

ORDENANZA N° 7456/96.-

VISTO:

El expediente N° 102-B-96, caratulado Bloque del M.P.N. Proyecto de Ordenanza sobre modificación Ordenanza 5612; y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 8°, Capítulo II de las Obras Empresa-Vecino, establece "de no manifestar una oposición igual o mayor al 30% (treinta por ciento), el Organismo Ejecutivo remitir... las actuaciones al 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 30 (treinta) días corridos a contar de la promulgación de la Ordenanza".-

Que el Artículo 18°), inciso d), Capítulo III de las Obras Municipio-Vecino, establece "suscripto la mayoría absoluta de los contratos correspondientes al total de las propiedades afectadas por la Obra, el Concejo Deliberante declarar... la Obra de Interés Público y Pago Obligatorio".-

Que las reas técnicas municipales regulan el cumplimiento de todos los aspectos técnicos formales necesarios para ejecutar obras en función de los alcances previstos en la citada Ordenanza.-

Que el Organismo Ejecutivo estima la conveniencia de considerar la ejecución de la obra, con m...s los estudios técnicos y propuestas que conforman la necesidad de ejecutar las obras.-

Que el Artículo 5°) de la Ordenanza N° 5612 propone una fórmula de descuentos para el prorrateo de lotes de esquina, que limita la posibilidad de acordar criterios o fórmulas que contemplen la gran cantidad de casos y figuras geométricas catastrales existentes.-

Que el Artículo 7°) inciso e) de la Ordenanza N° 5612 no prever la facultad de exigir Calificación y Habilitación, expedida por Organismos competentes, previo a considerar la viabilidad de la obra.-

Que es necesario acotar un plazo suficiente para la organización del inicio de la obra en función de la fecha efectiva de la Declaración de Utilidad Pública.-

Que es necesario regular el aporte que se comprometa en carácter de facilidades para vecinos de escasos recursos; todo ello en función de realizar una planificación presupuestaria adecuada, acorde a las efectivas posibilidades financieras del Municipio.-

Que es necesario facultar a las ...reas municipales a fin de perfeccionar las contrataciones permitiendo una mayor discusión entre las partes, la participación de entidades que aporten recursos para la ejecución de las obras, como asimismo facilitar la elaboración de proyectos por medio de profesionales independientes.-

Que si bien los sistemas de contratación que establece la Ordenanza N° 5612, permitió la ejecución de innumerables obras de infraestructura en esta Ciudad, la experiencia, el desarrollo de ideas y tiempos económicos,

expresan la urgente necesidad de mejorar la propuesta mediante la adecuación y el agregado de nuevos conceptos.-

Por ello y lo normado en el Artículo 67 inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, el

CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
Sanciona la siguiente
O R D E N A N Z A

ARTICULO 1°) DEROGASE en todos sus términos la Ordenanza
----- N° 5612.-

TITULO I

DEFINICION

CAPITULO I

HECHO IMPONIBLE

ARTICULO 2°) Los contribuyentes declarados en el Artículo
-----5°) de la presente Ordenanza, abonarán las prestaciones pecuniarias que establece esta Ordenanza por el aumento de valor de los bienes inmuebles como consecuencia de la realización de alguna de las obras públicas que menciona el artículo siguiente.-

ARTICULO 3°) El municipio declarar... 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 4°) El Organo Ejecutivo en cada caso particular,
-----resolver... la conveniencia de la declaración de utilidad pública y pago obligatorio, debiendo a tal efecto remitir las actuaciones correspondientes al 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 Concejo Deliberante proceda a DECLARAR LA OBRA DE UTILIDAD PUBLICA Y PAGO OBLIGATORIO.-

CAPITULO II

CONTRIBUYENTES Y RESPONSABLES

ARTICULO 5°) 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.-

Artículo 6°) "Las partes intervinientes deberán utilizar
----- para el prorrateo del monto a financiar entre las propiedades de la zona beneficiada por la Obra las fórmulas previstas en el Título IV, Capítulo III, Artículo 27°), 28°), 29°), 30°), 31°), 32°) y 32°) bis de la Ordenanza N° 1498 de Contribución por Mejoras y/o cualquier otro Sistema de prorrateo distinto al previsto en la citada Ordenanza que se pacte entre las partes. Para el caso de que las Obras afecten Parcelas de Propiedad Municipal, se deberá acordar con la autoridad Municipal, sobre el método de prorrateo a emplearse".-

ARTICULO 7°) "Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal
-----para suscribir Convenios con Entidades Financieras, en el caso de Obras a ejecutarse como

consecuencia de la aplicación de la presente Ordenanza, Debiéndose hacer difusión del/los mismo/s durante la promoción de la obra.-

TITULO II

REGIMEN DE CONTRATACION

CAPITULO I

DESCRIPCION GENERAL

ARTICULO 8°) Las obras públicas comprendidas en esta ----- Ordenanza pueden efectuarse por:

- a) Contratación directa entre vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcio de Vecinos, Cooperativas, Mutuales y Empresas.-
- b) Contratación directa entre la Municipalidad y vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcio de Vecinos, Cooperativas, Mutuales y otras entidades.

CAPITULO II

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

ARTICULO 9°) Podrán realizarse obras por contratación ----- directa entre vecinos, Consorcio de Vecinos, Comisión Vecinal, Cooperativas, Mutuales, y Empresas Constructoras debiéndose cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Padrón de frentistas especificando adherentes y los no adherentes del sector donde se realizar 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% (setenta por ciento) de los beneficiarios que hayan resultado computables para la realización de la obra como consecuencia de la aplicación de los Artículos 15 y 23 de la presente Ordenanza, 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 consorcio legalmente constituido, Comisión Vecinal, Mutual 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 12°) de la presente Ordenanza.-
- 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.-

9) Calificación y Habilitación de la Empresa para ejecutar la Obra, expedido por Autoridad Competente en la Especialidad y el Consejo de Obras Públicas.-

d) Aprobada la documentación se abrir 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 contar 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 deber contener los recaudos que establezca la reglamentación.-

ARTICULO 10°) De no manifestarse una oposición mayor al -----30% (treinta por ciento), el Departamento Ejecutivo remitir las actuaciones al Concejo Deliberante para que este declare la obra de Utilidad Pública y Pago Obligatorio debiendo la empresa iniciar la ejecución de la obra dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días corrido a contar de la fecha de la promulgación de la Ordenanza respectiva.-

ARTICULO 11°) 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 deber... indicarse la entidad bancaria donde se depositar...n las cuotas, pudiendo la empresa retirar los fondos a través de certificaciones que emitir... la Municipalidad, de acuerdo al avance de la obra, reteniendo el cinco por ciento en garantía, y prever un sistema de disolución y distribución de las sumas 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 cuentan con la obra. No se aplicar... éste artículo en aquellas obras que el vecino comienza a pagar una vez ejecutada la misma en su sector.-

ARTICULO 12°): En todos los casos los beneficiarios de la ----- obra que no se hayan adherido abonar... el total de la misma a partir de la finalización de la obra.-

ARTICULO 13°): La Municipalidad realizar los aportes que -----correspondan por los bienes del dominio privado municipal. "En cuanto a los de su dominio público, 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 computar n los bienes de propiedad municipal, salvo disposición expresa en contrario del Organo Ejecutivo. Los bienes de propiedad provincial tendrán el mismo tratamiento que los bienes de dominio privado municipal".-

ARTICULO 14°) En la etapa de ejecución, rescisión, ----- recepción de la obra ser de aplicación lo dispuesto por la Ley Provincial N° 687 en lo que sea pertinente.-

ARTICULO 15°) El Organó Ejecutivo ante existencia de vecinos -----carenciados socio-económicos, podrá otorgar Planes de Facilidades Especiales en función de lo determinado por la encuesta socio-económica efectuada por el Municipio. En este caso, no formar n parte del porcentaje de adhesión, salvo disposición expresa en contrario del Organó Ejecutivo".-

ARTICULO 16°) El Organó Ejecutivo establecer el r,gimen de ----- penalidades a aplicar a la Empresa para el caso de incumplimiento en iniciar la obra, durante su ejecución y hasta la recepción definitiva. Las multas que ingresen por esos conceptos ser n destinadas para los subsidios o facilidades previstas en el artículo anterior.-

ARTICULO 17°) 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.-

ARTICULO 18°) El Organó 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 19°) En caso de incumplimiento imputable de las ----- obligaciones asumidas por la empresa, el órgano 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 POR CONTRATACION ENTRE EL MUNICIPIO Y VECINOS,
COMISION VECINAL, CONSORCIO DE VECINOS , COOPERATIVAS O
MUTUALES.

ARTICULO 20°) La municipalidad podrá por si o a -----requerimiento de los vecinos, Comisión Vecinal, Consorcio de vecinos legalmente constituídos, Cooperativas o Mutuales, realizar la promoción de la obra. En tal caso proceder de la siguiente forma:

a) El Organó Ejecutivo a través del rea correspondiente realizar la promoción de la obra, sobre la base de un estudio y presupuesto preliminar, estableciendo el plazo de ejecución y el valor estimado que deber abonar el frentista. Se admitir una diferencia en m s o en 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% (sesenta por ciento) de los beneficiarios que hayan resultado computables para la realización de la obra como consecuencia de la aplicación de los Artículo 15° y 23° de la presente Ordenanza, la Municipalidad elaborar el proyecto ejecutivo de la obra y resolver el medio por el cual ejecutar la misma, pudiendo ser por administración, contratación o mixto. En los dos últimos casos, la selección se realizar 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 en un plazo no mayor a 30 (treinta) días corridos deber n suscribir los Contratos de Ejecución y Financiación con la Municipalidad y/o la/s

Entidad/es Financiera/s correspondiente/s. El Organó Ejecutivo determinar , en caso de corresponder, en base al convenio que se celebre con la/s Entidad/es Financiera/s, la documentación y tramitación que fuera necesaria por parte de los Vecinos a fin de obtener los fondos respectivos".-

d) Lograda la suscripción de los contratos correspondientes a la adhesión mínima establecida en el inciso b), el Organó Ejecutivo remitir las actuaciones al Concejo Deliberante para que este declare la obra de Utilidad Pública y Pago Obligatorio.-

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

ARTICULO 21°) El órgano ejecutivo fijar el plazo de -----financiación de la obra, el ahorro previo de su caso, en función de los montos y de la condición social de los beneficiarios. La financiación se realizar con recursos propios y/o de los vecinos y/o de entidades. La reglamentación que se dicte instrumentar el ahorro previo parcial sobre la base del pago del saldo durante la ejecución de la obra o una vez finalizada.-

CAPITULO IV

CONSIDERACIONES PARTICULARES

ARTICULO 22°) La Municipalidad garantizar... el apoyo Legal -----y Técnico para la realización de las obras previstas en la presente Ordenanza. En el caso que los vecinos requieran, previa intervención de la Autoridad de Aplicación, la colaboración en los proyectos de Profesionales independientes, los honorarios pactados entre las partes afectar...n el presupuesto de la Obra.-

ARTICULO 23°) El Organó Ejecutivo Municipal determinar en -----cada caso la conveniencia de excluir del computo mínimo de adhesión y/o suscripción de contratos, a las parcelas baldías afectadas por obras, que por su naturaleza técnica no puedan ejecutarse parcialmente, o por no lograrse el porcentaje de adhesión y/o suscripción de contratos. Siendo necesario previo a considerar la aplicación de este enunciado, la publicación de un llamado a Registro Público de Oposición.-

TITULO III

CAPITULO I

DE LOS CERTIFICADOS DE DEUDAS

ARTICULO 24°) Los certificados individuales de Deuda -----Pública por ejecución de aquellas obras declaradas de Interés Público y Pago Obligatorio, tendrán fuerza ejecutiva en los términos del Código Tributario y/o Artículo 523°), inciso 1 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia del Neuquén, y contendrán las siguientes condiciones:

1) Designación de la obra.-

2) 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 poseedores a título de dueño, que se encuentran dentro del éjido municipal de las mismas.-

3) Deber 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 quién 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 éste caso el título ejecutivo se completará con oficio al Registro de la Propiedad Inmueble.-

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

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

6) 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 de los mencionados anteriormente. Se reconocer hasta un uno por ciento del total de la deuda en concepto de gastos administrativos.-

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

8) Se establecer 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.-

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

10) Firma del Intendente Municipal o en quién éste delegue su firma, y Contador Municipal, conjuntamente con el representante legal de la Empresa Constructora, Consorcio de Vecinos, Cooperativas o Mutuales.-

ARTICULO 25°) Las Cooperativas, Consorcio de Vecinos, ----- Empresas Constructoras o Mutuales, están facultadas para ejercer acciones judiciales una vez transcurridos 3 (tres) meses de falta de pago continuados y/o alternados o el 30 % (treinta por ciento) de las cuotas prefijadas cuando el plan elegido supere las 10 (diez) cuotas en forma continuadas o alternadas, 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 y el domicilio fiscal del inmueble para los no adherentes. Previamente a la operación se deberá publicar el Edicto correspondiente.-

ARTICULO 26°) Los certificados de deuda que imita la ----- Municipalidad a su favor deberán reunir los requisitos del Código Tributario.-

CAPITULO II

DE LAS MODIFICACIONES AL DOMINIO

ARTICULO 27°) No podrán ser otorgadas escrituras de ----- transferencias, 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 éjido Municipal de la obra, hasta el cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos siguientes del presente Capítulo.-

ARTICULO 28°) Cuando se requiera cetificados de impuestos y -----Tasas Municipales necesarias para realizar los actos descritos en el Artículo anterior, y el inmueble estuviera afectado por obras a que se refiere la presente Ordenanza, la municipalidad deber informar dicha circunstancia y el domicilio de la Empresa, Cooperativa, Consorcio de Vecinos o Mutuales, la que, a su vez, deber informar sobre el monto de la deuda. El escribano actuante deber exigir la cancelación de la deuda vencida y con respecto a la de vencimiento futuro se hará constar en el Título respectivo que ser a cargo del adquirente del inmueble. Para el caso que no se d, cumplimiento a esta disposición, el Escribano actuante o la Municipalidad o la Entidad interviniente, ser n responsables del pago de lo adeudado.-

ARTICULO 29°) No se dar curso a la tramitación de ----- subdivisiones de dominio de inmueble gravados por las obras, sin la previa certificación de la Municipalidad con la intervención de la Cooperativa, Consorcio de Vecinos, Empresa Constructora o Mutuales en las que conste que la deuda se encuentra cancelada o que existe 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 corresponden.-

ARTICULO 30°) El Organo Ejecutivo Municipal reglamentar la -----presente Ordenanza para su instrumentación y aplicación.-

ARTICULO 31°) COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN A LOS DOCE (12) DIAS DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS. (EXPTE. N° 102-B-96).-

ES COPIA
JAQ.-

FDO. REINA
GAITAN.-