

0337 .
RESOLUCIÓN N°

NEUQUÉN, 17 JUL 2026

VISTO:

El Expediente OE N° 3142-R-2026, la Disposición N° 003/2026 del Subsecretario de Obras Particulares y el Recurso Jerárquico deducido por las Sras. Ramos Noelia Micaela, Ramos Estefanía Ailén y Ramos Ximena Soledad, y;

CONSIDERANDO:

Que las Sras. Ramos Noelia Micaela, Ramos Estefanía Ailén y Ramos Ximena Soledad, en su carácter de propietarias del inmueble identificado catastralmente como N.C. 09-21-079-7876-0000, promovieron ante esta Administración el trámite de Mensura Particular con Fraccionamiento del Lote 1, parte de la Chacra A-1, con una superficie según título de 20.004,84 m², ubicado en el sector Valentina Norte Rural de esta ciudad;

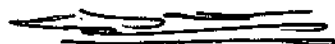
Que durante la sustanciación del expediente tomaron intervención las áreas técnicas competentes, en particular la Dirección de Ordenamiento Urbano y la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA), ambos dependientes de la Subsecretaría de Obras Particulares, emitiéndose los informes y dictámenes correspondientes respecto del encuadre urbanístico, la normativa aplicable y las condiciones técnicas exigibles para la prosecución del trámite;

Que como resultado de dichas intervenciones se dictó la Disposición N° 47/2025, mediante la cual se establecieron las condiciones urbanísticas que debía cumplir el proyecto de fraccionamiento, disponiéndose, entre otras cuestiones, la cesión prevista en el artículo 47 de la Ordenanza N° 13.858 y la cesión y apertura de calle pública sobre el límite este del inmueble;

Que contra dicho acto administrativo las titulares interpusieron Recurso de Reconsideración, el cual fue analizado desde el punto de vista técnico y jurídico, emitiéndose el Dictamen Jurídico N° 130/2026 de la Dirección de Asistencia Jurídica de Obras Particulares dependiente de la Subsecretaría de Obras Particulares, cuyos fundamentos fueron receptados mediante Disposición N° 003/2026, rechazándose el recurso por no advertirse ilegitimidad alguna en el acto recurrido;

Que contra esta última disposición las recurrentes dedujeron Recurso Jerárquico, solicitando la declaración de nulidad de la Disposición N° 003/2026 por entender que adolece de vicios de motivación, contradicciones técnicas y violación de los principios de razonabilidad e igualdad, reiterando además sus cuestionamientos respecto de la procedencia de la cesión prevista por el artículo 47 de la Ordenanza N° 13.858 y de la exigencia de apertura de calle pública sobre el límite este del inmueble;

Que del análisis integral los agravios formulados, el nuevo recurso no incorpora hechos nuevos, antecedentes técnicos sobrevinientes ni argumentos jurídicos de entidad suficiente que justifiquen modificar el criterio oportunamente adoptado, limitándose sustancialmente a reiterar planteos ya examinados durante la instancia anterior;



Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén

Que no resulta atendible el agravio relativo a la pretendida falta de motivación del acto administrativo, toda vez que la Disposición N° 003/2026 se encuentra sustentada en los informes técnicos emitidos por los órganos competentes y en el Dictamen Jurídico N° 130/2026, dando cumplimiento a los artículos 50, 51 y 52 de la Ordenanza N° 1728, los cuales autorizan expresamente que la motivación del acto pueda integrarse mediante remisión a dictámenes e informes incorporados al expediente, siempre que éstos expresen las razones de hecho y de derecho que sustentan la decisión administrativa;

Que tampoco puede prosperar el planteo referido a la improcedencia de la cesión prevista en el artículo 47 de la Ordenanza N° 13858, por cuanto dicha exigencia deriva objetivamente de la superficie de la parcela de origen — superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) —, presupuesto expresamente contemplado por la citada norma, circunstancia que fuera debidamente acreditada por las áreas técnicas intervinientes;

Que la circunstancia de que el inmueble se encuentre emplazado en la Zona Ppa – Valentina Norte Rural, conforme la Ordenanza N° 8201, y que dicha zonificación no admita el desarrollo de un loteo abierto, no excluye por sí sola la aplicación del régimen de fraccionamiento previsto por la Ordenanza N° 13.858, por tratarse de normas que regulan aspectos distintos y complementarios del ordenamiento territorial —zonificación y uso del suelo, una; consecuencias de la modificación del estado parcelario, la otra—, sin que exista incompatibilidad entre ambas. Ello, sin perjuicio de la afectación adicional del predio por la Ordenanza N° 10.573 (Barrios Cerrados y Clubes de Campo), en razón de su localización;

Que tampoco resulta atendible el agravio referido a la exigencia de apertura de calle sobre el límite Este del inmueble, toda vez que los informes técnicos deben interpretarse de manera integral, no advirtiéndose contradicción entre la observación relativa a la ausencia de una vinculación vial inmediata transversal en sentido Norte-Sur y la necesidad de adecuar la conformación de la manzana a los parámetros previstos en el artículo 29 de la Ordenanza N° 13858, el cual fija una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150 m) para sus lados;

Que la invocación de supuestos derechos adquiridos derivados de una cesión efectuada en el año 2010 respecto de la denominada calle Viejo Cauce tampoco resulta suficiente para desvirtuar las exigencias impuestas en el presente procedimiento, desde que las mismas responden a una nueva operación de modificación del estado parcelario sometida a la normativa vigente, sin que la cesión anteriormente realizada exima por sí misma del cumplimiento de las condiciones urbanísticas actualmente exigibles para la tramitación del expediente;

Que igualmente debe rechazarse el agravio fundado en la presunta vulneración del principio de igualdad, toda vez que los antecedentes invocados por las recurrentes corresponden a un emprendimiento urbanístico tramitado únicamente bajo el régimen específico previsto por la Ordenanza N° 10573, mientras que las presentes actuaciones se encuentran alcanzadas por el régimen de fraccionamiento establecido en la Ordenanza N° 13858, resultando por ello improcedente efectuar una comparación entre supuestos regidos por marcos normativos diferentes;



Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén

Que la Carta Orgánica Municipal, en su Capítulo III, impone a la Administración Municipal el deber de desarrollar un planeamiento ambiental integral del ejido urbano, procurando armonizar el interés particular con el interés general mediante un uso racional del suelo y la preservación del patrimonio ambiental y urbano;

Que el derecho de propiedad, reconocido por los artículos 14, 17 y 28 de la Constitución Nacional, no reviste carácter absoluto, encontrándose sujeto a las reglamentaciones razonables que dicte el Estado en ejercicio de su poder de policía, criterio receptado asimismo por el artículo 1970 del Código Civil y Comercial de la Nación respecto de las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público;

Que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido reiteradamente la potestad de las autoridades locales para dictar normas de policía sobre urbanismo y planeamiento territorial (Fallos: 277:313; 308:2626; 320:222), distinguiendo las restricciones administrativas propias del ejercicio regular del poder de policía de los supuestos de privación sustancial del dominio, precisando que aquellas constituyen límites normales al ejercicio del derecho de propiedad y no generan, en principio, derecho indemnizatorio (Fallos: 308:2626; "Rossi"; "Mercau");

Que en igual sentido, el Tribunal Superior de Justicia de Neuquén, en autos "Aretola Mabel Blanca c/ Municipalidad de Plottier s/ acción procesal administrativa" (Acuerdo N° 43), sostuvo que las cesiones gratuitas exigidas con motivo de urbanizaciones constituyen limitaciones administrativas al dominio impuestas en función del interés público, las cuales participan de la naturaleza de las restricciones administrativas y no generan derecho a indemnización;

Que analizados los antecedentes administrativos, los informes técnicos, la normativa aplicable y cada uno de los agravios formulados por las recurrentes, esta Dirección comparte íntegramente las conclusiones del Dictamen Jurídico N° 339/2026, cuyos fundamentos se comparten y hacen propios en honor a la brevedad, concluye que no se advierte vicio alguno que afecte la legitimidad de la Disposición N° 003/2026 ni razones de hecho o de derecho que justifiquen apartarse del criterio allí adoptado, aconsejando el rechazo del recurso jerárquico interpuesto;

Que conforme lo establecido en el artículo 19, inciso h) de la Ordenanza N° 1728 (de Procedimiento Administrativo Municipal), el superior jerárquico posee la atribución de resolver las impugnaciones administrativas que se formulen contra los actos dictados por los órganos que se encuentran bajo su dependencia. En tal sentido, la presentación efectuada reviste sustancialmente la naturaleza un reclamo de carácter jerárquico, por lo que su tratamiento y decisión competen a la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano, autoridad que ejerce la conducción jerárquica del área interviniente;

Que habiendo tomando intervención mediante correspondiente Dictamen N° 350/2026 la Dirección General de Asesoramiento Legal de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano desde el punto de vista técnico jurídico, considera el rechazo del Recurso Jerárquico Interpuesto;

Que en función de lo dispuesto precedentemente, corresponde proceder a la emisión de la norma legal pertinente;


Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén

0337-26

Por ello:

**EL SEÑOR SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y PLANEAMIENTO URBANO
MUNICIPALIDAD DE NEUQUÉN**

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°): RECHÁCESE en todos sus términos el Recurso Jerárquico
----- interpuesto por las Sras. Ramos Noelia Micaela, D.N.I. N° 31.066.221,
Ramos Estefanía Ailén, D.N.I. N° 33.485.637 y Ramos Ximena Soledad, D.N.I. N°
32.529.329.

ARTÍCULO 2°): RATIFÍQUESE en todos sus términos lo dispuesto por
----- la Disposición N° 47/2025-SSOP y por la Disposición 003/2026-SSOP,
ambas de la Subsecretaría de Obras Particulares.

ARTÍCULO 3°): NOTIFÍQUESE lo aquí resuelto a las Sras. Ramos Noelia Micaela,
----- Ramos Estefanía Ailén y Ramos Ximena Soledad, a los efectos de
dar cumplimiento lo resuelto en los Artículos 1° y 2°.

ARTÍCULO 4°): REGÍSTRESE, cúmplase de conformidad, y oportunamente,
----- **ARCHÍVESE.**

ES COPIA

FDO.) NICOLA


Ing. LUIS LÓPEZ de MURILLAS
Subsecretario de Obras Particulares
Municipalidad de Neuquén