

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 11237.-**

**VISTO:**

El Expediente N° CD-121-B-2006 y las Ordenanzas N° 8933 y 9940 y modificatorias; el Decreto Municipal N° 0808/08; la Resolución N° 382/2008 de la Defensoría del Pueblo de Neuquén; los reclamos recibidos por parte de numerosos vecinos; y

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 8933 establece el régimen legal de contribución por mejoras en la Ciudad de Neuquén.-

Que mediante la Ordenanza N° 9939, este Concejo Deliberante aprobó la ejecución del Plan General de Pavimentación para la Ciudad de Neuquén, bajo el Régimen de Contribución por Mejoras (Plan pavimento 1200 Cuadras).-

Que en el Anexo II de la Ordenanza N° 9939, se prevé el sistema de prorrateo que expresamente indica: "Se prorrateará el costo total de la obra de cada uno de los sectores licitados (en función del valor del m2 de pavimento) por los metros lineales de frente. Respecto de los lotes en esquina se les realizará un descuento del 20% con excepción de aquellos sujetos al régimen de propiedad horizontal".-

Que numerosos vecinos se han acercado a este Concejo Deliberante reclamando por el alto costo de la contribución por la obra de pavimento, considerando injusto y poco equitativo el método de prorrateo aplicado por el Municipio. La mayoría de los reclamos recibidos, coinciden en que quienes reclaman, son dueños de propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal.-

Que oportunamente consultada al área pertinente del Municipio, se informó que en el caso de lotes bajo el régimen de propiedad horizontal, el método de prorrateo se hace según lo previsto por la Ordenanza N° 9939, Anexo II y el costo así determinado se divide en partes iguales entre la cantidad de unidades funcionales que integran la Propiedad Horizontal.-

Que resultaría un criterio más equitativo y homogéneo establecer la contribución por mejoras en función de los metros cuadrados con que se sirve a la parcela / lote íntegro, y ese monto distribuirlo de acuerdo al porcentual dominial de cada unidad funcional (que surge de las escrituras, base de Catastro Provincial para el pago del impuesto inmobiliario y del Municipio para el pago de la Tasa por Servicios a la Propiedad Inmueble) y que también es el criterio aceptado por el propietario dentro de un Régimen de Propiedad Horizontal, para el pago de las expensas comunes.-

Que la Defensoría del Pueblo emitió la Resolución N° 382/2008, mediante la cual recomienda al Intendente de Neuquén, derogar el apartado del Artículo 3º) del Decreto N° 808/2008 que para la liquidación del pavimento dispone que en los casos de los inmuebles subdivididos en propiedad

= PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

horizontal, el total de los metros cuadrados que resulten a considerar, será dividido en partes iguales.-

Que asimismo y en concordancia con lo anterior, se le recomienda, aplique para dicha obra lo establecido por el Artículo 4º) de la Ordenanza N° 8933, es decir se liquide la contribución respetando los metros cuadrados de superficie del inmueble beneficiado, efectuando el recálculo de la liquidaciones del ANEXO I del Decreto N° 808/2008, en los casos correspondientes.-

Que en razón de lo expuesto se considera necesario modificar el ANEXO II de la Ordenanza N° 9939, en el inciso correspondiente al Sistema de Prorrates, contemplando la situación descripta.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 088/2008, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 21/2008, celebrada por el Cuerpo el 04 de diciembre del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal;

**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.-** Una ordenanza especial establecerá ----- en cada caso la utilidad pública municipal u pago obligatorio, de 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 será considerado contribuyente y obligado al pago el propietario, usufructuario, poseedor, usuario o tenedor del inmueble beneficiado por la obra de utilidad pública. Todos ellos serán solidariamente responsables del pago de las obligaciones por Contribución por Mejoras.

**ARTICULO 4º): Base imponible.-** El Órgano Ejecutivo Municipal, a los efectos de ----- determinar la cuantía de la contribución por mejoras que corresponda oblar, deberá ponderar, por una parte, el tipo, modo de

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

financiamiento, y costo final de la obra, y por la otra, la valuación real, metros lineales de frente o metros cuadrados de superficie del inmueble beneficiado.-

En los casos de lotes en esquina, al valor así determinado se le realizará un descuento del veinte por ciento (20%).-

En los casos de inmuebles subdivididos en propiedad horizontal, el valor de la obra deberá ser distribuido de acuerdo al porcentual dominial de cada unidad funcional que surja de la Escritura.-

El Órgano 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 por contratación -----vecino - empresa, a toda contratación directa o acuerdo de voluntades concretada entre vecinos, Sociedades Vecinales, Consorcio de Vecinos, Cooperativas o Mutuales, y una Empresa Constructora, por el cual la empresa constructora asume la obligación de ejecutar alguna de las obras enumeradas en 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 7º): Admisibilidad y Control.-** La autoridad de aplicación deberá -----admitir o rechazar mediante acto fundado la realización de la obra propuesta en las contrataciones directas. Admitidas la ejecución, deberá 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 8º): 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.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 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, Sociedades Vecinales, Mutuales o Cooperativas, deberán adjuntar asimismo el contrato general celebrado con la empresa y la entidad financiera en su caso.-

**ARTICULO 9º): 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 Órgano Ejecutivo Municipal deberá cumplimentar:

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



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 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 funcionará el mismo, pudiendo ser la Delegación Municipal correspondiente a la zona beneficiada por las mejoras.-

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. Para que se admita la oposición, deberán cumplimentar los requisitos mencionados.-

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.-

- 3) Vencido el término para presentar oposición y si no hubiera existido oposición superior al treinta por ciento (30%)\_de los obligados al pago de la obra, el Órgano 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 Órgano Ejecutivo establecerá 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 se aplicará en aquellas obras que el vecino comienza a pagar una vez ejecutada la misma en su sector.-

**ARTICULO 12°): 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, en lo que fuera pertinente, la normativa provincial vigente referente a la contratación de obras públicas.-

El Órgano Ejecutivo establecerá 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.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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 Órgano Ejecutivo Municipal deberá elevar al Concejo Deliberante 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 prorrateo, el importe básico que deberá abonar cada vecino y los distintos planes posibles de financiamiento.-

**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.-

- 1) 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.-
- 2) Promocionada la obra, el Órgano Ejecutivo Municipal abrirá un registro de oposición bajo el mismo procedimiento establecido en la presente para las contrataciones vecino – empresa.-
- 3) 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.-
- 4) Si el número de frentistas que se opusieron fuera superior al 30%, pero inferior al 50%, el Órgano 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.-
- 5) 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.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 6) El Órgano Ejecutivo Municipal podrá llamar a licitación en cualquier momento, pero la adjudicación quedará suspendida hasta el cumplimiento de los requisitos previstos en los 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, 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 Órgano Ejecutivo Municipal al -----momento de confeccionar el proyecto definitivo y el padrón de vecinos o frentistas beneficiados, deberá fijar 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.-** El Órgano Ejecutivo Municipal, al momento -----de establecer la forma de pago de la contribución por mejoras exigida, 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. Se dispone en tal sentido, la imposibilidad de que el Órgano Ejecutivo Municipal proceda a descontar, colocar en garantía, o ceder a favor de una institución bancaria o financiera los certificados de deuda por contribución de mejoras, declarándose los mismos de intransferibilidad absoluta.-

### 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 Municipal y el 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.-
- 5) Metros de frente, valor del metro, prorratio en caso de ser lote de esquina y total de la deuda.-
- 6) Intereses de financiación e intereses moratorios o punitivos que no podrán ser superiores al 50% (cincuenta por ciento) de la tasa pactada para la financiación.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

- 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 19º): 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 20º): Parcelas Baldías.-** El Órgano 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 21º): 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 Órgano Ejecutivo Municipal.

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

**ARTICULO 22º): Autoridad de Aplicación.-** La autoridad de aplicación de la ----- presente ordenanza será la Subsecretaria de Obras Públicas u organismo que la reemplace en el futuro.-

**ARTICULO 23º): DERÓGASE** el inciso SISTEMA DE PRORRATEO del Anexo II ----- de la Ordenanza N° 9939 y las Ordenanzas N° 558, 1540, 1661, 1744, 2196, 2532, 8933, 9151 y 9940.-

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

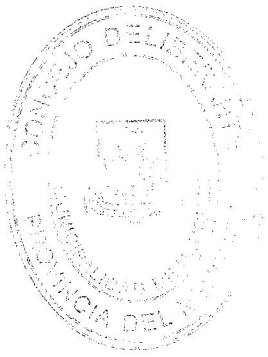
**ARTICULO 24°): COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS CUATRO (04) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO (Expediente N° CD-121-B-2006).-**

**ES COPIA:**  
omm.

**FDO: BURGOS  
FERRARI**

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MARIO BURGOS FERRARI  
Presidente



Ordenanza Municipal N° 11237 de 2008  
Promulgada Tácitamente Art. 76°  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte N° CD-121-B-2006

Publicación Boletín Oficial  
Municipal N° 1700  
Fecha: 09, 01, 09