

VISTO:

La necesidad de realizar obras de infraestructura básica en la Ciudad de Neuquén; y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario mejorar la legislación Municipal en materia de obras públicas con cargo a los frentistas.-

Que las Ordenanzas 4297/89 y 4321/89 han creado numerosos inconvenientes en su aplicación, habiéndose el Departamento Ejecutivo desadherido al Decreto Provincial 3812/88.-

Que se propone un régimen que abarque distintos tipos de obras unificando la legislación, y para la cual se ha tenido en cuenta la experiencia municipal.-

Que el nuevo régimen preve la utilización de sistemas contractuales de financiación con aportes directos de los frentistas, ya sea por ahorro previo o una vez ejecutada la obra respecto del vecino, otorgando la debida participación del Municipio en el contralor de las obras.-

Que asimismo se establecen los requisitos mínimos e indispensables para declarar la obra de utilidad pública y pago obligatorio.-

Que la Municipalidad recibe numerosas solicitudes de vecinos, Comisiones Vecinales entre otros, que requieren la ejecución de obras de infraestructura básicas.-

Que al Municipio le resulta imposible disponer de fondos para primero ejecutar las obras y luego proceder a su recupero por cobro a los frentistas beneficiarios con la misma.-

Que resulta necesario regular un régimen por contratación directa entre Vecinos, Cooperativas, Consorcios o Comisiones Vecinales u otras entidades y Municipio participando ambos en la financiación de las obras, estableciéndose un sistema que tome en cuenta las condiciones sociales de los beneficiarios.-

Que hay numerosos sectores de la Ciudad en que, por su situación social, las empresas no han promocionado obras de infraestructura, debiendo el Municipio tomar intervención a fin de posibilitar la realización de la misma, buscando formas alternativas de abaratar los costos y otorgar sistemas de financiación acordes a la situación de cada sector.-

Que la Comisión Interna de Planificación y Control de Gestión en MAYORIA emitió su despacho N° 183, acompañando proyecto de Ordenanza.-

Que la Comisión Interna de Planificación y Control de Gestión en MINORIA emitió su despacho N° 184 y adjunta proyecto de Ordenanza.-

Que puestos a consideración ambos despachos en la Sesión Ordinaria N° 38, es aprobado el N° 183 de MAYORIA en general por UNANIMIDAD y en particular con las modificaciones que se observan en el proyecto adjunto a fojas 37/48.-

Por ello, y lo establecido en el Artículo 129 inciso a) de la Ley Provincial N° 53,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

Sanciona la siguiente

ORDENANZA

TITULO I
DEFINICION
CAPITULO I
HECHO IMPONIBLE

ARTICULO 1º) Los contribuyentes declarados en el Artículo 4º de la presente, abonarán las prestaciones pecuniarias que establece esta Ordenanza por el aumento de valor obtenido en los bienes inmuebles como consecuencia de la realización de alguna de las obras públicas que menciona el Artículo siguiente.-

ARTICULO 2º) El Municipio declara de utilidad Pública toda ejecución de obra nueva o ampliación de: pavimento, cordón cuneta veredas, red de gas natural, aguas corrientes y cloacas que se realicen o proyecten realizarse dentro del ejido de la Ciudad de Neuquén.-

ARTICULO 3º) El Departamento Ejecutivo en cada caso en particular, resolverá la conveniencia de la declaración de Utilidad Pública y pago obligatorio, debiendo a tal efecto remitir las actuaciones correspondientes al Honorable Concejo Deliberante, adjuntando al mismo toda la documentación y estudios técnicos que hagan a la evaluación de la medida adoptada a fin de que el Honorable Concejo Deliberante proceda a DECLARAR LA OBRA DE UTILIDAD PUBLICA Y PAGO OBLIGATORIO.-

CAPITULO II

CONTRIBUYENTES Y REPOSABLES

ARTICULO 4º) Son contribuyentes los propietarios, usufructuarios y poseedores a título de dueño de los inmuebles beneficiados. Son responsables los tenedores a título precario o personas con títulos jurídicos similares.-

ARTICULO 5º) Las partes intervinientes podrán pactar el sistema de prorratio de la obra. En el caso que se utilice como prorratio los metros lineales de frente, a los lotes esquineros se les aplicarán la siguiente fórmula:

$$C=C1 + C2$$

donde:
$$C1= \frac{F1 \times F1}{F1 + F2}$$

y:
$$C2= \frac{F2 \times F2}{F1 + F2}$$

Siendo:

C= Cantidad total de metros a abonar por lote esquina

C1= Cantidad de metros computables sobre la primera calle considerada.-

C2= Cantidad de metros computables sobre la otra calle considerada.-

F1= Metros de frente real sobre la primera calle considerada.-

F2= Metros de frente real sobre la otra calle considerada.-

TITULO II
REGIMEN DE CONTRATACION

CAPITULO I

DESCRIPCION GENERAL

ARTICULO 6º) Las obras públicas comprendidas en esta Ordenanza pueden efectuarse por:

- a) Contratación directa entre vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcios de Vecinos, Cooperativas, Mutuales y Otras Entidades, y Empresas.-
- b) Contratación directa entre la Municipalidad y vecinos, Comisión Vecinal, Consorcio de Vecinos, Cooperativas, Mutuales y otras Entidades.-

CAPITULO II

DE LAS OBRAS POR CONTRATACION DIRECTA VECINOS, COMISION VECINAL, COOPERATIVAS MUTUALES Y EMPRESAS.-

ARTICULO 7º) Podrán realizarse obras por contratación directa entre vecinos, Consorcio de Vecinos, Comisión Vecinal, Mutuales y Empresas Constructoras, debiéndose cumplir con los siguientes requisitos:

a) Padrón de frentistas especificando los adherentes y los no adherentes del sector donde se realizará la obra, con indicación del importe básico que corresponde abonar a cada uno.-

b) Presentación de los contratos celebrados con cada uno de los vecinos que representen el 70% de los beneficiarios de la obra, supeditado su cumplimiento a la aprobación por parte del Municipio de la obra y a la declaración de utilidad pública de la misma. Los contratos deberán reunir los contenidos que establezca la reglamentación. En caso de contratación a través de consorcios legalmente constituídos; Comisiones Vecinales, Mutuales o Cooperativas deberán adjuntar asimismo el contrato general celebrado con la empresa y la Entidad financiera en su caso, teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 11º.-

c) Legajo Técnico de la obra, que contendrá:

1 - Plano de Proyecto y detalles constructivos aprobados por el organismo técnico competente.-

2 - Memoria descriptiva de la obra.-

3 - Pliego de especificaciones técnicas particulares.-

4 - Memoria del encuadre económico financiero de la obra.-

5 - Plan de avance (Expresado en días corridos).-

6 - Presupuesto y curva de inversión.-

7 - Descripción del sistema de prorrateo empleado y pactado.-

8 - Acreditar capacidad económica y financiera en relación a la obra a ejecutarse.-

d) Aprobada la documentación se abrirá un registro de oposición, publicando el llamado en dos diarios de la zona por dos días y una publicación en el boletín Oficial, para que en el término de quince días corridos a partir de la última publicación manifiesten su oposición a la obra. La oposición por parte de los vecinos que hayan firmado los contratos no podrá fundarse en circunstancias que pactaron con la empresa. La publicación deberá contener los recaudos que establezca la reglamentación.-

ARTICULO 8º) De no manifestarse una oposición igual o mayor al treinta por ciento, el Departamento Ejecutivo remitirá las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para

que declare la obra de utilidad pública y pago obligatorio, debiendo la empresa iniciar la ejecución de la obra dentro de los treinta días corridos a contar de la promulgación de la Ordenanza.-

ARTICULO 9º) Podrá pactarse que el beneficiario de la obra comience a abonarla antes de la iniciación de la obra y durante su ejecución. En tal caso deberá indicarse la entidad bancaria donde se depositarán las cuotas, pudiendo la empresa retirar los fondos a través de certificaciones que emitirá la Municipalidad, de acuerdo al avance de la obra, reteniendo esta el cinco por ciento en garantía, y prever un sistema de disolución y distribución de las suma abonadas, para el caso de incumplimiento de los contratantes o rescisión dispuesta por la Municipalidad, con la obligación por parte de la empresa de efectuar el recupero judicial o extrajudicial de las sumas adeudadas por los vecinos con la obra ejecutada y distribuirla entre aquellos que han abonado y no cuenten con la obra. No se aplicará este Artículo en aquellas obras que el vecino comienza a abonar una vez ejecutada la misma en su sector.-

ARTICULO 10º) En todos los casos el beneficiario de la obra que no se haya adherido abonará el total de la misma a partir de la finalización de la obra.-

ARTICULO 11º) La Municipalidad realizará los aportes que correspondan por los bienes públicos o privados de su propiedad en las mismas condiciones que los vecinos beneficiarios de la obra. El monto presupuestado por la empresa no podrá ser superior al 15% del presupuesto que realizará la oficina de costos de la Municipalidad. A los fines de determinar el porcentaje de adhesión no se computarán los bienes de propiedad Municipal o Provincial, salvo disposición expresa del Departamento Ejecutivo.-

ARTICULO 12º) En la etapa de ejecución, rescisión, recepción de la obra, será de aplicación lo dispuesto por la Ley Provincial 687 en lo que sea pertinente.-

ARTICULO 13º) El Departamento Ejecutivo podrá otorgar subsidios o planes de facilidades equivalente al veinte por ciento de los beneficiarios de la obra, a los vecinos de escasos recursos, previa intervención de la Secretaría de Acción Comunitaria que realizará las encuestas socio-económicas, y no podrán integrar el porcentaje de adhesión, salvo disposición expresa del Departamento Ejecutivo.-

ARTICULO 14º) El Departamento Ejecutivo establecerá el régimen de penalidades a aplicar a la empresa para el caso de incumplimiento en iniciar la obra, durante su ejecución hasta la recepción definitiva. Las multas que ingresen por esos conceptos serán destinadas para los subsidios o facilidades previstas en el Artículo anterior.-

ARTICULO 15º) La Municipalidad pondrá a disposición de los vecinos que lo requieran, toda información técnica, legal o económica para que estos realicen una adecuada elección y contratación de la obra de la obra.-

ARTICULO 16º) El Departamento Ejecutivo podrá dictar las reglamentaciones que resulten necesarias para su implementación y de la información que deberán suministrar las empresas, consorcios Mutuales o Cooperativas durante la ejecución de la obra.-

ARTICULO 17º) En caso de incumplimiento imputable de las obligaciones asumidas por la empresa, el Departamento Ejecutivo podrá, previa intimación, decretar la caducidad de los derechos emergentes de la declaración de utilidad pública y pago obligatorio.-

CAPITULO III

DE LAS OBRAS DE CONTRATACION DIRECTA ENTRE EL MUNICIPIO Y VECINOS, COMISION VECINAL, CONSORCIO DE VECINOS, MUTUALES O COOPERATIVAS.-

ARTICULO 18º) La Municipalidad podrá por sí o a requerimiento de los vecinos, Comisión Vecinal, Consorcio de Vecinos legalmente constituido, Cooperativas o Mutuales, realizar la promoción de la obra. En tal caso procederá de la siguiente forma:

a) El Departamento Ejecutivo, a través del área correspondiente realizará la promoción de la obra, sobre la base de un estudio y presupuesto preliminar, estableciendo el plazo de ejecución y el valor estimado que deberá abonar el frentista. Se admitirá una diferencia en más o menos del 20% entre la información que sirva para la promoción y la información y documentación para la ejecución de la obra.-

b) Cuando la adhesión alcance el 60% de los beneficiarios de la obra la Municipalidad elaborará el proyecto ejecutivo de la obra y resolverá el medio por el cual ejecutará la misma, pudiendo ser por administración, contratación o mixto. En los dos últimos casos la selección se realizará por medio de licitación pública, privada o concurso de precios según corresponda.-

c) Antes de la iniciación de los trabajos, y en su caso antes de la adjudicación, los frentistas deberán en un plazo no mayor de 30 días corridos suscribir los contratos de ejecución y financiación con la Municipalidad o la entidad que ella designe. La reglamentación determinará, en base al convenio que se celebre con la entidad, la documentación que deberán presentar los vecinos para la obtención de la financiación o el medio de cobro y que se hará saber al tiempo de la promoción de la obra.-

d) Suscriptora la mayoría absoluta de los contratos correspondientes al total de las propiedades afectadas por la obra, el Honorable Concejo Deliberante declarará la obra de interés público y pago obligatorio.-

e) En caso de que los beneficiarios de la obra no hubiesen contratado la misma, la Municipalidad una vez ejecutada la obra emitirá el certificado de deuda, siéndole exigible el pago total que le corresponda.-

ARTICULO 19º) El Departamento Ejecutivo fijará el plazo de financiación de la obra, el ahorro previo en su caso, en función de los montos y de las condiciones sociales de los beneficiarios. La financiación se realizará con recursos propios y/o de Entidades. La reglamentación que se dicte instrumentará el ahorro previo parcial sobre la base del pago del saldo durante la ejecución de la obra o una vez finalizada.-

TITULO II

CAPITULO I

DE LOS CERTIFICADOS DE DEUDA

ARTICULO 20º) Los certificados individuales de deuda pública por ejecución de aquellas obras declaradas de interés público y pago obligatorio, que deberán presentar las empresas Constructoras, Cooperativas; Mutuales o Consorcios, tendrán fuerza ejecutiva en los términos del Código Tributario y/o Artículo 523, inc.1º del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia del Neuquén, y contendrán las siguientes condiciones:

1º) Designación de la obra.-

2º) Individualización de esta Ordenanza y la Ordenanza mediante la cual se declare la obra de utilidad pública y pago obligatorio para todos los titulares de dominio de los inmuebles y/o a poseedores a título de dueño, que se encuentren dentro del distrito fiscal de las mismas.-

3º) Deberá indicar la persona que está obligada a su pago, pudiendo o no figurar dentro del contexto del título la mención de apellido y nombre de dicho propietario, siendo suficiente declarar que el responsable es quien sea propietario y/o poseedor a título de dueño a la

época de la Declaración de utilidad pública de la obra y declarando que en este caso el título ejecutivo se completará con oficio al Registro de la Propiedad Inmueble.-

4º) Designación catastral de la propiedad afectada por la obra.-

5º) Metros de frente, Valor del metro, prorrateo en caso de ser lote en esquina y total de la deuda.-

6º) Intereses de financiación que no podrán ser superiores al que fija el Banco de la Provincia del Neuquén para operaciones activas; y moratorios o punitivos que no podrán ser superiores a una vez y media a los mencionados anteriormente. Se reconocerá hasta un uno por ciento del total de la deuda en concepto de gastos administrativos.-

7º) En el caso de los contratantes el certificado de deuda irá con la financiación acordada y certificación contable de la deuda no abonada.-

8º) Se establecerá mención expresa que todo importe pago en virtud del certificado de deuda debe ser efectuado mediante depósito en Entidad Financiera en caso de utilizarse un sistema de ahorro o pago durante la ejecución de la obra.-

9º) Nombre de la empresa, Cooperativa, Consorcio de Vecinos o Mutual a favor de la cual serán librados los certificados de deuda.-

10º) Firma de Intendente Municipal o en quien éste delegue su firma, y contador municipal, conjuntamente con el representante legal de la empresa Constructora, Consorcio de Vecinos Cooperativas o Mutuales.-

ARTICULO 21º) Las Cooperativas, Consorcios de Vecinos, Empresas Constructoras o Mutuales, están facultadas para ejercer acciones judiciales una vez transcurridos 2 (dos) meses de falta de pago continuados y/o alternados o el 20% de las cuotas prefijadas cuando el plan elegido supere las 10 cuotas, en forma continuada y/o alternada, previa constitución en mora por carta documento por el plazo de 15 (quince) días corridos. Se tendrá por cumplido el registro de la intimación con la remisión de la comunicación al domicilio consignado en el contrato de adhesión para los adherentes. Previo al inicio de las acciones judiciales y la emisión del certificado de deuda, se deberá comunicar a la Municipalidad a fin de que verifique la situación socio-económica del contribuyente.-

ARTICULO 22º) Los certificados de deuda que emita la Municipalidad a su favor deberá reunirlos requisitos del Código Tributario.-

CAPITULO II

DE LAS MODIFICACIONES AL DOMINIO

ARTICULO 23º) No podrán ser otorgadas escrituras de transferencia, constitución de derechos reales y en general actos por los cuales se produzcan mutaciones o restricciones al derecho de propiedad, o que modifiquen el estado de dominio de los inmuebles que se encuentran situados dentro del distrito fiscal de la obra, hasta el pago total de los montos que se originaron como consecuencia de la misma.-

ARTICULO 24º) Cuando se requiera certificados de impuestos, tasas Municipales necesarias para llevar adelante tales actos, y el inmueble estuviera afectado por las obras, la Municipalidad deberá informar dicha circunstancia, indicando el domicilio de la Empresa, Cooperativa, Consorcio de Vecinos o Mutuales, la que informará sobre el monto de la deuda exigible, y la pendiente de pago para el futuro, debiendo en tal caso hacerse cargo de la misma quien sea adquirente o quien en definitiva termine con la titularidad dominial del inmueble sujeto al gravamen, haciéndose constar esa circunstancia en el instrumento público correspondiente por el cual se modificare, restringiere o transmitiese el dominio.-

ARTICULO 25º) El Escribano actuante deberá exigir al obligado el pago del gravamen que previamente a la celebración del acto se efectúe la cancelación de la deuda exigible, y que con respecto a lo que fuera vencimiento en el futuro se haga cargo el que resultare con el dominio del inmueble, haciendo constar dicha circunstancia en el título respectivo. Para el caso de no dar cumplimiento a esta disposición, el Escribano actuante o la Municipalidad, según el caso, serán responsables del pago de lo adeudado.-

ARTICULO 26º) No se dará curso a la tramitación de subdivisiones de dominio de inmuebles grabados por las obras, sin la previa certificación de la Municipalidad con la intervención de la Cooperativa, Consorcio de Vecinos, Empresa Constructora o Mutuales en la que conste la deuda cuyo pago no registra atraso exigible, debiendo hacerse cargo quienes se vean beneficiados con la subdivisión que persiguen del inmueble, de la deuda del mismo en las proporciones que correspondan.-

ARTICULO 27º) El Departamento ejecutivo reglamentará la presente Ordenanza para su instrumentación y aplicación.-

ARTICULO 28º) DEROGANSE las Ordenanzas Nos. 4297/89, 4321/89 y 4263/89.-

ARTICULO 29º) COMUNIQUESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, A LOS CUATRO (4) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS. (Expte. 6779-M-92).-----

ES COPIA FIEL.-

FDO.: GOROSITO
SIG