



**DECRETO N° 0359,**  
**NEUQUÉN, 08 ABR 2025**

**VISTO:**

El Expediente N° 411-428 - Año 2024 del registro del Juzgado de Faltas N° 2, Secretaría N° 1, y el recurso de apelación interpuesto por el señor **JULIO ARIEL LORCA, D.N.I N° 26.331.176**, contra la sentencia dictada por dicho Juzgado; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Acta de Inspección N° 042961 de fecha 17 de mayo del 2024, obrante a fojas 08 del expediente mencionado en el Visto, se constató que en el predio ubicado en calle Médanos entre las calles Ayacucho y Chascomús, Lote 34, Chacra "X", paraje Colonia Valentina Norte de la ciudad de Neuquén, cuya Nomenclatura Catastral es N° 09-21-076-5123, se había llevado a cabo un loteo denominado "Fideicomiso Las Bardas" sin contar con visado provisorio y en violación al artículo 78°) de la Ordenanza N° 13858, por lo que desde la Dirección de Ordenamiento Urbano, dependiente de la Subsecretaría de Obras Particulares de la Municipalidad de Neuquén, se procedió a la clausura preventiva del predio y al labrado de la respectiva acta contravencional;

Que el artículo 78°) de la Ordenanza N° 13858 establece: "*En toda publicidad referida a loteos o urbanizaciones, se deberá hacer constar en forma clara la identificación del respectivo expediente municipal y el estado del mismo (etapa del trámite)*";

Que luego de elevadas las actuaciones al Tribunal de Faltas de la ciudad de Neuquén, el Juzgado de Faltas N° 2, Secretaría N° 1, resolvió confirmar la clausura preventiva del lote mencionado impuesta por la Subsecretaría de Obras Particulares de la Municipalidad de Neuquén y citar al Fideicomiso "Las Bardas", C.U.I.T. N° 30-71746376-1 en virtud del artículo 53°) de la Ordenanza N° 12027, a efectos de que ejerza su derecho de defensa, como así también ordenó oficiar a la Subsecretaría de Obras Particulares con el fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 80°) de la Ordenanza 13858;

Que el artículo 80°) de la Ordenanza N° 13858 establece: "*El Órgano Ejecutivo Municipal deberá, cuando se constate los incumplimientos referidos y sin perjuicio de las sanciones que le pudieran corresponder al propietario de la mayor fracción, dar amplia publicidad de la irregularidad del hecho, con costo al infractor, advirtiéndose que en tales condiciones, el loteador no podrá escriturar los lotes que enajenare*";

Que a fs. R108/R115, la Dirección de Ordenamiento Urbano informó que se dio cumplimiento con lo solicitado por la magistrada mediante Oficio Judicial y se adjuntó la documentación correspondiente;

Dra. **MARIA LUCIANA JONAS AGUILAR**  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

0359-25



Que el día 30 de mayo de 2024, se presentó el señor Julio Ariel Lorca, en su carácter de socio gerente de la firma Rocas Manantiales S.R.L. –Fiduciario del Fideicomiso Las Bardas-, ejerciendo su derecho de defensa a través del descargo administrativo, solicitando la nulidad del Acta de Inspección de Obra N° 042961 y de la cédula de notificación de fecha 13 de mayo de 2024, tramitada por expediente OE-100017-B-2024, requiriendo el levantamiento de la clausura de obra y solicitando se permita el previsado del plano de obra acompañado como prueba documental en su descargo;

Que para fundar su planteo, explicó que se había suscripto el contrato de fideicomiso al costo, denominado "FIDEICOMISO LAS BARDAS", constituido por el señor Carlos Benavides, D.N.I. N° 11.431.199 y la señora Gladys Elizabeth Gutiérrez, D.N.I. N° 13.047.842, como fiduciantes iniciales, mientras que la firma Rocas Manantiales S.R.L., representado por su socio gerente señor Julio Ariel Lorca, se habría constituido como fiduciario;

Que el objeto del fideicomiso consistía en el desarrollo de los inmuebles identificados bajo las Nomenclaturas Catastrales N° 09-21-076-5123 correspondiente al lote 34, de catorce hectáreas (14 ha), y la N° 09-21-075-5195 correspondiente al lote 2, de treinta y seis hectáreas (36 ha), de la ciudad de Neuquén;

Que el lote N° 34, correspondiente a la Nomenclatura Catastral N° 09-21-076-5123 habría sido incorporado al patrimonio del fideicomiso por adquisición del señor Carlos Benavidez, mediante la celebración de un boleto de compraventa con el señor Fortunato Fava el día 18 de abril de 1983;

Que manifestó también, que con posterioridad a la suscripción de la citada documentación, se habría dado inicio a las actuaciones judiciales "BENAVIDES CARLOS C/ FAVA Y MOROCCO HORTENCIA ZULEMA Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" (Expediente N° 475250/2013) radicado en el Juzgado Civil, Comercial y de Minería N° 3 de la ciudad de Neuquén;

Que indicó que en virtud de la supuesta legitimación activa del señor Benavides por considerarse adquirente de buena fe por boleto de compraventa, se habría dado inicio al expediente administrativo para subdividir el lote mencionado;

Que expresó, sin acompañar constancia documental alguna, que se hicieron presentaciones en el expediente OE-1000121-B-2021, readecuando el proyecto a lo solicitado por el Órgano Municipal, de las cuales aduce, no recibió respuesta;

Que con respecto a las obras de infraestructura, manifestó que se habrían realizado movimientos de suelo, habilitación de servicios para poder tener agua en la mayor fracción, negando que se hayan asentado personas ajenas al fideicomiso;

  
Dra. Mariana Aguiar  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

0359-25



Que siguiendo la línea de razonamiento esbozada, entiende que el acto administrativo sería infundado, dado que se habría dado cumplimiento a los requisitos solicitados para culminar con éxito el trámite del visado y que su accionar no estaría violentando ninguna ordenanza o norma complementaria;

Que por último, considera que se habría transgredido su derecho de defensa en tanto no se habría permitido al recurrente presentar los antecedentes de las solicitudes de manera previa a la imposición de la clausura;

Que acompaña documentación que considera hace a su derecho referente al loteo, el contrato de Fideicomiso, la constitución de "Rocas Manantiales S.R.L.", al modo de adquisición del dominio sobre el lote 34, entre otras agregadas a su presentación ante el Juzgado Municipal de Faltas;

Que en virtud del descargo presentado y a la vista de las constancias agregadas, el Juzgado mediante resolución de fecha 31 de mayo de 2024, resolvió librar oficio a la Dirección de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Subsecretaría de Obras Particulares, y a la Dirección General de Catastro, SITUN y Agrimensura, de la Subsecretaría de Hacienda, para que informen si el loteo denominado "FIDEICOMISO LAS BARDAS" NC 09-21-076-5123-0000, contaba con el visado provisorio/final del mismo y si cumplía con los requisitos dispuestos por las normas que regulan los loteos, solicitando además, que indiquen si existía cualquier otro trámite a su nombre, como así también si se encontraba en condiciones de proceder al loteo;

Que la Dirección de Ordenamiento Urbano a fs. R 95 informó que el expediente iniciado se encontraba en la Dirección General de Catastro Municipal y no contaba con visado provisorio ni final, mientras que la Dirección General de Catastro, SITUN y Agrimensura indicó, a fs. R 97/ R 105, que el día 01/02/2024 ingresó una Mensura Particular con Subdivisión para afectar al conjunto inmobiliario el lote 34, Chacra X, Paraje Colonia Valentina Norte bajo expediente N° OE-100017-B-2024, no contando el mismo con visado provisorio ni definitivo otorgado por esa Dirección General, aclarando que para lograrlo debía cumplimentar las siguientes observaciones: número de expediente, adjuntar documentación respaldatoria que acredite titularidad y adecuar el proyecto a la Ordenanza N° 10573 vigente al día de la fecha (ambas contestaciones están fechadas 06/06/2024);

Que con fecha 26 de junio de 2024, el Juzgado interviniente resolvió oficiar nuevamente a las Direcciones de Ordenamiento Urbano y de Catastro, SITUN y Agrimensura, para que indiquen si el loteo había presentado la regularización del mismo y si poseía visado provisorio/final de acuerdo con la normativa vigente;

Que a fs. 122 y 124/132, ambas Direcciones indican que a la fecha de los informes (02/07/2024 y 01/07/2024, respectivamente), el loteo no contaba con el visado provisorio ni definitivo correspondiente;

  
Dra. MARÍA LUCIANA JONAS AGUILAR  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



0359-25

Que posteriormente, el Juzgado de Faltas N° 2, Secretaría N° 1, dictó sentencia condenando a Benavides Carlos – "Fideicomiso Las Bardas", C.U.I.T. 30-71746376-1 – Agrimensor Mario O. Ferroni, Mat. N° 168-AGR (responsabilidad solidaria del profesional), a la pena de la multa por el artículo 164°) de cincuenta mil (50.000) módulos, equivalente a la suma de pesos dieciocho millones trescientos setenta y cinco mil (\$ 18.375.000), por el artículo 165°) de cinco mil (5.000) módulos, equivalente a la suma de pesos un millón ochocientos treinta y siete mil quinientos (\$ 1.837.500), por el artículo 166°) de mil (1.000) módulos, equivalente a la suma de pesos trescientos sesenta y siete mil quinientos (\$ 367.500) y por el artículo 169°) responsabilidad solidaria de profesionales, por considerarlo autor responsable de la/s falta/s prevista/s en el/los artículos 164°), 165°), 166°), 169°) de la Ordenanza N° 12028, con más la suma de pesos dos millones cincuenta y ocho mil (\$ 2.058.000), en concepto de gastos administrativos;

Que ordenó además mantener la clausura dispuesta en el inmueble sito en calle Médanos entre Ayacucho y Chascomús: Lote 34, Chacra X, Nomenclatura Catastral N° 09-21-076-5123, del Paraje Colonia, de Valentina Norte Rural;

Que por último, intimó a Benavides Carlos – Fideicomiso Las Bardas, C.U.I.T. 30-71746376-1 – Agrimensor Mario O. Ferroni, Mat. N° 168-AGR (responsabilidad solidaria del profesional), a regularizar la situación de planos y dominio, y a su vez abstenerse de realizar publicidad y/o promoción alguna para la venta de los lotes hasta tanto obtenga el visado provisorio/definitivo del loteo, bajo apercibimiento de incumplimiento de ley;

Que consideró que las conductas imputadas del Código Contravencional "loteo sin planos de mensura ni registros – propaganda indebida de loteos –propaganda de loteos sin identificación de expedientes – responsabilidad solidaria", se corresponden con los artículos 164°), 165°), 166°) y 169°) de la Ordenanza N° 12028;

Que el artículo 164°) de la Ordenanza N° 12028, dispone: "*El que vendiere o comprometiere en venta, una o más fracciones que sean parte de una mayor extensión, sin obtener la visación definitiva municipal del plano de mensura y fraccionamiento y la registración del mismo en la Dirección General del Catastro Provincial u organismo que en el futuro lo reemplace, será sancionado con multa de 10.000 a 200.000 (DIEZ MIL A DOSCIENTOS MIL) módulos. Esta multa no admitirá pago voluntario*";

Que a continuación, el artículo 165°), del mismo plexo legal, trata lo referente a la propaganda indebida de los loteos, y prescribe: "*El que realizare propaganda sobre loteos o urbanizaciones sin haber obtenido*

  
Dra. MARIANA JONAS AGUILAR  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

0359-25



previamente la registración del plano de mensura y fraccionamiento correspondiente en la Dirección General del Catastro Provincial u organismo que en el futuro lo reemplace; o que la propaganda no se ajustare a la realidad de la urbanización de que se trate o anunciare obras que no se hallen debidamente ejecutadas garantizadas, será sancionado con multa de 5000 a 50.000 (CINCO MIL A CINCUENTA MIL) módulos. Esta multa no admitirá pago voluntario";

Que el artículo 166°) de la Ordenanza Municipal N° 12028, indica: "El que realizare propaganda sobre loteos o urbanizaciones sin consignar en forma clara la identificación del respectivo expediente municipal y el estado del mismo, será sancionado con multa de 100 a 500 (CIEN A QUINIENTOS) módulos. - Esta multa no admitirá pago voluntario";

Que por último, al tratar sobre la responsabilidad solidaria de los profesionales y/o constructores, el 169°) del mismo plexo normativo, dispone: "Los profesionales y/o constructores intervinientes, serán solidariamente responsables del pago de las multas por las infracciones previstas en el capítulo I, II y III del presente título";

Que para abordar cada una de las imputaciones, la magistrada interviniente señaló que "en materia contravencional los hechos son punibles cuando el imputado obre con dolo y, asimismo, con culpa (conforme artículo 3°) de la Ordenanza N° 12028)" y el artículo 39°) de la Ordenanza N° 12027, que dispone que "Las actas correctamente labradas por el funcionario competente y que no sean enervadas por otras pruebas, podrán ser consideradas como plena prueba por el juez";

Que luego de notificada la sentencia, el señor Julio Ariel Lorca, con el patrocinio letrado del Dr. Santiago Elorza, presentó recurso de apelación contra la sentencia citada, agravándose por la presunción de actuación con dolo, por la carencia, según su entender, de prueba en el expediente de las conductas que se le imputan y por considerar que se habría condenado por la falta de presentación de planos o registros cuando dicha documentación se habría acompañado al expediente administrativo y se habrían hecho las modificaciones solicitadas;

Que por último, se agravia también, porque previo a la sentencia habrían recibido una nota de la Subsecretaría de Tierras mediante la que dan cuenta del dictado de la Ordenanza N° 14271, que dispone: "DECLÁRASE de Utilidad Pública e Interés Socio-Urbano las tierras de Valentina Norte Rural ubicadas en lo que se conoce como "Sucesión Fava", parcelas identificadas con las Nomenclaturas Catastrales N° 09-21-076-5844-0000, 09-21-076-6514-0000, 09-21-076-5434-0000, 09-21-076-5123-0000, 09-21-076-3861-0000, 09-21-076-4753-0000, 09-21-076-4444-0000, 09-21-076-4334-0000,

  
Dra. MARÍA LUJÁN JONAS AGUILAR  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN



0359-25

09-21-076-4036-0000, 09-21-076-3639-0000, 09-21-076-3551-0000, 09-21-076-3343-0000, 09-21-076-3269-0000 y 09-21-076-2959-0000, señaladas en el Anexo I que forma parte de la presente ordenanza";

Que a partir de lo expuesto, el recurrente concluyó que existiría un ardid para denegar el desarrollo inmobiliario, lo que le provocaría un consecuente daño a su propiedad privada;

Que el Juzgado de Faltas dictó resolución interlocutoria concediendo el recurso de apelación interpuesto, en los términos del artículo 123°) de la Ordenanza Municipal N° 12027 y dispuso elevar las actuaciones al Órgano Ejecutivo Municipal, a los fines de su tratamiento y resolución;

Que tomó intervención la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, mediante Dictamen N° 681/24, aconsejando se rechace el recurso de apelación y se confirme la sentencia condenatoria de fecha 24 de julio de 2024, conforme con los argumentos que a continuación se exponen;

Que en primer lugar, respecto del planteo de la recurrente sobre que no se tomó en cuenta su descargo para llegar a la sentencia, la citada Asesoría mencionó correctamente que a la luz del artículo 73°) de la Ordenanza N° 12027, (...) *"el juez formará su convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica, no teniendo el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas, sino únicamente las que fueran esenciales y decisivas para el fallo de la causa"*;

Que siguiendo dicho razonamiento, más allá de la copiosa documentación agregada, la parte recurrente no adjuntó la prueba conducente para desvirtuar las imputaciones recibidas, es decir, no acompañó la visación definitiva ni provisoria del plano de mensura y fraccionamiento, ni su registración en la Dirección General de Catastro;

Que aún teniendo en cuenta la omisión antes mencionada, y en búsqueda de la verdad material, en dos oportunidades el Juzgado interviniente requirió mediante oficio a las autoridades municipales que informen sobre el cumplimiento del requisito de la visación definitiva o provisoria, recibiendo en todos los casos la misma respuesta: el Loteo Las Bardas se encontraba en una situación irregular, no contaba con el visado y debía readecuar su presentación en los términos de la Ordenanza N° 10573, situación no acaecida a la fecha de la sentencia;

Que la copia del Proyecto de Plano de fs. 68 se encuentra incompleta y no consta de la intervención necesaria de las autoridades competentes, como bien recalca la Asesoría preopinante, por lo que deja a la luz la falta de registración del mismo y por ende, desprovisto el recurrente de la única eximente de la conducta tipificada;

  
Dra. MARIANA CECILIA JONAS AGUILAR  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

0359-25



Que las alegaciones respecto a la falta de apreciación de la prueba, encuentran en las disposiciones del artículo 39°) del Código Contravencional su límite, en tanto el mismo dispone: "(...) **CARÁCTER DE DECLARACIÓN TESTIMONIAL DEL ACTA.- El acta tendrá el carácter de declaración testimonial. Las actas correctamente labradas por el funcionario competente y que no sean enervadas por otras pruebas, podrán ser consideradas como plena prueba por el Juez (...)**";

Que en virtud del artículo 39°) citado, el acta contravencional que obra a fojas 08 del Expediente TMF N° 411-428/2024 tiene el carácter de declaración testimonial, y que por tal motivo para desvirtuar los hechos constatados por la misma se requiere la presentación de pruebas de tal entidad que demuestren lo contrario, sin las cuales el acta mencionada adquiere el carácter de "plena prueba";

Que en el caso de autos, la resolución contravencional es congruente con los hechos constatados y los actos desplegados por la infractora, toda vez que la sanción impuesta se encuentra debidamente fundamentada en el ordenamiento jurídico y en la valoración objetiva de las pruebas;

Que finalmente, respecto a las alegaciones del recurrente en torno a la Ordenanza N° 14271, como bien aclara la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos, mal interpreta el apelante al creer que la Ordenanza N° 14271 es aplicable a su proyecto de loteo, siendo que la Ordenanza en cuestión busca la regularización dominial para la integración socio urbana de barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana, ello quiere decir, que es aplicable a asentamientos particulares, efectuados por personas de bajos recursos, no sienta el espíritu de esta norma regularizar emprendimientos particulares con fines comerciales;

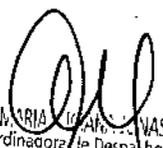
Que en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas, resulta menester dictar la norma legal que disponga el rechazo del recurso de apelación interpuesto por Julio Ariel Lorca, en carácter de socio gerente de Rocas Manantiales S.R.L., fiduciaria del Fideicomiso denominado "Las Bardas", C.U.I.T. 30-71746376-1, confirmando la sentencia dictada por el Juzgado de Faltas N° 2, Secretaría N° 1 de la ciudad de Neuquén;

Por ello;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**

**DECRETA:**

**Artículo 1°) RECHÁZASE** en todos sus términos el recurso de apelación ----- interpuesto por Julio Ariel Lorca, en carácter de socio gerente de Rocas Manantiales S.R.L., fiduciaria del **FIDEICOMISO** denominado "**LAS BARDAS**", C.U.I.T. 30-71746376-1, contra la sentencia de fecha 24 de julio del

  
Dra. **MARÍA INÉS AGUILERA**  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN

0359-25

año 2024 dictada por el Juzgado de Faltas N° 2, Secretaría N° 1, obrante a fojas 133/135 del Expediente TMF N° 411-428 del Año 2024, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos que forman parte integrante de la presente norma legal.

**Artículo 2º) CONFIRMASE** la sentencia contravencional de fecha 24 de julio ----- del año 2024, emitida por el Juzgado de Faltas N° 2, Secretaría N° 1, recaída en el Expediente TMF N° 411-428, Año 2024.

**Artículo 3º) NOTIFÍQUESE** a través de la Coordinación de Despacho ----- y Legales, lo dispuesto en la presente norma legal.

**Artículo 4º)** El presente decreto será refrendado por el Secretario de -----Infraestructura y Planeamiento Urbano.

**Artículo 5º)** Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, dese a la ----- Dirección Centro Documentación e Información y, oportunamente, archívese.

ES COPIA

FDO.) GAIDO  
NICOLA

  
Dra. MARIA LUCÍA DE LOS RÍOS AGUILERA  
Coordinadora de Despacho y Legales  
Subsecretaría Legal y Técnica  
Secretaría de Gobierno y Coordinación  
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

