

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 8933/2000.-

VISTO:

El expediente N° SGC 7523-M-2000 y las Ordenanzas N° 1.498/79 y 7456/96; la nota N° 357/2000 y el proyecto de Ordenanza remitido por el Sr. Intendente Municipal; y

CONSIDERANDO:

Que mediante la sanción de la Ordenanza N° 1.498/79 se estableció un régimen legal de contribución por mejoras, fijando ese cuerpo normativo - aun vigente- un marco regulatorio de carácter general que contempla todas las posibilidades de ejecución de una obra pública municipal;

Que posteriormente se sancionó la Ordenanza N° 7456/96, norma legislativa ésta que sin derogar ni modificar la anteriormente referenciada, estableció un régimen específico de contribución por mejoras aplicables a los casos en que la obra de utilidad pública fuera ejecutada por contratación directa entre vecinos y empresas privadas, o bien entre los primeros y la Municipalidad;

Que la coexistencia de ambos textos legales ha traído aparejada diversos problemas interpretativos y de aplicación, en la medida que -en muchos casos- aquellos cuerpos normativos se superponen y colisionan entre sí;

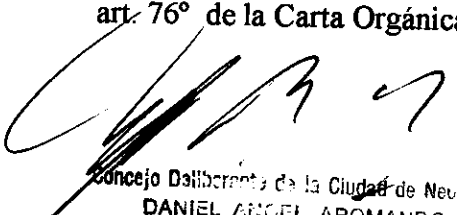
Que por lo expuesto se torna indispensable aunar criterios en materia de contribución por mejoras, derogando las Ordenanzas antes mencionadas y creando un régimen legal único, claro y armónico que averse todo conflicto de interpretación y aplicación;

Que igualmente es necesario un nuevo régimen normativo en esta materia por cuanto, es necesario contemplar la situación de crisis financiera que padece el Estado Municipal para solventar por sí solo la obra pública estructural requerida para un desarrollo urbanístico adecuado;

Que ante estas carencias presupuestarias, el régimen de contribución por mejoras, se presenta como un sistema alternativo para el financiamiento de determinada obra pública, que se revela como justo y equitativo por cuanto todo o parte del costo es soportado por los vecinos que son directos beneficiarios de las obras ejecutadas;

Que la Comisión Interna de Obras Públicas, emitió su Despacho N° 168/2000 dictaminando aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por mayoría (13 votos afirmativos y 1 negativo) en la Sesión Ordinaria N° 35/2000, celebrada por el Cuerpo el 09 de noviembre del corriente año;

Por ello, y en ejercicio de las facultades que le confiere el inc.4 del art. 76º de la Carta Orgánica Municipal


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DANIEL ANGEL AROMANDO
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
SANCIONA LA SIGUIENTE:
ORDENANZA**

**TITULO I:
REGIMEN GENERAL**

ARTICULO 1º): Concepto: Contribución por Mejoras es la prestación pecuniaria que obligatoriamente debe abonar todo propietario, usufructuario, poseedor, usuario o tenedor de un bien inmueble ubicado dentro del ejido urbano, toda vez que el mismo se vea beneficiado por el incremento de su valor real como consecuencia de la ejecución de una obra de utilidad pública municipal.-

ARTICULO 2º): Utilidad Pública Municipal: El Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén, en uso de las facultades que le son propias, en cada caso mediante el dictado de la correspondiente Ordenanza, declarará si son de utilidad pública municipal y de pago obligatorio, la planificación, ejecución, o ampliación de una o más obras relacionadas con mejoramiento vial, pavimento, cordón cuneta, veredas, red de gas natural, aguas corrientes, cloacas, desagües pluvio-aluvionales u otras obras de bien público que se realicen en el ejido urbano.-

ARTICULO 3º): Contribuyentes y responsables: A todos los efectos emergentes de la presente Ordenanza será considerado contribuyente y obligado al pago el propietario, usufructuario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble beneficiado por la obra de utilidad pública, existiendo responsabilidad solidaria entre todos ellos por el pago de las obligaciones por Contribución de Mejoras.

ARTICULO 4º): Base imponible A los efectos de determinar la cuantía de la contribución por mejoras que corresponda oblar, el Organo Ejecutivo Municipal deberá ponderar, por una parte, el tipo, modo de financiamiento y costo final de la obra y, por la otra, la valuación real, metros lineales de frente o metros cuadrados de superficie de inmueble beneficiado.-

Mediante la Reglamentación de la presente Ordenanza el Organo Ejecutivo establecerá las distintas fórmulas aplicables a cada tipo de obra pública y establecerá las bases para el cómputo del prorrateo, cuidando que el sistema seleccionado respete los principios de justicia, equidad, solidaridad y no confiscatoriedad en el reparto de las obligaciones fiscales. También se incluirá o excluirá, según la obra en cuestión, los terrenos baldíos, inmuebles del dominio nacional, provincial o municipal, o de instituciones religiosas y de vecinos con dificultades comprobadas de pagar la contribución de mejoras.

ARTICULO 5º): Formas de ejecución: Las obras públicas comprendidas en esta Ordenanza pueden ejecutarse por:
Acuerdo de voluntades entre vecinos y empresas constructoras; o Proyectos promocionados por la Municipalidad.-

TITULO II: REGIMENES PARTICULARES

**CAPITULO I:
ACUERDOS ENTRE VECINOS Y EMPRESA.**

ARTICULO 6º): Contratación vecino - empresa: Se entenderá como comprendida bajo el régimen de esta Ordenanza, toda contratación directa o acuerdo de voluntades concretada entre vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcio de Vecinos, Cooperativas o Mutuales, y una Empresa Constructora, por el cual la empresa constructora

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

asume la obligación de ejecutar alguna de las obras enumeradas en el artículo 2° de la presente, y los vecinos, cooperativas o mutuales contratantes la de pagar un precio determinado en concepto de contribución por mejoras destinado a solventar el costo de construcción.-

ARTICULO 7°): Autoridad de Aplicación: En todos los casos comprendidos en el -----artículo precedente, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Organo Ejecutivo Municipal será la autoridad de aplicación en aquellas contrataciones directas, teniendo a su cargo la facultad de admitir o rechazar mediante acto fundado la realización de la obra propuesta.-

Admitida la ejecución, es deber ineludible de la autoridad de aplicación controlar y fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la empresa constructora y, en particular, velar por que ésta respete las especificaciones técnicas contenidas en el contrato oportunamente presentado.-

ARTICULO 8°): Condiciones de admisibilidad: La empresa constructora interesada en -----ejecutar una obra pública bajo el presente régimen, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

- 1°) Acreditar capacidad económica y financiera en relación a la obra a ejecutarse.-
- 2°) Calificación y habilitación de la empresa para ejecutar la obra, expedido por la Autoridad competente en la especialidad y el Registro de Constructores y Proveedores de Obras Públicas.-
- 3°) Domicilio constituido en la ciudad de Neuquén, con oficina de atención al público.
- 4°) Presentar el padrón de la totalidad de frentistas y/o beneficiarios, individualizando adherentes y no adherentes y especificando el importe básico que corresponderá abonar a cada vecino involucrado.-
- 5°) Presentar el legajo técnico de la obra que contendrá:
 - a) Plano de proyecto y detalles constructivos aprobados por el organismo técnico competente;
 - b) Memoria descriptiva de la obra;
 - c) Pliego de especificaciones técnicas particulares;
 - d) Plan de avance de obra (expresado en días corridos);
 - e) Presupuesto y curva de inversión;
 - f) Descripción del sistema de prorrateo empleado y pactado.
 - g) Propuesta de encuadre económico financiero de la obra.
 - h) Garantías de seguro de caución o fianza bancaria, por la ejecución y cumplimiento del contrato.
- 6°) Presentar la totalidad de los precontratos suscriptos entre la empresa y cada vecino en forma individual, que demuestren una adhesión igual o superior al setenta por ciento (70%) del Padrón de Contribuyentes y Responsables que resulten computables.
Los precontratos deberán reunir los contenidos que establezca la reglamentación, garantizando todos los recaudos necesarios en función de los intereses de los vecinos.
En caso de contratación a través de Consorcios legalmente constituidos, Comisiones Vecinales, Mutuales o Cooperativas, deberán adjuntar asimismo el contrato general celebrado con la empresa y la entidad financiera en su caso.

ARTICULO 9°): Procedimiento: Aprobada por la autoridad de aplicación la -----documentación mencionada en el artículo anterior, y previo a la apertura de los registros de adhesión y público de oposición, el Organo Ejecutivo Municipal deberá:

- 1°) Padrón de Vecinos Contribuyentes y Responsables: Confeccionará el correspondiente padrón de vecinos que puedan resultar contribuyentes y responsables.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

2°) Registro Público de Oposición: La apertura del Registro Público de Oposición, se publicará por dos (2) días en dos diarios locales y medios radiales de mayor difusión – teniendo en cuenta aquellos que tengan alcance en la zona beneficiada-, como así también en el Boletín Oficial, para que en el término de treinta (30) días corridos, contados a partir de la fecha de la última publicación, manifiesten los vecinos disconformes su oposición a la ejecución de la obra en el Registro correspondiente. En dichas publicaciones se informará:

- a) Objeto de la obra
- b) Plazo de ejecución de la obra
- c) Área afectada por la obra
- d) Modalidad de ejecución de la obra
- e) Costo de la obra a cargo del contribuyente, especificando la unidad de medida y el sistema de prorrateo utilizados
- f) Costo de la financiación y porcentaje de gastos municipales (administrativos y técnicos)
- g) Formas de pago por las que puede optar el contribuyente
- h) Fecha de apertura y cierre del Registro Público de Oposición y lugar donde funcionara el mismo, pudiendo ser la Delegación Municipal correspondiente a la zona beneficiada por las mejoras.

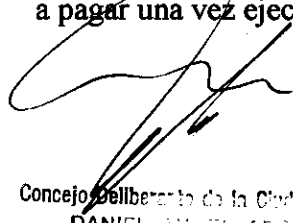
3°) En la oposición –que se presentará por escrito o en forma oral y actuada- deberá establecerse concretamente la causa o motivo de la misma y deberá basarse únicamente en la oposición a las características técnicas, costo, financiación de la obra o a situaciones socio-económicas. Los adherentes no podrán fundar su oposición en ninguna de las condiciones contractuales que expresamente pactaron con la empresa. Los requisitos mencionados son necesarios cumplimentarlos para la admisibilidad de la oposición. Podrán solicitar su inclusión todos aquellos vecinos, que no obstante haber sido omitidos por error involuntario al confeccionar el padrón, pudieran resultar obligados al pago de la contribución por mejoras.

4°) Vencido el término del inciso 2° y si no hubiera existido oposición superior al treinta por ciento (30%) de los obligados al pago de la obra, el Organismo Ejecutivo Municipal remitirá las actuaciones al Concejo Deliberante para que este sancione la correspondiente Ordenanza declarando la obra de utilidad pública y pago obligatorio.

ARTICULO 10°): Vecinos no adherentes: Todas las condiciones económico - financieras -----serán equivalentes para los vecinos adherentes y los no adherentes. En el caso que los vecinos adherentes hubieran pactado abonar la obra antes o durante su ejecución, los no adherentes deberán abonar un interés compensatorio no mayor al 12% anual.

ARTICULO 11°): Pagos anticipados: El Organismo Ejecutivo reglamentará las condiciones y -----requisitos a cumplir para el caso que la obra comience a abonarse antes de la iniciación de la misma o durante su ejecución, imponiendo una cuenta específica para la obra; la intervención de una entidad bancaria o financiera; el pago al empresario mediante la emisión del certificado de obra; y todo otro recaudo que garantice el control de la Municipalidad sobre el avance de obra y el destino de los fondos aportados por los vecinos.-

Deberá preverse un sistema de disolución y distribución de las sumas abonadas para el caso de incumplimiento de los contratantes o rescisión del contrato, con la obligación por parte de la empresa de efectuar el recupero judicial o extrajudicial de las sumas adeudadas por los vecinos con motivo de la obra ejecutada y distribuirla entre aquellos que han abonado y no cuentan con la obra. Esto no será de aplicación en aquellas obras que el vecino comienza a pagar una vez ejecutada la misma en su sector.



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTICULO 12º): Legislación aplicable: En todo lo referido a la ejecución y recepción de -----la obra, como asimismo a las causales de resolución o rescisión, será de aplicación lo dispuesto por la Ley Provincial N° 687º en lo que fuera pertinente.-

Sin perjuicio de ello, el Organismo Ejecutivo establecerá reglamentariamente un régimen de penalidades pecuniarias a aplicar a la empresa para el caso de incumplimiento de sus obligaciones contractuales detectadas al iniciar la obra, durante su ejecución y hasta el momento de la recepción definitiva.-

Los importes que ingresen en concepto de multas por incumplimientos, serán destinados a otorgar quitas o facilidades especiales a los vecinos obligados al pago de la contribución que se encuentren en situación socio-económica comprometida.-

CAPITULO II:

PROYECTOS PROMOCIONADOS POR LA MUNICIPALIDAD.

ARTICULO 13º): Obras comprendidas: Se considera incluida bajo este régimen la ejecución de cualquier obra promovida por la Municipalidad por propia iniciativa o a requerimiento de los vecinos, Comisiones Vecinales, Consorcios de Vecinos, Cooperativas, Mutuales, Sindicatos u otras organizaciones intermedias.

El Organismo Ejecutivo elaborará el plan general de la obra, que incluirá como mínimo lo siguiente: La cantidad de frentistas obligados al pago de la futura contribución de mejora, el anteproyecto de la obra, su memoria descriptiva, especificaciones técnicas generales, tiempo aproximado de construcción, presupuesto estimado, curva de inversión, el sistema de prorateo, el importe básico que deberá abonar cada vecino y los distintos planes posibles de financiamiento.

Una vez aprobado por el Órgano Ejecutivo Municipal será elevado a consideración del Concejo Deliberante para su tratamiento.

ARTICULO 14º): Procedimiento: Aprobado el plan por Ordenanza, será declarado ----- de utilidad pública y pago obligatorio, condicionado este último, al resultado del Registro Público de Oposición respectivo. El Órgano Ejecutivo Municipal deberá:

1º) Confeccionar el proyecto definitivo y el padrón de frentistas o vecinos beneficiarios y realizar la promoción de la obra, a través de medios de comunicación que garanticen el real conocimiento de los vecinos interesados, la participación de los mismos y su notificación fehaciente por medio auténtico. Se pondrá en conocimiento a las Comisiones Vecinales respectivas.

2º) Promocionada la obra, el Organismo Ejecutivo Municipal abrirá un registro de oposición bajo el mismo procedimiento establecido en el artículo 9º del capítulo anterior, incisos 1º y 2º.

3º) Si el número de responsables al pago de las contribuciones de mejoras que hubiere presentado oposición fuere inferior al 30%, automáticamente el pago será obligatorio, sin necesidad de la sanción de una nueva ordenanza.

4º) Si el número de frentistas que se opusieron fuera superior al 30%, pero inferior al 50%, el Organismo Ejecutivo Municipal elevará las actuaciones al Concejo Deliberante. Éste podrá sancionar una Ordenanza, por el voto de los dos tercios de los miembros presentes, si considera que la ejecución de la obra se funda en razones de conveniencia o necesidad pública, declarándola de pago obligatorio por Contribución de Mejoras conforme al presente régimen legal.

5º) La Sindicatura Municipal procederá a efectuar la verificación de los requisitos establecidos en el presente Artículo, en forma concomitante al desarrollo del Registro Público de Oposición, debiendo elevar al Concejo Deliberante las actuaciones pertinentes.

6º) El Organismo Ejecutivo Municipal podrá llamar a licitación en cualquier momento, pero la adjudicación quedará suspendida hasta el cumplimiento de los requisitos previstos en los

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

incisos anteriores, lo que deberá estar explícitamente establecido en los correspondientes pliegos.

ARTICULO 15°): Valor estimado: El valor estimado en concepto de contribución por -----mejora utilizado para realizar la promoción de la obra, conforme al artículo 14°, en ningún caso podrá ser superado en más de un 20% por aquél que sea determinado como importe final a pagar por el contribuyente. En caso que se supere este porcentaje, la diferencia económica será soportada por la Municipalidad.

ARTICULO 16°): Exigibilidad del pago El Organo Ejecutivo Municipal en la oportunidad -----establecida en el artículo 14° inciso 1°, fijará la fecha a partir de la cual deben emitirse los Certificados de Deuda y las formas de cancelación de las sumas determinadas, no pudiendo en ningún caso exigirse pagos anticipados de la Contribución de Mejoras. Se entenderá como anticipada, cualquier obligación de pago a cargo del vecino con fecha de vencimiento anterior a la finalización de la obra en su sector.-

ARTICULO 17°): Financiamiento: En el momento de establecer la forma de pago de la -----contribución por mejora exigida, el Organo Ejecutivo Municipal deberá ponderar la cuantía de la misma, la situación socioeconómica del sector vecinal beneficiado y las necesidades de repago de la obra programada, procurando otorgar facilidades para el cumplimiento, de manera tal que la obligación no resienta severamente la calidad de vida de cada grupo familiar involucrado.-

Para el caso de que la Municipalidad por razones presupuestarias se viera impedida de otorgar facilidades de pago y tenga necesidad de garantizar el flujo de recursos contributivos para ejecutar la obra, queda facultado el Organo Ejecutivo Municipal a contratar -previo concurso abierto- los servicios del agente bancario o financiero que mejores condiciones ofrezca dentro de aquel mercado, de manera tal que a través de ese servicio privado pueda asegurarse al vecino una alternativa de pago ajustada a sus posibilidades económicas.-

Del mismo modo y en caso de restricciones presupuestarias, queda facultado el Organo Ejecutivo Municipal a descontar, colocar en garantía o ceder en favor de una institución bancaria o financiera los Certificados de Deuda por contribución por mejoras, de manera tal que se asegure el flujo de fondos necesarios para solventar en tiempo y forma los costos de ejecución que demande la obra pública encarada.-

Las formas de financiamiento expuestas anteriormente, deberán formar parte del Plan de Obras que el Organo Ejecutivo Municipal eleve al Concejo Deliberante a fin de sancionar la norma correspondiente.

**TITULO III:
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 18°): Certificados de Deuda: 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 art. 523°, inc. 1° del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Neuquén, debiendo contener como mínimo, los siguientes requisitos:

- 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.
- 3) Deberá individualizar la persona que está obligada a su pago, siendo suficiente declarar que el responsable es el propietario del inmueble beneficiado por la contribución de mejoras.
- 4) Designación catastral de la propiedad beneficiada por la obra.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- 5) Metros de frente, valor del metro, prorratio en caso de ser lote de esquina y total de la deuda.
- 6) Intereses de financiación serán los que surjan del concurso establecido en el Artículo 17) de la presente. Los intereses moratorios o punitivos no podrán ser superiores al 50% (cincuenta por ciento) de la tasa pactada.
- 7) En el caso de los contratantes el certificado de deuda irá con la financiación acordada.
- 8) Contendrá mención expresa que todo pago debe ser efectuado mediante depósito en una Entidad Financiera si se utilizare un sistema de ahorro.
- 9) Nombre de la Empresa Constructora, Entidad Financiera, Cooperativa, Consorcio de Vecinos, Organización Intermedia o Mutual a favor de la cual serán librados los certificados de deuda.
- 10) Firma del Intendente Municipal o de quién éste haya delegado la firma y Contador Municipal.

Los certificados de deuda que emita la Municipalidad a su favor deberán reunir los requisitos del Código Tributario.

ARTICULO 19°): Garantías de Apoyo Legal y técnico: La Municipalidad garantizará a los -----vecinos el apoyo legal y técnico para la realización de las obras previstas en la presente Ordenanza, especialmente en lo relativo a inspecciones y peritaje, desde la promoción de la misma, en cualquiera de los casos y hasta que esta sea recibida oficialmente por parte de la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 20°): PARCELAS BALDIAS: El Organismo Ejecutivo Municipal determinará -----en cada caso la conveniencia de excluir del cómputo mínimo de adhesión y/o suscripción de contratos, a las parcelas baldías afectadas por obras, cuando por su naturaleza técnica no puedan ejecutarse parcialmente, o por no lograrse el porcentaje de adhesión y/o suscripción de contrato.

ARTICULO 21°): Garantías para el cobro: Los inmuebles comprendidos en la zona -----beneficiada son garantía de pago de la deuda que surja por aplicación de esta Ordenanza.-

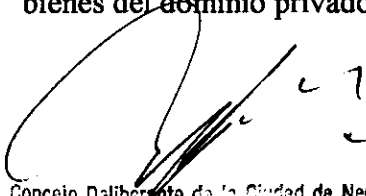
No podrán ser otorgadas escrituras de transferencias, subdivisiones, constitución de derechos reales y en general actos por los cuales se produzcan mutaciones o restricciones del derecho de propiedad o que modifiquen el estado de dominio de los inmuebles que se encuentren situados dentro del distrito fiscal de la obra, hasta tanto el propietario no acredite haber cumplimentado el pago total de la contribución por mejora que le correspondiere soportar, siendo aplicable el Artículo 20°, Inciso 6° del Capítulo II, Título III, Parte Primera del Código Tributario Municipal (Ordenanza N° 1.447, modificada por Ord. N° 8772/00), con las excepciones que en el mismo se establecen.

En caso que no se de cumplimiento a la presente disposición, el Escribano actuante, el adquirente y el enajenante serán responsable solidarios por el pago de la obligación.-

ARTICULO 22°): APORTES DEL MUNICIPIO: El municipio realizará los aportes que -----corresponda por los bienes del dominio privado municipal afectado por régimen de la presente ordenanza. En cuanto a los del dominio público municipal, 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 computarán los bienes de propiedad municipal, salvo disposición expresa en contrario del Organismo Ejecutivo Municipal.

Los bienes de propiedad nacional y/o provincial tendrán el mismo tratamiento que los bienes del dominio privado municipal.


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DANIEL ANGEL LOMBARDO
SECRETARIO LEGISLATIVO