

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 15062.-

VISTO:

El Expediente N° CD-003-V-2025; y

CONSIDERANDO:

Que el Señor Claudio Patricio Vai, DNI N° 14.362.999, con domicilio en la calle América Central N° 627 de la Ciudad de Neuquén, solicita readecuación del valor de la Compensación Urbana por el inmueble, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-036-2052-0000, ubicado en la calle Hungría N° 3574 del Barrio Rincón de Emilio, Sector Rincón del Río.

Que mediante la Ordenanza N° 14595, sancionada con fecha 5 de octubre del año 2023, se autorizó al Órgano Ejecutivo Municipal a aprobar el uso de Consultorio Médico y Farmacia, así como el registro de planos respecto del inmueble mencionado ut-supra, quedando dicha autorización sujeta al cumplimiento de la normativa vigente, incluyendo el pago de los Derechos de Edificación, Compensación Urbana y eventuales multas que pudieran corresponder.

Que, según lo manifestado, con fecha 23 de octubre del año 2024, la Subsecretaría de Obras Particulares de la Municipalidad de Neuquén dictó la Disposición N° 51/2024, mediante la cual se resolvió que el solicitante podrá optar entre demoler lo construido en exceso o acogerse al Régimen de Compensación Urbana regulado por la Ordenanza N° 13927, en virtud de un exceso de FOS de (cero cuarenta) 0,40 equivalente al 75% (setenta y cinco por ciento) de lo permitido, esto es 87,30m² (ochenta y siete con treinta metros cuadrados). Asimismo, conforme al Dictamen N° 48/2024, se determinó que el monto correspondiente a la Compensación Urbana, calculado a valores de la citada fecha, asciende a la suma de \$ 15.451.835,48 (Pesos quince millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos treinta y cinco con cuarenta y ocho centavos), considerándola el peticionante desmedida, exorbitante y contraria al marco que correspondería.

Que, a su vez, con fecha 27 de diciembre del año 2024, el contribuyente presentó un reclamo administrativo solicitando que el monto correspondiente a la Compensación Urbana se actualice conforme al valor vigente en octubre del año 2023, dado que los planos se encontraban listos para su registración en ese momento. Según la Ordenanza Tarifaria N° 14463, el valor base de construcción por metro cuadrado en dicha fecha ascendía a \$127.000 (Pesos ciento veintisiete mil).

Que dicho planteo fue rechazado mediante la Disposición N° 001, de fecha 19 de febrero del año 2025, dando lugar a la interposición de recurso administrativo con fecha 10 de marzo del año 2025.

Que, no obstante el desacuerdo respecto del monto y a fin de evitar mayores dilaciones en la registración de los planos, el contribuyente procedió al pago de la primera cuota del Plan de Facilidades de Pago N° 30-000049, por un monto total financiado de \$ 15.451.835,48 (pesos quince

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos treinta y cinco con cuarenta y ocho centavos).

Que el solicitante ha promovido medida cautelar ante la justicia en los autos caratulados "VAI, CLAUDIO PATRICIO C/ MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN S/ MEDIDA CAUTELAR", OPANQ1 Expediente N° 20708/2025, con el objeto de suspender los pagos derivados del monto determinado en concepto de Compensación Urbana, medida que resultó rechazada por el tribunal interviniente.

Que, no obstante ello, en dicha instancia judicial se reconoció que la presunción de validez de los actos administrativos "debe ceder cuando se los impugna sobre bases prima facie verosímiles", y que "no se puede desconocer que el paso del tiempo, en el contexto de una economía inflacionaria, genera consecuencias", lo cual es resaltado por el solicitante como sustento verosímil de su postura.

Que la demora de un año transcurrida entre la sanción de la Ordenanza N° 14595, de fecha 5 de octubre del año 2023, que autorizó el registro de planos y la emisión de la Disposición N° 51/2024, de fecha 23 de octubre del año 2024, que determinó el valor de la compensación urbana, no resulta imputable al solicitante sino a la propia inactividad administrativa de la Municipalidad de Neuquén, generando un perjuicio económico directo debido al contexto de fluctuaciones e inflación ocurrido en dicho lapso.

Que, ante la valorización del monto adeudado un año después de encontrarse los planos en condiciones de ser registrados, el solicitante plantea que el incremento resultó desproporcionado, lo que amerita considerar la aplicación de principios de equidad y justicia a fin de evitar convalidar un menoscabo patrimonial ajeno a su responsabilidad.

Que el solicitante invoca lo dispuesto en el Artículo 114 de la Carta Orgánica Municipal, señalando que su situación se encuentra comprendida dentro de los principios allí establecidos, en particular los de justicia, necesidad social, protección del vecino y su familia, así como en la promoción de actividades previamente declaradas de interés municipal, conforme el marco institucional vigente.

Que el solicitante, en respaldo de su pretensión, enumera una serie de precedentes normativos que considera aplicables a su caso particular, vinculados a situaciones análogas en las que se reconocieron los principios citados anteriormente.

Que cierra su pedido solicitando la readecuación y condonación parcial de la deuda generada en concepto de Compensación Urbana, manifestando que la valorización económica fue determinada un año después de que los planos se encontraran listos para su registración, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 14595 y los valores vigentes en octubre del año 2023, según la Ordenanza Tarifaria N° 14463.

Que, en ese sentido, se emitió la Comunicación N° 16/2025, donde se le solicitó al Órgano Ejecutivo Municipal que remita informe socioeconómico y detalle de la deuda actualizada correspondiente al inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-036-2052-0000, ubicado en

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

la calle Hungría N° 3574 del Barrio Rincón de Emilio, Sector Rincón del Río, a nombre del Señor Claudio Patricio Vai, DNI N° 14.362.999, incluyendo todos los antecedentes normativos vinculados a la Compensación Urbana dispuesta.

Que la Dirección General de Obras Particulares informa que según el Dictamen N° 48/2024, respecto al Consultorio Médico y Farmacia, a nombre del Señor Claudio Patricio Vai, DNI N° 14.362.999, identificado con la Nomenclatura Catastral N° 09-20-036-2052-0000, al momento de la notificación y según el cuadro tarifario del año 2024 la deuda era de \$ 15.451.835 (Pesos quince millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos treinta y cinco), siendo la actualización de la misma al día de la fecha de \$ 21.566.126 (Pesos veintiún millones quinientos sesenta y seis mil ciento veintiséis), correspondiente al presente según la Ordenanza Tarifaria 2025.

Que la Dirección de Evaluación Técnica Social de Contribuyentes, mediante el Informe Social N° 205/2025, informa que: 1) "El solicitante fundamenta su presentación en principios de justicia, conforme lo expresado a fojas 3 en la nota que dio origen a las presentes actuaciones, solicitando la ampliación del plan de pagos a (cuarenta y ocho) 48 cuotas, con un monto mensual inferior al originalmente ofrecido"; 2) "La situación socioeconómica de este grupo familiar, no se encuentra en escasa capacidad contributiva."

Que la notificación al solicitante tuvo lugar durante el año 2024, resultando justo y razonable adoptar como base de cálculo los valores establecidos en la tarifaria vigente para dicho período.

Que la Comisión Interna de Hacienda, Presupuesto y Cuentas, emitió su Despacho N° 070/2025, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 20/2025, celebrada por el Cuerpo el 27 de noviembre 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): ESTABLÉCESE como deuda en concepto de Compensación Urbana, correspondiente al inmueble identificado con Nomenclatura Catastral N° 09-20-036-2052-0000, a nombre del Señor Claudio Patricio Vai, DNI N° 14.362.999, la suma de \$ 15.451.835 (Pesos quince millones cuatrocientos cincuenta y un mil ochocientos treinta y cinco).-

ARTÍCULO 2º): AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a financiar la suma fijada en el Artículo 1º) de la presente ordenanza en un plan de pagos consistente en hasta 48 (cuarenta y ocho) cuotas sin interés, mensuales y consecutivas. Las cuotas se actualizarán el primer día hábil de enero y julio de cada año conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos de la Provincia del Neuquén. Se podrá utilizar, como alternativa, el Índice de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina (INDEC).-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 3°): ESTABLÉCESE como Autoridad de Aplicación para supervisar y controlar el plan de pago establecido en la presente ordenanza a la Subsecretaría de Ingresos Públicos u Órgano que en el futuro lo reemplace.-

ARTÍCULO 4°): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTISIETE (27) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expediente N° CD-003-V-2025).-

ES COPIA:
scrz

FDO: FERNÁNDEZ
CLOSS

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



Ordenanza Municipal N°	5062	/ 20
Promulgada por Decreto N°	1421	/ 2025
Expte. N°	CD-003-V-2025	
Obs.:		