PROVINCIA DE CÓRDOBA

MUNICIPALIDAD
DE LA CIUDAD DE
RÍO TERCERO

BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL

DE LA CIUDAD DE RÍO TERCERO

PUBLICACIONES DE GOBIERNO

AÑO XX – Nº 1234
Río Tercero (Cba.), 17 de noviembre de 2026
mail: gobiernorio3@gmail.com

LEGISLACIÓN Y NORMATIVA

SUMARIO:

DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL:
Decreto N°: 1484/2026

EDICIÓN ESPECIAL

D E C R E T O N° 1484/2026

RÍO TERCERO, 16 de noviembre de 2026.

VISTOS: El Recurso de Reconsideración y Jerárquico en Subsidio interpuesto por el Sr. WU, Zulin - DNI Nº 94.009.684, en contra de la Resolución de fecha 16.10.2026 emitida por el Departamento de Planeamiento, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de fecha 16.10.2026, la Jefatura del Departamento de Planeamiento resolvió rechazar la factibilidad solicitada por el Sr. WU, Zulin, en virtud de comprobarse que el anteproyecto comercial presentado resulta sustancialmente violatorio e incompatible con el régimen urbanístico especial establecido por las Ordenanzas Nº Or.3306/2010-C.D. y Nº Or.3316/2011-C.D.;

Que el recurrente interpuso formal Recurso de Reconsideración y Jerárquico en Subsidio contra dicho acto administrativo denegatorio, argumentando agravios de fondo y supuestos vicios de protocolo;

Que, con fecha 27.10.2026, la Jefatura del Departamento de Planeamiento dictó una nueva resolución por la cual rechazó el Recurso de Reconsideración. Dicho rechazo se fundamentó formalmente en la manifiesta falta de legitimación activa del recurrente, dado que no reviste el carácter de titular registral de los inmuebles en cuestión, según surge de las constancias de autos y las consultas al Registro General de la Provincia. Asimismo, el área técnica ratificó la improcedencia sustancial del proyecto por violentar el orden público urbanístico del sector;

Que, en cumplimiento del procedimiento legal y de acuerdo al recurso planteado en subsidio, las actuaciones fueron elevadas a este Departamento Ejecutivo Municipal, en su carácter de Superior Jerárquico, para su definitivo tratamiento;

Que, analizadas las condiciones de admisibilidad del remedio procesal bajo las directrices del dictamen emitido por la Asesoría Letrada de este Municipio, se corrobora que el Sr. WU, Zulin es únicamente adquirente bajo una reserva de compra de fecha 14.09.2026, no habiendo adjuntado escritura pública, poder general o especial con facultades de disposición, ni instrumento idóneo legalmente verificado que lo faculte a comprometer, edificar o litigar en nombre de los verdaderos titulares dominiales;

Que el Poder de Policía en materia de ordenamiento urbano y uso del suelo regula y restringe el dominio privado, por lo cual cualquier autorización excepcional o modificación sobre las parcelas solo puede ser válidamente impulsada por quien detenta la titularidad del derecho real de dominio o sus apoderados legales, constituyendo su ausencia un impedimento formal insalvable que obsta la viabilidad del recurso;

Que, sin perjuicio de la invalidez formal por falta de legitimación, un análisis detallado de los agravios de fondo permite ratificar plenamente la legalidad y razonabilidad del acto administrativo atacado. Las Ordenanzas Nº Or.3306/2010-C.D. y Nº Or.3316/2011-C.D. constituyen el marco regulatorio especial, particular y vigente aplicable de forma taxativa al fraccionamiento de mayor superficie identificado catastralmente como 02.02.245.001, dentro del cual se encuentran insertos los lotes objeto de la solicitud;

Que el Artículo 6º), incisos 1 y 3 de la Ordenanza Nº Or.3316/2011-C.D. establece restricciones de carácter absoluto y de orden público urbanístico, prohibiendo expresamente la edificación de galpones comerciales o industriales y limitando las actividades permitidas en el sector de manera exclusiva a la categoría de "comercio de uso diario";

Que el anteproyecto presentado por el recurrente detalla de manera explícita la ejecución de un "galpón destinado a uso comercial" resuelto con vigas y columnas reticuladas metálicas, al tiempo que describe una infraestructura operativa (Supermercado Grupo 1/Minimercado con depósito integral) cuya escala, logística de abastecimiento y afluencia vehicular alteran ostensiblemente el sosiego y el ordenamiento residencial del sector, tal como fuera advertido de forma expresa por el formal rechazo de los propios vecinos de la Manzana Nº 262 en la actuación Nº 90/2026;

Que, tal como señala la doctrina constitucional y administrativa vigente, el derecho a usar y disponer de la propiedad (Art. 14 de la Constitución Nacional) no es absoluto y se coordina legítimamente con el bienestar general mediante las leyes de policía urbanística. Las restricciones dispuestas por el Concejo Deliberante local satisfacen plenamente el principio de razonabilidad (Art. 28 de la C.N.), y su desconocimiento implicaría vaciar de contenido la autonomía de la Municipalidad de Río Tercero para ordenar su propio territorio;

Que, habiéndose constatado que la resolución denegatoria originaria reúne todos los elementos esenciales de validez exigidos por la normativa de rito (competencia, causa, objeto, motivación y finalidad), corresponde dictar el acto administrativo que rechace el recurso jerárquico deducido y ratifique lo actuado en las instancias técnicas precedentes;

Atento a ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RIO TERCERO

D E C R E T A

Art.1°)- RECHÁCESE el Recurso Jerárquico en Subsidio interpuesto por el Sr. WU, Zulin - DNI Nº 94.009.684 en contra de la Resolución dictada por el Departamento de Planeamiento, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas, con fecha 15.10.2026, en virtud de los fundamentos expuestos en los considerandos del presente de los cuales surge la manifiesta falta de legitimación activa del recurrente, así como la insalvable incompatibilidad urbanística del proyecto con las Ordenanzas Nº Or.3306/2010-C.D. y Nº Or.3316/2011-C.D.

Art.2°)- CONFÍRMESE en todas sus partes la Resolución de la Jefatura del Departamento de Planeamiento, de fecha 15.10.2026, como así también la Resolución del mismo organismo de fecha 27.10.2026 que resolvió el rechazo de la instancia de reconsideración, dándose por agotada la vía administrativa.

Art.3°)- NOTIFÍQUESE formalmente al interesado y a su patrocinio letrado en el domicilio constituido en autos, haciéndole entrega de una copia fiel del presente acto administrativo.

Art.4º)- COMUNÍQUESE, Publíquese y Archívese.

Marcos Ferrer – Intendente Municipal

Lautaro Villafañe – Jefe de Gabinete A/C Sec. de Gobierno y As. Institucionales y Sec. de Economía

SE IMPRIMIÓ EN EL DEPARTAMENTO DE GOBIERNO Y MESA GENERAL DE ENTRADA DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO Y ASUNTOS INSTITUCIONALES DE LA MUNICIPALIDAD DE RIO TERCERO