

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 15017.-**

**VISTO:**

El Expediente N° CD-249-B-2025; y

**CONSIDERANDO:**

Que el desarrollo y crecimiento exponencial del casco urbano y periurbano de la Ciudad de Neuquén se vincula directamente con el suelo e impacta fuertemente sobre el ejido municipal.

Que el proceso de ocupación del territorio y del desarrollo urbano y de las áreas complementarias debe ajustarse a planes que correspondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación global del desarrollo económico y social de nuestra ciudad, en el marco de la integración provincial y regional, conforme las pautas que elabora el órgano competente.

Que, asimismo, es necesario prever el cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística, mediante el contralor del mercado inmobiliario y la captación del incremento del valor originado por esta actividad.

Que, en este sentido, resulta necesario establecer derechos sobre la renta diferencial de la tierra en favor del Estado Municipal, como un mecanismo que tiende a corregir un fenómeno inequitativo que ocurre en la mayoría de las ciudades que mantienen una constante tasa de crecimiento.

Que regular el mercado de la tierra, con el aporte de importantes recursos fiscales, genera incrementos en los precios de los inmuebles.

Que, a través del cobro de derechos regulados, se intenta brindar al Estado la posibilidad de recuperar para la comunidad una porción de los incrementos en los valores inmobiliarios que están ligados a decisiones estatales, logrando así un recupero para el conjunto de los ciudadanos.

Que entre las acciones urbanísticas que brindan mayor valor ajenas a las realizadas por el propietario, se pueden citar la construcción de obra pública municipal, apertura de calles, determinación de parámetros urbanísticos, cambios de la zonificación, ampliación de la planta urbana, nuevos recorridos de transportes públicos de pasajeros, incorporación de centros culturales deportivos, como cualquier otra acción urbanística que otorgue un mayor valor a una propiedad.

Que estos actos administrativos, entre otros, dan lugar a ganancias adicionales a los propietarios de distintos predios que admiten proyectos de desarrollo sin ningún tipo de contraprestación en favor del Estado ni de la comunidad.

Que es necesario que el Estado Municipal participe atento al mayor valor que otorga mediante sus actos políticos administrativos, a favor de los distintos propietarios, cumpliendo con los fines y objetivos que le son propios en beneficio de la comunidad.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Que el incremento del valor inmobiliario provocado por la intervención estatal debe reflejarse en el correspondiente aporte por parte del beneficiario, a fin de que repercuta en favor de todos.

Que, en este contexto, surge la participación en plusvalía como mecanismo jurídico de carácter fiscal orientado a recaudar recursos para los gobiernos municipales, a partir del cobro de un tributo asociado al incremento de valor del suelo.

Que, para ello, el modo de implementación que ha brindado los mejores resultados en la práctica ha sido la celebración de Convenios Urbanísticos entre el Estado y los particulares involucrados, con el debido proceso de legitimación social y legal.

Que la actual gestión de gobierno viene corrigiendo indicadores urbanos con el objetivo de sentar herramientas técnicas y administrativas más eficaces para el desarrollo, habida cuenta que el desarrollo trae aparejada la demanda de servicios esenciales, que muchas veces son escasos, dando fundamentos sólidos para planificar con antelación a los hechos.

Que, en función a ello, resulta necesario modificar el Código Tributario Municipal de la Ciudad de Neuquén.

Que la Comisión Interna de Hacienda, Presupuesto y Cuentas emitió su Despacho N° 058/2025, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 17/2025 del día 09 de octubre 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):** INCORPÓRASE el Título XXI "Tributo por Contribución Urbana" al Libro II, Parte Especial, del Anexo I de la Ordenanza N° 10383.-

**ARTÍCULO 2º):** INCORPÓRASE el Artículo 311º) Duodecies, Capítulo I Hecho Imponible, al Anexo I de la Ordenanza N° 10383, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO I  
HECHO IMPOSIBLE**

**"ARTÍCULO 311º) DUODECIES:** Hecho Imponible:

Por las actuaciones administrativas o intervenciones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles. Se entenderá por "significativa valorización" aquellos casos en que la misma sea superior al veinte por ciento (20%) del valor original.-".-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 3º):** INCORPÓRASE el Artículo 311º) Terdecies al Anexo I de la Ordenanza N° 10383, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 311º) TERDECIES:** Serán consideradas dentro de esta categoría de actuaciones, las siguientes acciones:

- a) Cambio de indicadores urbanísticos, modificaciones al ordenamiento urbano, o a su régimen normativo, al régimen de uso del suelo o del espacio público, y al régimen de edificación vigente.
- b) Elevación de las condiciones de aprovechamiento en edificabilidad en área construida.
- c) Realización de Obras, con excepción de aquellos casos en que las mismas sean realizadas por consorcios de vecinos o fueran financiada por estos mediante el pago de contribuciones de mejoras.
- d) Cualquier otra actividad, actuación u obra no incluida en los incisos precedentes y que impliquen una significativa valorización de los inmuebles.

Se considerará acaecido el hecho imponible al momento de la transferencia de dominio del inmueble, o modificación de la situación anterior a las actuaciones indicadas en el presente artículo que impliquen un aprovechamiento por parte del contribuyente de las nuevas condiciones normativas u obras, siempre que se formalice ante el organismo competente la solicitud del permiso de obra contemplado dentro del hecho imponible previsto en la presente ordenanza.-".-

**ARTÍCULO 4º):** INCORPÓRASE el Artículo 311º) Quaterdecies, Capítulo II Base Imponible, al Anexo I de la Ordenanza N° 10383, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**CAPÍTULO II  
BASE IMPONIBLE**

**"ARTÍCULO 311º) QUATERDECIES:** Base Imponible: La base estará constituida por la diferencia resultante entre el valor de los inmuebles, integrado por el valor de la tierra con el valor de las construcciones y mejoras introducidas, antes de la acción estatal, y el valor que estos adquieran debido al efecto de las acciones urbanísticas contempladas en el hecho imponible.-".-

**ARTÍCULO 5º):** INCORPÓRASE el Artículo 311º) Quincecies, Capítulo III Contribuyentes y Responsables, al Anexo I de la Ordenanza N° 10383, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO III  
CONTRIBUYENTES Y RESPONSABLES**

**"ARTÍCULO 311º) QUINDECIES:** Contribuyentes: Serán responsables del pago de este tributo:

- a) Los titulares de dominio de los inmuebles.
- b) Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.
- c) En caso de transferencia de dominio, el transmitente.-".-

**ARTÍCULO 6º):** INCORPÓRASE el Artículo 311º) Sexdecies, Capítulo IV Acto Declarativo de Incremento del Mayor Valor del Inmueble, al Anexo I de la Ordenanza N° 10383, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**"CAPITULO IV**

**ACTO DECLARATIVO DE INCREMENTO DEL MAYOR VALOR DEL INMUEBLE**

**"ARTÍCULO 311º) SEXDECIES:** Acto Declarativo de incremento del mayor valor del inmueble: El Órgano Ejecutivo Municipal, dictará dentro del plazo de ciento veinte (120) días, el Acto Declarativo de incremento del mayor valor del inmueble, que especifique los actos administrativos u obras que a su criterio producirán este tipo de valorización, el área de influencia territorial, y el detalle de los inmuebles alcanzados de manera potencial por este tributo, que se computará a partir del acaecimiento del hecho imponible.-".-

**ARTÍCULO 7º):** INCORPÓRASE el Artículo 311º) Septendecies, Capítulo V Cálculo del Tributo, al Anexo I de la Ordenanza N° 10383, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**"CAPÍTULO V**

**CÁLCULO DEL TRIBUTO**

**ARTÍCULO 311º) SEPTENDECIES:** Cálculo del Tributo: El cálculo del tributo se efectuará aplicando el cinco por ciento (5%), al monto determinado como base imponible, conforme al siguiente procedimiento:

- a) Para los casos comprendidos en los Incisos a) y b) del Artículo 311º) Terdecies que se presente proyecto nuevo de construcción edilicia se considerará base imponible al valor de los metros cuadrados que se habiliten como consecuencia de la modificación normativa y sean efectivamente aprovechados.
- b) Para los casos comprendidos en los Incisos a) y b) del Artículo 311º) Terdecies que se transmita el dominio del inmueble, se aplicará el procedimiento del Inciso c) del presente artículo.
- c) Para los casos comprendidos en los Incisos c) y d) del Artículo 311º) Terdecies la base imponible surgirá de la diferencia entre el valor original del inmueble y el valor posterior al dictado de los actos administrativos o la obra efectuada por el municipio debiendo aplicar el mismo método de valuación para ambos valores.-".-

**ARTÍCULO 8º):** FACÚLTASE al Órgano Ejecutivo Municipal a designar una Autoridad de Aplicación, de acuerdo a las competencias y las funciones previstas en la presente ordenanza y al procedimiento que se reglamente para su aplicación.-

**ARTÍCULO 9º):** Lo recaudado en concepto de "Tributo por Contribución Urbana" será exclusivamente destinado al Fondo Fiduciario de Obras Productivas, de acuerdo a lo establecido en el Anexo I de la Ordenanza N° 10149.-

**ARTÍCULO 10º):** El Órgano Ejecutivo Municipal deberá reglamentar la presente ordenanza en el término de ciento veinte (120) días desde su promulgación.-

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

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS NUEVE (09) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE  
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (Expediente N° CD-249-B-2025).-**

**ES COPIA  
lo**

**FDO.: ARGUMERO  
CLOSS**

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



Ordenanza Municipal No.	15017/2025
Promulgada Tácitamente Art. 76º	
CARTA ORGANICA MUNICIPAL.	
Expte. No.	CD-249-B-2025