendidos en el proyecto.

Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá efectuar todos los controles previstos en la presente Ordenanza, sin que ello implique eximir al desarrollista del cumplimiento integral de los requisitos técnicos, económicos y legales exigidos por las ordenanzas y reglamentaciones vigentes de la Municipalidad de Bell Ville.

El desarrollista deberá acompañar presupuesto analítico completo, la estructura de costos desagregada, insumos, mano de obra y coeficientes aplicados, a los fines de que las Secretarías de Economía y de Obras, Servicios

y Ambiente, o las que en el futuro las reemplacen, puedan verificar que los

costos del proyecto sean acordes a los de mercado, y que el cómputo y presupuesto de materiales, mano de obra y maquinaria, resulte técnicamente razonable para la ejecución de la obra en condiciones normales.

Una vez verificados los requisitos, el Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Deliberante una Ordenanza Particular que deberá contener el acuerdo alcanzado entre los frentistas o vecinos beneficiarios y el desarrollista.

La obra no podrá iniciarse hasta la aprobación de dicha Ordenanza Particular.

Artículo 14.- Los desarrollistas deberán constituir garantías en favor del municipio por el monto total de la obra, conforme las distintas alternativas y plazos que establezca la ordenanza en particular. -

TÍTULO V – FINANCIAMIENTO Y CERTIFICADOS DE DEUDA

Artículo 15.- El costo de la obra será distribuido entre los frentistas o vecinos beneficiarios mediante el sistema de Contribución por Mejoras en proporción a los metros lineales de frente de sus propiedades, o conforme el compromiso asumido en el caso de vecinos beneficiarios o que este fuere determinado por ordenanza particular, siguiendo criterios objetivos de incidencia y beneficio definidos por la secretaria municipal correspondiente en cada ordenanza particular.

Artículo 16.- La Municipalidad en caso de corresponder emitirá Certificados de Deuda por contribución de mejoras a favor de los desarrollistas ejecutores, hasta cubrir el total de la inversión efectivamente realizada. Esta emisión de certificados de deuda quedará supeditada al convenio de pago e información con carácter de declaración jurada que deberá proporcionar el desarrollista en la cual deberá informar el acuerdo de pago arribado con cada uno de los frentistas o vecinos beneficiarios.-

Artículo 17.- Los certificados podrán ser cobrados directamente por el desarrollista a los frentistas o vecinos beneficiarios, previa notificación fehaciente del monto, plazos y modalidades de pago que este mismo determine y que se encuentre detallada en cada ordenanza particular de cada proyecto.

Las modalidades y plazos de pago, deberán ser informados al Municipio.

formando parte del expediente y de la ordenanza particular, sin que pueda ser modificado sin autorización municipal.

Artículo 18.- Los intereses aplicables a los certificados de deuda que emita la Municipalidad deberán ser fijados en la ordenanza particular que se dicte en consecuencia teniendo en cuenta la realidad económica del país al momento de

efectuar la obra y del acuerdo previo que pudiere existir entre los beneficiarios y los desarrollistas ejecutores de las obras.

Artículo 19.- Para las situaciones previstas en el Artículo número once (11) de la presente Ordenanza, en caso de transferencia de dominio de un inmueble alcanzado por la contribución, los escribanos deberán exigir el Libre Deuda correspondiente, bajo pena de responsabilidad solidaria.

TÍTULO VI – DISPOSICIONES FINALES

Artículo 20.- Autorícese al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza en todo aquello que resulte necesario para su aplicación.

Artículo 21.- Por cuestiones de oportunidad, merito o conveniencia fundados el DEM podrá flexibilizar las condiciones, criterios o porcentajes establecidos en esta ordenanza, debiendo remitir ordenanza particular para que sea aprobada por el Concejo Deliberante. En ningún caso podrá perforarse el mínimo del setenta (70) por ciento de valor total de la obra requerido en el Artículo siete (7) de la presente Ordenanza.

Artículo 22 La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación. -

Artículo 23.- COMUNÍQUESE, publíquese, dese al R.M. y archívese

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO