

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 14036.-**

**VISTO:**

El Expediente N° OE-1078-M-2020; y

**CONSIDERANDO:**

Que a través de la sanción de la Ordenanza N° 12914 se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", a fin de fomentar la urbanización del sector Norte de la Ciudad de Neuquén.

Que la Ordenanza N° 12914 dispone que el Órgano Ejecutivo Municipal podrá adjudicar en venta, mediante licitación o remate público, las fracciones de las tierras ubicadas en el Distrito D2-5, previa autorización del Concejo Deliberante.

Que el desarrollo de la urbanización y la realización de obras favorecen al contexto socio económico para la mejora del sector, generando recursos económicos para dicha zona de manera de consolidar el Distrito D2.

Que el Artículo 30º) del Anexo I de la ordenanza mencionada establece que los ingresos obtenidos de la venta de las parcelas que componen la zona D2-5 serán aportados para la consolidación del desarrollo integral de la Urbanización de la Meseta.

Que la Zona D2-6 forma parte del Parque Regional las Bardas y se consolidará a través de los fondos establecidos en la normativa vigente.

Que resulta necesario autorizar al Órgano Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta los lotes correspondientes al Distrito D2-5.

Que, en cuanto al precio de venta, la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén en la valuación de las tierras aporta transparencia al proceso.

Que el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén resolvió tasar como valor por metro cuadrado de la tierra, sobre el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-23-060-1745-0000, ubicado sobre la zona de la meseta al Norte de la Ciudad de Neuquén, la suma de \$1.600 (mil seiscientos).

Que en la actualidad el concepto de plusvalía urbana está asociada al valor de la tierra, siendo el incremento de valor que experimenta el suelo a lo largo del proceso de urbanización, aludiendo específicamente al aumento de renta económica del terreno y no a la valorización de la edificación.

Que por ello, y considerando el destino de los ingresos, es fundamental que la ecuación económica resultante sea beneficiosa para el sector, a través de una correcta estimación del valor final de la operación involucrada mediante un esquema diseñado ad hoc, por tratarse de una operación urbana de envergadura que no tiene antecedentes.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que, como corolario a lo expuesto precedentemente, hay que destacar que el Foro de la Meseta ha desarrollado a través de un fideicomiso la urbanización de los Distritos D2-1, D2-2 y D2-3, otorgando plusvalía al Sector D2-5, por lo que el valor de venta de los lotes pertenecientes a este distrito deberá ser superior al tasado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén, a fin de que dicho valor incorpore el concepto referenciado.

Que además, teniendo en cuenta el tiempo que necesariamente transcurre hasta la suscripción del respectivo boleto de compraventa y la situación de fragilidad económica actual a nivel global que repercute en todo el país, resulta conveniente la actualización del valor base de cada lote adjudicado, a fin de evitar un perjuicio al erario municipal.

Que, asimismo, es menester prever la captación de la plusvalía urbana producto de la valorización que experimentará la totalidad del Distrito 2 como consecuencia del proceso de urbanización y que tiene como fuente principal de origen la obra pública, a través del Derecho de Edificación.

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 007/2020 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas Y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 04/2020 del día 16 de abril y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 05/2020 celebrada por el Cuerpo el 30 de abril 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 NEUQUÉN  
SANCIONA LA SIGUIENTE  
ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º):** AUTORIZÁSE al Órgano Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta, mediante licitación o remate público, tomando como base 7 veces el valor fijado por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia del Neuquén \$1.600 por metro cuadrado, los lotes que surjan de la subdivisión de la mayor fracción Lote M, Nomenclatura Catastral N° 09-23-060-1745-0000, correspondientes al Distrito D2-5, identificados según croquis que obra como ANEXO I y forma parte de la presente ordenanza, que serán perfeccionados en la mensura definitiva con sus respectivas nomencluras catastrales, los que a continuación se detallan:

- a) Lote 1 superficie aproximada 3056 m2.
- b) Lote 2 superficie aproximada 2980 m2.
- c) Lote 3 superficie aproximada 3100 m2.
- d) Lote 4 superficie aproximada 3180 m2.
- e) Lote 5 superficie aproximada 2820 m2.
- f) Lote 6 superficie aproximada 1958 m2.
- g) Lote 7 superficie aproximada 2090 m2.
- h) Lote 8 superficie aproximada 3251 m2if).
- i) Lote 9 superficie aproximada 3477 m2.
- j) Lote 10 superficie aproximada 3475 m2.
- k) Lote 11 superficie aproximada 3253 m2.
- l) Lote 12 superficie aproximada 2430 m2.
- m) Lote 13 superficie aproximada 2550 m2.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 2º):** Las Condiciones Generales y Particulares de la Licitación o Remate Público y del pago serán en cuotas de hasta 24 meses con su respectiva tasa de intereses y establecidas por el Órgano Ejecutivo Municipal de acuerdo a la Constitución Provincial, la Carta Orgánica Municipal y la normativa vigente aplicable, debiendo prever el reajuste del valor de la adjudicación de la Licitación o Remate Público de cada lote hasta la suscripción del boleto de compraventa respectivo, mediante la aplicación del índice de costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción. El inicio de obra deberá ser en no menos de 60 meses, caso contrario se retrotrae la venta. -

**ARTÍCULO 3º):** Será por exclusiva cuenta de los compradores la realización de las mensuras de la totalidad del Distrito D2-5, las tramitaciones pertinentes hasta su aprobación, y la infraestructura de servicios para este sector.-

**ARTÍCULO 4º):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a suscribir con los compradores el pertinente boleto de compraventa y a otorgar oportunamente la escritura traslativa de dominio, quedando a cargo de los adquirentes los gastos y honorarios del escribano interviniente.-

**ARTÍCULO 5º):** MODIFÍCASE el Artículo 14) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 14): Zona D2-5: Tipología edilicia.** Predomina el uso residencial multifamiliar, en viviendas colectivas de densidad alta. La morfología urbana donde se asientan las viviendas colectivas conforma un sector del desarrollo urbanístico con características paisajísticas privilegiadas por encontrarse en un "balcón" que mira hacia la ciudad. En planta baja se generaran espacios abiertos parquizados."-

**ARTÍCULO 6º):** MODIFÍCASE el Artículo 15) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 15): Normas específicas de Ocupación del Suelo:** Se fijan como Normas Específicas de Ocupación del Suelo para la Zona D2-5, las siguientes:

a) **Relativo a las subdivisiones:** Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa -CUVP-: no es aplicable,

b) **Relativas a las Parcelas:** no es aplicable,

c) **Relativo a los Factores de Edificación:** Los indicadores están determinados mediante volúmenes máximos edificables definidos en el Plan Maestro. Cada proyecto será evaluado en particular mediante el procedimiento de producto urbano o impacto urbano.

c.1) FOS: 0,60

c.2) FOT: VME

d) **Relativo a morfología urbana:**

d.1) Altura máxima de basamento: no es aplicable

d.2) Línea de Frente interno -LFI- : no es aplicable

d.3) Altura máxima: 30 mts

d.4) Edificios de morfología de perímetro libre, sin línea municipal materializada

d.5) Retiro mínimo sobre medianera: 3mts.

d.6) Retiro de frente mínimo: 3 mts.

e) **Relativo al estacionamiento**

e.1) Uso residencial: Un módulo cada 90 m<sup>2</sup>

e.2) Uso Servicios administrativos: Un módulo cada 60 m<sup>2</sup>.

e.3) Usos condicionados: según normativa vigente.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 7º):** MODIFÍCASE el Artículo 16) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 16): Zona D2-5 - Normas específicas de Uso del Suelo:** Se fijan como normas específicas de usos del suelo para la Zona D2-5 las siguientes:

a) **Uso Predominante:** Residencial multifamiliar,

b) **Uso Complementario:** Servicios profesionales (estudios y consultorios, oficinas privadas), servicios de hotelería, bar, café, alimentación en general, spa, natatorio, gimnasio,

c) **Usos Condicionados:** Servicios técnicos, comercio en general,

d) **Usos Prohibidos:** Actividades recreativas nocturnas (salón de fiestas, café concert, confitería bailable, discoteca).-

**ARTÍCULO 8º):** MODIFÍCASE el Artículo 30) del Anexo I de la Ordenanza N° 12914, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 30): DIRECTRIZ SOCIOECONÓMICA:** Las zonas D2-1, D2-2, D2-3; D2-4, D2-7, D3-3, D3-4 y D3-5 se destinarán a dar respuesta directa a la demanda habitacional, por medio del desarrollo de lotes con servicios, entendiéndose ésta como una primera etapa de solución integral del hábitat, y la zona D2-5 se reservara al desarrollo de distintas operatorias urbanas que permitan la obtención de mayores recursos, los que se destinarán a las obras nexos del tanque Cisterna Desarrollo Meseta (CDM) prioritariamente para abastecer el Distrito D2, y para la ejecución de obra de nexos, obras básicas y troncales para la provisión de servicios a la urbanización de la meseta, al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat para el desarrollo de lotes con servicios en sectores de tierras municipales pertenecientes al desarrollo urbano de la meseta, al Parque Regional las Bardas correspondiente al Distrito D2-6, al desarrollo del proyecto ejecutivo del Polo Tecnológico de Neuquén, y al mejoramiento de la Zona de Gestión Especial

"Urbanización de la Meseta", que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm)."-

**ARTÍCULO 9º):** INCORPÓRASE el Artículo 25º) BIS a la Ordenanza N° 14007, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 25º) BIS:** Tasa: Fijase como Derechos de Edificación por la inspección, estudio, trámite administrativo, archivo y digitalización de la documentación presentada, el 1 % (Uno por ciento) del valor total de la obra, calculada según el Costo de Construcción, para la zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta" Distrito D2 -Balcón de la Ciudad-, y según los rubros y categorías que se detallan más abajo.

**RUBRO DESCRIPCIÓN**

I. Viviendas multifamiliares y colectivas y/u oficinas: valor base de costo de la construcción \$ 43.000,00 (cuarenta y tres mil) por m<sup>2</sup>.

II. Hoteles, bancos, comercios, galerías, restaurantes, confiterías, cines, hipermercados, mercados, etc., edificios públicos, hospitales, sanatorios, laboratorios, universidades, auditorios, escuelas, construcciones funerarias y dedicadas a culto, etc.: valor base de costo de construcción \$46.000,00 (cuarenta y seis mil) por m<sup>2</sup>

Otros usos no mencionados en la presente clasificación se incluirán en los rubros por analogía.

El pago de estos derechos se abonará en el momento de la presentación de planos de edificación.

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Las viviendas multifamiliares, colectivas, oficinas, consultorios y demás construcciones abonarán el cien por ciento (100%) de la tasa fijada cuando se presenten como obra nueva. En caso de presentarse como obra sin permiso, abonarán el doble de la tasa correspondiente.

Para los rubros II, se abonarán los derechos de modo similar a las viviendas multifamiliares: si se presentan como obra nueva abonarán el cien por ciento (100%) de la tasa fijada, y si se presentan como obra sin permiso, abonarán el doble de la tasa correspondiente.

En todos los casos previstos en los Capítulos VIII y X, las obras, demoliciones, modificaciones, etc. que se ejecuten sin permiso municipal, abonarán el doble de la tasa fijada ya sea para viviendas multifamiliares y otras.

Los Derechos de Edificación quedan de la siguiente forma:

Rubro I:

-Viviendas Multifamiliares y otras: Obra nueva \$430,00 (cuatrocientos treinta) por m<sup>2</sup>, sin permiso \$860,00 (ochocientos sesenta) por m<sup>2</sup>.

Rubro II:

-Obra nueva \$460,00 (cuatrocientos sesenta) por m<sup>2</sup>, sin permiso \$920,00 (novecientos veinte) por m<sup>2</sup>.

Lo obtenido por el presente tributo será destinado para el desarrollo de la Zona de Gestión Especial "Urbanización de la Meseta", que forma parte de la propuesta integral para el ordenamiento territorial del área de expansión (Zm).-

**ARTÍCULO 10º): DERÓGASE** el Artículo 14º) de la Ordenanza N° 13392.-

**ARTÍCULO 11): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-**

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE (Expediente N° OE-1078-M-2020).-**

Es copia  
am

FDO.: ARGUMERO  
CLOSS

Dr. FEDERICO AUGUSTO CLOSS  
Secretario Ejecutivo  
Concejo Deliberante de la Ciudad  
de Neuquén



Ordenanza Municipal N° ..... 14036/20  
Promulgada por Decreto N° ..... 0264 / 2020  
Expte. N° ..... OE-1078-M-2020  
Obs.: .....

Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición N° ..... 2284  
Fecha ..... 26.1.05.12020