

RESOLUCIÓN N° . 0400 .
NEUQUÉN, 31 AGO 2026

VISTO:

El Expediente OE N° 1864-V-2025, recurso administrativo interpuesto por el Sr. Claudio Patricio Vai, DNI N° 14.362.999, contra la Disposición N° 001/2025 de la Subsecretaría de Obras Particulares, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante el Expediente de referencia tramita el recurso administrativo interpuesto por el Sr. Claudio Patricio Vai contra la Disposición N° 001/2025, por la cual el Subsecretario de Obras Particulares rechazó el reclamo deducido contra la Disposición N° 51/2024 y ratificó en todos sus términos lo allí dispuesto;

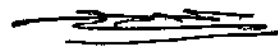
Que la Disposición N° 51/2024 dispuso notificar al propietario, el Sr. Claudio Patricio Vai, la opción de demoler lo construido en exceso o acogerse al régimen de Compensación Urbana;

Que lo expresado anteriormente fue establecido por la Dirección General de Obras Particulares y la Dirección General de Coordinación de Obras e Inspecciones, en la suma de \$15.451.835,48, en virtud del exceso del Factor de Ocupación del Suelo (FOS 0,40) del 75%, equivalente a 87,30 m², verificado en el inmueble sito en calle Hungría N° 3574, barrio Rincón del Río, Nomenclatura Catastral N° 09-20-036-2052-000, conforme lo dictaminado por la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA) mediante Dictamen N° 48/2024;

Que el recurrente solicita se revoque la Disposición N° 001/2025 y se readecúen los valores de la Compensación Urbana a los vigentes en octubre de 2023, con fundamento en que la Ordenanza N° 14595 aprobó, por vía de excepción, el uso de Consultorio Médico y Farmacia y autorizó la registración de los planos en dicho período;

Que asimismo se señaló que el Honorable Concejo Deliberante, mediante Ordenanza N° 15064 de fecha 27 de noviembre de 2025, ratificó como deuda en concepto de Compensación Urbana la suma de \$15.451.835 —coincidente con la oportunamente determinada—, autorizando su financiación en hasta cuarenta y ocho (48) cuotas sin interés, y que la Justicia local, mediante sentencia de fecha 5 de junio de 2025, rechazó la medida cautelar peticionada por el Sr. Vai tendiente a suspender el cobro de las cuotas del convenio de pago;

Que ha tomado la intervención de su competencia la Dirección General de Asesoramiento Legal de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano, mediante Dictamen N° 451/26, y dictaminó que la pretensión del recurrente carece de sustento normativo, toda vez que, conforme la Ordenanza N° 13927 y su Decreto Reglamentario N° 813/2023, la Compensación Urbana debe calcularse sobre la base del valor de costo de la construcción vigente al momento de efectuarse la determinación técnica de la deuda, y no en función de valores históricos, correspondiendo la evaluación técnica de la materia con carácter exclusivo a la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA);


Ing. LUIS LÓPEZ DE MURILLAS
Subsec. -res
Municipalidad de Neuquén

Que, por los fundamentos expuestos en el Dictamen Jurídico N° 451/26, que se comparten y a los que corresponde remitirse en honor a la brevedad, procede rechazar el recurso administrativo interpuesto y confirmar en todos sus términos la Disposición N° 001/2025;

Que, se remiten los actuados a la Dirección Municipal de Gestión Administrativa de la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento Urbano para el dictado de la norma legal pertinente;

Por ello:

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: RECHÁZASE el recurso administrativo interpuesto por el Sr. Claudio ----- Patricio Vai, DNI N° 14.362.999, contra la Disposición N° 001/2025, por los fundamentos expuestos en los considerandos que anteceden.

ARTÍCULO 2°: RATIFÍQUESE en todos sus términos lo dispuesto por la Disposición N° ----- 001/2025 y, por su intermedio, la Disposición N° 51/2024, ambas de la Subsecretaría de Obras Particulares.

ARTÍCULO 3°: Notifíquese lo aquí resuelto al Sr. Claudio Patricio Vai, a los efectos de dar ----- cumplimiento a lo resuelto en los artículos 1° y 2°.

ARTÍCULO 4°: Regístrese, publíquese, cúmplase de conformidad, remítase a la ----- Dirección Centro de Documentación e Información y oportunamente ARCHÍVESE.

ES COPIA

FDO.) NICOLA


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