



1983 · 2023 | 40 años de Democracia

DECRETO N° 0813.

NEUQUÉN, 01 SEP 2023

VISTO:

El Expediente OE N° 5387-M-2020, las Ordenanzas N° 13927; y

CONSIDERANDO:

Que a través de la Ordenanza N° 13927, se estableció el Régimen de compensación urbana como medida de mitigación del impacto ambiental generado por obras construidas, sin tener en cuenta las directrices urbanas ambientales previstas en la normativa vigente;

Que el citado régimen es una medida económica tendiente a equilibrar o resarcir al medio, del impacto generado por obras construidas, sin tener en cuenta las directrices urbano ambientales, planteándose esta alternativa exclusivamente como opción, para no demoler el porcentaje que supera los indicadores máximos establecidos;

Que en la práctica, la mencionada situación se ha generalizado en razón de considerar que el importe a abonar es mucho menor al valor que en el mercado inmobiliario adquieren las superficies construidas sin tener en cuenta las mencionadas directrices urbanas, siendo altamente rentable para el interesado y perjudicial para la ciudad;

Que en tal sentido, el objetivo de dicha Ordenanza es desalentar la práctica de realizar ampliaciones sin tener en cuenta las directrices urbanas ambientales de acuerdo a la normativa vigente, por lo que a tales fines, la mencionada Ordenanza aumentó los valores de la compensación urbana como medida disuasiva, estableciendo la misma como medida de mitigación del impacto ambiental generado por las obras construidas sin tener en cuenta las directrices urbanas ambientales previstas;

Que por ello la referida Ordenanza dispuso que el valor de la compensación será establecido conforme los rubros determinados en la Ordenanza tarifaria vigente y autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a efectuar el cobro del valor de la Compensación Urbana establecido por la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental, en hasta veinticuatro (24) cuotas pagos iguales y consecutivas, con un interés de financiación mensual sobre saldos;

Que a fin de otorgar operatividad a dicha norma, dando acabado cumplimiento a su mencionada finalidad, la Subsecretaría de Obras Particulares dependiente de la Secretaría de Coordinación e Infraestructura, de conformidad con la Subsecretaría de Ingresos Públicos dependiente de la Secretaría de Finanzas, propician la emisión del decreto reglamentario respectivo;

0813-23

Que mediante el correspondiente Dictamen intervino la Coordinación de Legal y Técnica dependiente de la Subsecretaría de Ingresos Públicos, manifestando no tener objeciones legales que formular;

Que a través de Dictamen N° 525/23, la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos manifestó no tener observaciones que formular al proyecto de decreto reglamentario de la Ordenanza N° 13927;

Que atento lo establecido por el artículo 85°), incisos 4°) y 5°) de la Carta Orgánica Municipal, corresponde la emisión de la presente norma legal;

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1°) APRUÉBASE la reglamentación de la Ordenanza N° 13927 que, ----- como **ANEXO ÚNICO**, forma parte integrante de la presente norma legal.

Artículo 2°) El vencimiento de pago para el tributo Compensación Urbana ----- será establecido por la Subsecretaría de Obras Particulares en su carácter de Autoridad de Aplicación, a los diez (10) días hábiles de determinado el monto del tributo a abonar.

Artículo 3°) NOTIFÍQUESE lo dispuesto en el presente Decreto a la ----- Subsecretaría de Ingresos Públicos, dependiente de la Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección Municipal de Despacho y Legales y a la Subsecretaría de Obras Particulares, mediante la remisión del Expediente OE N° 5387-M-2020.

Artículo 4°) El presente Decreto tendrá vigencia a partir de la fecha de su ----- publicación en el Boletín Oficial Municipal.

Artículo 5°) El presente Decreto será refrendado por los Secretarios de ----- Coordinación e Infraestructura y de Finanzas.

Artículo 6°) Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y, oportunamente, archívese.

ES COPIA.

FDO.) GAIDO
NICOLA
SCHPOLIANSKY



ANEXO ÚNICO

Artículo 1°): ESTABLÉCESE la compensación urbana, como medida de mitigación del impacto ambiental generado por obras construidas, sin tener en cuenta las directrices urbanas ambientales, de acuerdo a la normativa vigente.

Reglamentación:

Artículo 1°): La Autoridad de Aplicación será la Subsecretaría de Obras Particulares, dependiente de la Secretaría de Coordinación e Infraestructura; y tendrá las siguientes atribuciones y facultades:

1. Modificar el importe mínimo de cuota.
2. Modificar la tasa de interés mensual sobre saldo.
3. Exigir la constitución de garantía de cumplimiento de planes de pago previo en forma previa a su otorgamiento.
4. Notificar fehacientemente a la Subsecretaría de Ingresos Públicos.

Artículo 2°): Será de aplicación a obras construidas sin permiso municipal de acuerdo al siguiente detalle:

Dirección de Obras Particulares de Magnitud y Usos Colectivos.
Dirección de Obras de Usos Colectivos y Magnitud Intermedia.
Dirección de Obras de Menor Magnitud.

Reglamentación:

Artículo 2°): Sin Reglamentar.

Artículo 3°): Para aquellas construcciones que teniendo como uso principal ser vivienda unifamiliar y posean instalaciones destinadas hasta dos (2) usos complementarios, quedara fijado el valor de la compensación urbana conforme lo estipulado en la presente ordenanza.

Reglamentación:

Artículo 3°): Sin Reglamentar.

Artículo 4°): El valor de la compensación será fijado de la siguiente manera, según Rubro establecido en la Ordenanza Tarifaria vigente, de acuerdo a lo detallado para cada Rubro I, II o III:

- a) Para la Dirección de Obras Particulares de Magnitud y Usos Colectivos y la Dirección de Obras de Usos Colectivos y Magnitud Intermedia, en base a multiplicar el 100% del valor base de costo de la construcción, por metro cuadrado construido sin permiso municipal, de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza Tarifaria vigente.
- b) Para la Dirección de Obras Particulares de Menor Magnitud en base a multiplicar por el 30% del valor base de costo de la construcción, por metro cuadrado construido sin permiso municipal, de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza Tarifaria vigente.
- c) Para Obras que tengan como destino vivienda unifamiliar y además posean instalaciones destinadas hasta dos (2) usos complementarios, en base a



multiplicar por el 5% del valor base de costo de la construcción, por metro cuadrado construido sin permiso municipal, de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza Tarifaria vigente.

Quedarán exceptuados del pago de compensación urbana, aquellas viviendas unifamiliares que posean hasta dos usos complementarios y que demuestren mediante informe socioeconómico imposibilidad de pago.

Reglamentación:

Artículo 4°): Sin reglamentar.

Artículo 5°): AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a efectuar el cobro del valor de la Compensación Urbana establecido por la UTGUA (Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental) en hasta veinticuatro (24) cuotas pagos iguales, y consecutivas con un interés de financiación mensual sobre saldos, permitiendo la registración del correspondiente plano de obra particular sin permiso. Para el caso de contribuyentes que no cuentan con capacidad contributiva, se autoriza al Órgano Ejecutivo Municipal a ampliar el cobro de la Compensación Urbana en hasta treinta y seis (36) cuotas de acuerdo a la evaluación pertinente que realice en cada caso. En todos los casos, el plan de pago generará título ejecutivo a los efectos del cobro.”

Reglamentación:

Artículo 5°): El régimen previsto para las deudas originadas en concepto de Compensación Urbana se podrán financiar en hasta veinticuatro (24) cuotas mensuales consecutivas. Para el caso de contribuyentes que demuestren fehacientemente que no cuentan con capacidad contributiva mediante una encuesta social y económica realizada por la autoridad competente, podrá ampliarse el cobro en hasta treinta y seis (36) cuotas mensuales consecutivas, con un interés sobre el saldo de financiación según la siguiente escala:

a) Hasta veinticuatro (24) cuotas, se aplicará el seis por ciento (6%) de interés mensual sobre saldo.

b) Más de veinticuatro (24) y hasta treinta y seis (36), se aplicará el siete ciento (7,00%) de interés mensual sobre saldo.

El plan de pago en cuotas quedará formalizado en tanto el deudor abone, al momento de la suscripción del convenio, el pago de la primera cuota.

El sistema de amortización para los convenios que se reglamenten será “francés” o de amortización progresiva con cuota adelantada.

Una vez formalizado el plan de pago se permitirá la registración del correspondiente plano de obra particular sin permiso.

En todos los casos, la falta de pago del plan convenido generará el correspondiente certificado de deuda según lo normado en la Ordenanza N° 10383 – Código Tributario – artículo 27°), a los efectos del cobro.

- **ADHESIÓN.** Será obligatorio cancelar el compromiso adquirido mediante débito directo de cajas de ahorro o cuentas corrientes de las entidades bancarias habilitadas en el país o mediante débito automático de tarjetas habilitadas.



- **PAGO.** La cancelación de la deuda financiera se efectuará por pagos parciales que deberán abonarse el día 10 de cada mes, debiendo cancelarse la primera cuota al momento de acogimiento del plan y la segunda el 10 del mes siguiente. En caso de efectuarse el pago después del día 10 del mes, el vencimiento de la vigente cuota operará el día 10 del mes subsiguiente. La tercera cuota vencerá el día 10 del mes siguiente al pago de la segunda cuota y así sucesivamente.
- **PAGOS ANTICIPADOS DE LAS CUOTAS DEL PLAN.** Los tomadores de planes que opten por cancelar anticipadamente la totalidad de las cuotas pendientes de pago, gozarán del descuento de los intereses de financiación contenidos en las mismas, no incluyendo ese beneficio de cuota correspondiente al mes de pago. Para acceder a dicha opción deberá realizarse 30 días corridos entre la cuota del mes en que se realiza la opción y la fecha del vencimiento de la cuota que se desee adelantar.
- **PAGOS FUERA DE TÉRMINO.** Las cuotas de planes de financiación pagadas fuera del término de vencimiento serán abonadas por el período de mora, con el interés establecido en el Decreto N° 0736/06.
- **CADUCIDAD.** La caducidad del plan de financiación operará de pleno derecho y sin necesidad de que medie intervención alguna por parte de la autoridad de aplicación, cuando se produzca una de las causales que se detallan a continuación:
 - a) Plan de hasta veinticuatro cuotas (24) cuotas: falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas o alternadas, a los sesenta (60) días corridos contados desde su vencimiento.
 - b) Plan de más de veinticuatro (24) cuotas: falta de pago de tres (3) cuotas consecutivas o alternadas, a los sesenta (60) días corridos posteriores a la fecha de vencimiento de la última de ellas.En todos los casos, la falta de pago de cualquiera de las cuotas a los sesenta (60) días corridos a contar desde la fecha de su vencimiento, producirá la caducidad del beneficio otorgado sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial alguna, produciendo la novación de la deuda.
Para esos casos se realizará el cálculo de la siguiente manera:
Los importes abonados por el contribuyente serán imputados, deducidos de los intereses de financiación, a la deuda liquidada al momento de acceder al plan.
El saldo pendiente de pago constituirá una nueva deuda fiscal y será susceptible de incremento con los intereses resarcitorios que para el caso se establezcan, desde el día siguiente al considerado para establecer la deuda que dio origen al plan de facilidades, hasta el primer día del mes siguiente, fecha en que se generará el débito, y hasta su cancelación total.
- Las diferencias en el importe de los tributos que pudieran surgir al momento de la verificación de la superficie declarada, y que no hayan sido incorporadas en el plan de pago, deberán ser abonadas en un solo pago antes del registro de los planes.



0813 - 23

Artículo 6°): CRÉASE el Fondo Especial de Compensación Urbana, en el cual se depositarán los importes provenientes de la aplicación de la presente ordenanza.

Reglamentación:

Artículo 6°): Sin Reglamentar.

Artículo 7°): La Compensación Urbana se destinará a aportes para el desarrollo de los espacios públicos identificados por la unidad de gestión temática N° 2 de la Unidad de Seguimiento del Plan Urbano Ambiental – USP.

Reglamentación:

Artículo 7°): Sin Reglamentar.

Artículo 8°): La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental – UTGUA – determinará la aplicación de la compensación urbana, de acuerdo al análisis y evaluación que se haga de cada caso en particular.

Reglamentación:

Artículo 8°): Sin Reglamentar.

Artículo 9°): Los Expedientes que sean tratados en el ámbito de UTG, y tengan dictamen, deberán ser remitidos al área que corresponda, a efectos de emitir el recibo de pago que resulte del valor de la compensación, posteriormente se deberá, notificar a las partes involucradas. Para los expedientes que sean remitidos al Concejo Deliberante para su tratamiento, no se emitirá el recibo correspondiente al pago de compensación, hasta tanto no sean devueltos al Órgano Ejecutivo Municipal, para definición.

Reglamentación:

Artículo 9°): Sin Reglamentar.

Artículo 10°): El Órgano Ejecutivo Municipal reglamentará la presente ordenanza en un plazo de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

Reglamentación:

Artículo 10°): **APROBAR** el Formulario de Adhesión al Plan de Pago que, como APARTADO I, forma parte de la presente reglamentación.

Artículo 11°): DERÓGASE las Ordenanzas N.º 9595, 13386 y 13718.

Reglamentación:

Artículo 11°): Sin Reglamentar.

Artículo 12°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.

Reglamentación:

Artículo 12°): Sin Reglamentar.



0813 - 23

APARTADO I

ORDENANZA N° 13.927
DECRETO REGLAMENTARIO N°

FORMULARIO DE ADHESIÓN A PLAN DE PAGO

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de solicitarle se me otorgue un Plan de pago con el objetivo de cancelar el monto adeudado en concepto de:

Compensación Urbana

Dictamen N°

Expediente de Obra N° OE NC.N°

Propiedad de.....

Destino:.....

Dirección de Obras Particulares de.....

Superficie a abonar:

En concepto de

Cantidad de cuotas

El presente plan de pago genera título ejecutivo a los efectos del cobro.

Titular de la parcela :

Apellido y nombre completo:

(si el titular de la parcela que figura en Sistema Municipal es diferente del que figura en carátula del plano se deberá presentar documento que acredite titularidad)

DNI N°:..... Dirección: calle:..... N°.....
(Adjuntar fotocopia del DNI)

Barrio:..... Teléfono:..... Mail:.....

LA ADHESIÓN AL PRESENTE PLAN DE PAGO GENERA TÍTULO EJECUTIVO A LOS EFECTOS DEL COBRO, SIN PREVIO AVISO NI NOTIFICACIÓN ALGUNA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA N° 13.927 Y DECRETO REGLAMENTARIO.

Firma y aclaración del titular Fecha

Declaro bajo juramento conocer y aceptar las condiciones legales manifestadas en las reglamentaciones vigentes.

Firma y sello del área interviniente

Abog. Jessica Althabegoiti
Directora General de Gestión
Administrativa y Legal
Subsecretaría Legal y Técnica
Secretaría de Gobierno

