

- COPIA -



Sr. Fiscal de Estado
de la Provincia de Buenos Aires
Dr. Hernán Rodolfo Gómez

La **Asociación Civil de Fomento Barrio Cerro Ceferino** (Estatuto Escritura noventa y seis de fecha 14/11/2019 ante la escribana Yanela Domini, Registro N° 3 de Tornquist, Personería Jurídica Legajo N°1/230831-Villa La Arcadia, Coronel Suárez-afbarrioceferino@hotmail.com), aquí representado por su presidente; Héctor Octavio Cabral, DNI 4.293.702, constituyendo domicilio para el presente trámite en calle Los Lirios N° 1005 de Villa La Arcadia, Coronel Suárez, venimos a denunciar lo siguiente...e y solicitar su intervención:

Nuestra asociación está integrada por los vecinos y vecinas del Barrio Ceferino –urbanización abierta-, ubicado en la localidad de Villa Arcadia (separada de Sierra de la Ventana por el Río Sauce Grande), Partido de Coronel Suárez, siendo parte del emprendimiento inmobiliario Cerro Ceferino, Barrio Parque, mediante la modalidad de un fideicomiso (barrio compuesto por 58 hectáreas sobre el margen izquierdo del Río Sauce Grande, catastralmente designado como P24; Circunscripción XIII, parcela 1684 b) revistiendo su socios el carácter de Fiduciantes Clase B Adherentes en dicho contrato regido por la ley 24.441.

En el año 2008 fue aprobada la **Ordenanza 4.580** por parte del Consejo Deliberante de la comuna Coronel Suárez creando la Zona Residencial Extra Urbana, la parte Nordeste de la Parcela identificada catastralmente como: "Circ. XIII – Parc. 1684^a", dicha zona tendrá una superficie total de aproximadamente 40 hectáreas, comprendidas por el arroyo Sauce Grande, las vías del Ferrocarril y el Cordón Serrano. En junio de 2014 se reemplazó dicha norma por la **Ordenanza 5867** por la que se corrigió el número de parcela (se reemplazó la 1684^a por la 1684 b) creándose la Zona Residencial Extra Urbana, la parcela identificada catastralmente como: Circ.: XIII – Parcela 1684b, con una superficie de 61 Ha. 75 A. 55 Ca.

La regularización urbanística y parcelaria –planos de mensura, división y cesiones de calles- aún no se ha concluido, encontrándose en trámite ante las autoridades provinciales y municipales para la autorización de los planos y su posterior creación de las parcelas inmobiliarias que permitirán luego la escrituración con que finalizará el objeto del fideicomiso en cuestión. A pesar de la inexistencia jurídica de las parcelas en las que habitamos, por una omisión que nos es ajena, el Municipio de Coronel Suárez nos cobra rigurosamente las tasas por servicios urbanos.

La Asociación de fomento barrial que presido acompaña –en general- los trámites que la Administración del Fideicomiso realiza, tanto en sede local como provincial, para la culminación de la aprobación de sector. Nuestra organización, al representar los intereses de los vecino y vecinas (Fiduciantes Clase B Adherentes del Fideicomiso Cerro Ceferino) es la más interesada en la aprobación de los planos, siempre que en tal empresa se respete el ordenamiento jurídico, la legalidad y los derechos fundamentales de toda la comunidad. Así encontramos que en las actuaciones que tramitan ante la Autoridad del Agua del Fideicomiso Cerro Ceferino solicitó la disminución de los límites de restricciones al dominio a partir de la línea de ribera del Río Sauce Grande, a lo que accedió dicha repartición provincial,

sin la argumentación especialmente dispuesta en la normativa vigente. Además, aun tomando la medida menor aprobada (30 metros), existen una serie de parcelas dentro de dicha área.

Consideramos que esta irregularidad, que como explicaremos fue denunciada tanto a la Autoridad del Agua como a la Municipalidad, se agrava con algo mucho más escandaloso, que es la apropiación de una calle pública (denominada como ***Avenida Costanera Las Retamas*** en toda la planimetría pública de la Provincia de Buenos Aires y los Municipios de Corones Suárez y Tornquist), abierta al uso público desde mucho antes del inicio del barrio Cerro Ceferino, ofreciéndose a la venta con acceso exclusivo al río. Esta situación generó la indignación de nuestra comunidad y reiteramos los reclamos antes las referidas reparticiones públicas, sin respuesta alguna. Esto se agravó recientemente porque en fecha 12 de febrero se procedió directamente a iniciar el alambrado de una de dichas parcelas, cortando la calle Las Retamas, afectando el dominio público provincial, poniendo en riesgo la integridad física de todos quienes utilizan dicha arteria con bicicletas y motos, y desconociendo toda la normativa regulatoria de la protección de los cauces naturales de aguas y los derechos individuales y colectivos al medio ambiente de quienes habitamos en dicho barrio.

Ante estas omisiones y completo silencio del municipio y la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires ante semejantes atropellos, nos preguntamos: ¿Qué institución republicana defiende el interés público de la provincia de Buenos Aires, en este caso materializado concretamente en la defensa del dominio público y los recursos naturales, agua, paisaje, y ambiente en general?

El Estado es titular de los bienes del dominio público y dispone de los medios de tutela que amparan a la propiedad: acciones posesorias y acciones reales y tratándose de un derecho oponible erga omnes, las técnicas de defensa de la propiedad pública son intensas y se suman a las prerrogativas que cabe reconocer al Estado en su condición de gestor del bien común.

Encontramos entonces la respuesta en la Constitución Provincial, que en su artículo 155 dispone: “*Habrá un fiscal de Estado inamovible, encargado de defender el patrimonio del Fisco, que será parte legítima en los juicios contencioso administrativos y en todos aquéllos en que se controviertan intereses del Estado...*”

Resulta claro que el patrimonio de la provincia de Buenos Aires está integrado por sus recursos naturales, bienes del dominio público y del dominio privado del Estado, por lo que su intervención y defensa en esta instancia se encuentra en cabeza del organismo constitucional a su cargo.

Así, la posibilidad de ejecutar sus propias decisiones (autotutela) constituye un poder que resulta, como regla, procedente en esta materia protectora de los bienes del dominio público y se encuentra en forma compartida en cabeza, tanto de la Municipalidad de Coronel Suárez (a quién ya denunciamos la situación y solicitamos intervención) como de la Provincia de Buenos Aires.

Es decir, además de la protección y defensa patrimonial del Estado, la Administración Pública Provincial y Municipal debe tutelar los derechos constitucionales de los usuarios comunes de los bienes de dominio público, en este caso una calle y un río, recibiendo la denuncia o reclamo de los afectados y actuando en consecuencia.

Concretamente le solicitamos su intervención, administrativa o judicial, en defensa de un bien del dominio público y los recursos naturales, respecto de la calle Avenida Costanera Las Retamas, a fin de recuperar su uso público, de carácter incontrovertido por parte de las autoridades municipales, provinciales y nacional, y de esta forma defender el patrimonio del Fisco de la Provincia de Buenos Aires.

No escapa a nuestra mirada respecto de este conflicto que, como vecinos de Villa Arcadia y usuarios de los bienes públicos –usos comunes- en cuestión (tanto calle como río) somos titulares de un derecho de incidencia colectiva de rango constitucional (Art. 43 Constitución Nacional) y, por lo tanto, al vernos impedidos de tal utilización por la acción de terceros e inacción del Estado, contamos con una acción judicial para que un juez ordene el cese de la perturbación y, en su caso, disponga la compensación de los daños y perjuicios ocasionados.

El inicio de una acción judicial que ponga en movimiento la estructura de dicho Poder y la defensa jurídica de los Estados municipales y provincial (en este último caso tarea a su cargo) también nos parece un despropósito ya que se malgastarían recursos tan necesarios en otras áreas como educación, salud, e infraestructura. Entienda usted que nuestra pequeña comunidad, integrada por jubilados que buscan tranquilidad en esta etapa de sus vidas, familias jóvenes que están iniciando sus proyectos de vida en un nuevo barrio de una serena villa serrana, no cuenta con la estructura económica para asumir un proceso judicial, costear abogados, peritos, etc., para litigar contra el Estado Municipal, el Estado Provincial y una empresa inmobiliaria que cuenta con recursos técnicos y económicos, además de una posición dominante en la tramitación de los expedientes de regulación catastral ante dichas autoridades.

Aun así, frente a nuestros ojos, una empresa que únicamente piensa en sus ganancias, toma posesión ilegal de una calle pública por la que solemos transitar, inicia su limitación mediante un alambrado, y nos asegura un futuro impedimento del acceso al Río Sauce Grande, sus márgenes, sus paisajes, fauna y bellezas. Hasta el momento, los Estados con competencia para defender nuestros derechos y el patrimonio provincial hacen oídos sordos a nuestros reclamos y denuncias. ¿Tiene sentido esta actitud de nuestras autoridades y representantes políticos?

Si bien el pedido concreto refiere a la plena reposición del uso público de dicha calle, haremos una descripción de nuestra intervención en el trámite que se lleva adelante en la Autoridad del Agua, así como la afectación del medio ambiente y, por último, detallar las circunstancias del intento de apropiación ilegal de la Avenida Costanera Las Retamas.

Actuaciones ante la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires

Al tomar conocimiento en el barrio que la Administración del Fideicomiso estaba por vender las parcelas lindantes al Río Sauce Grande, hicimos algunas consultas con un agrimensor de la zona y nos informó que el trámite de aprobación de los planos de sector se encontraría en instancia de análisis del proyecto de desagües pluviales del emprendimiento urbanístico. Estas actuaciones, según nos informaron telefónicamente en la Autoridad del Agua, llevarían el número de Expediente N° 2406-5430/13, y que la Subsecretaría de Ejecución de Infraestructura Básica Social del Ministerio de Infraestructura provincial habría remitido las actuaciones para su intervención al organismo de aplicación de la ley 12.257. Por su parte el Fideicomiso nos informó que tenía todas las aprobaciones para disponer de las parcelas hasta el Río Sauce Grande, sin aportar documentación que así lo acreditara.

Es así que nos dirigimos personalmente a la Sede de la Autoridad del Agua en la Ciudad de La Plata, en varias ocasiones, intentando tomar vista de las actuaciones, sin que se nos garantizara este derecho básico en ningún momento. Frente a nuestros planteos, las autoridades y empleados del Departamento de Límites y Restricciones al Dominio –ubicado en el séptimo piso del Edificio de la ADA-, gentilmente nos escuchaban y nos decían que teníamos razón y que ellos iban a considerar nuestros argumentos.

Frente a la falta de respuesta ingresamos una nota a la Autoridad del Agua en fecha 04 de noviembre de 2022 y ante a la ocupación más reciente de la calle presentamos una nueva nota con toda la documentación que acreditaba tal circunstancia en fecha 08 de enero de 2023 (identificada como Nota 38/23). Ambas notas ingresaron con referencia en los expedientes 2406-5430/2013 y Expediente 27044630 (EX2020-27044630-GDEBA-ADA).

Con fecha 16 de enero de 2023 presentamos en los expedientes 2406-5430/2013 y 27044630-2020 solicitando el pronto despacho de las actuaciones, en referencia a las notas del 03 de noviembre de 2022 y 08 de enero de 2023.

Finalmente, nuevamente presente en la oficina del departamento de límites y restricciones del dominio de la ADA, solicitamos respuesta a nuestros planteos realizados por las referidas notas y vista de las actuaciones, a lo que nos informaron que todas nuestras presentaciones se agruparon en un nuevo expediente que lleva el número EX2023-3896920, que a ese momento se encontraba en la oficina de presidencia del organismo. No obstante, solicitamos la vista de las actuaciones en las que tramita la aprobación de planos (expedientes 2406-5430/2013 y Expediente 27044630 -EX2020-27044630-GDEBA-ADA-), nos respondieron que no podíamos ver los expedientes porque no somos parte interesada y que, además, de poder verlos, al ser actuaciones digitales (GDEBA) no sabrían cómo darnos vista a las mismas. Por último, intentamos ver las nuevas actuaciones en el área de presidencia, donde no nos permitieron verla, a lo que solicitamos nos reciba el titular de la Autoridad del Agua, quien nos dijeron no nos podía atender.

Es decir, nos negaron vista del expediente donde se está por aprobar el plano del fideicomiso del que somos parte como Fiduciantes Clase B Adherentes, y en una cuestión en la denunciarnos un apartamento evidente de la normativa vigente y aplicable, afectando en forma directa nuestros derechos subjetivos, como parte del contrato de fideicomiso, y nuestros derechos colectivos y difusos como usuarios del bien de dominio público (calle Avenida Costanera Las Retamas) apropiado por la Administración del Fideicomiso con anuencia de la Municipalidad de Coronel Suárez y la provincia de Buenos Aires, y como parte de las personas que tienen derecho a gozar de un ambiente sano y apto para el desarrollo en el lugar que habitamos (art. 43 de la CN).

Todo esto vulnera también nuestro derecho a la información, a peticionar ante las autoridades, a tomar vista de las actuaciones en un expediente donde se está resolviendo cuestiones que indefectiblemente afectará nuestro patrimonio, ambiente y modo de vida.

Apropiación ilegal de una calle del dominio público.

Como ya lo denunciarnos ante la Autoridad del Agua y el Municipio de Coronel Suárez en notas del 8 de enero de 2023 y 20 de enero de 2023, que se adjuntan a la presente, desde antes del inicio del proyecto inmobiliario (2007) existe una calle

de tierra designada como “Avenida Costanera las Retamas”, que acompaña el recorrido del Río Sauce Grande en el curso que costea las tierras del Fideicomiso Ceferino y que fuera declarado en sesión de 23 de agosto de 2021 como “Paisaje Protegido” por Ordenanza N° 7549 del Honorable Consejo Deliberante de Coronel Suárez (Se adjunta copia).

Dicho camino es de uso público inmemorial, tratándose de una calle costera del río, que siempre fue mantenida en condiciones de transitabilidad por las autoridades locales y actualmente es muy utilizada tanto por vecinos del barrio como por los turistas y visitantes. Según nos informaron antiguos vecinos de Sierra de la Ventana, este camino es preexistente al loteo del Barrio Ceferino y era utilizado para acceder al río por el lado correspondiente al partido de Coronel Suárez.

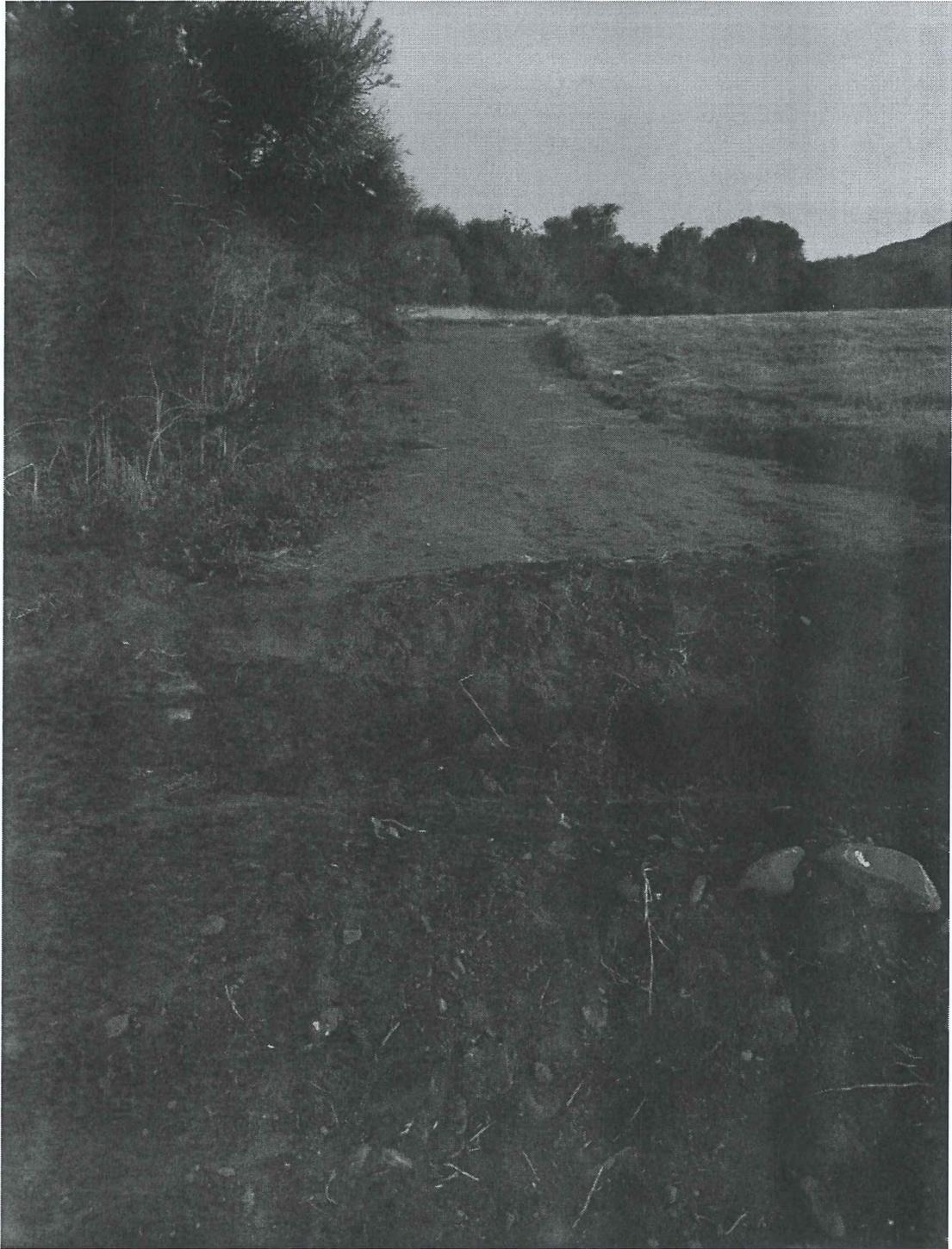


Vista panorámica del sector donde se aprecia con claridad la Calle Avenida Costanera Las Retamas.

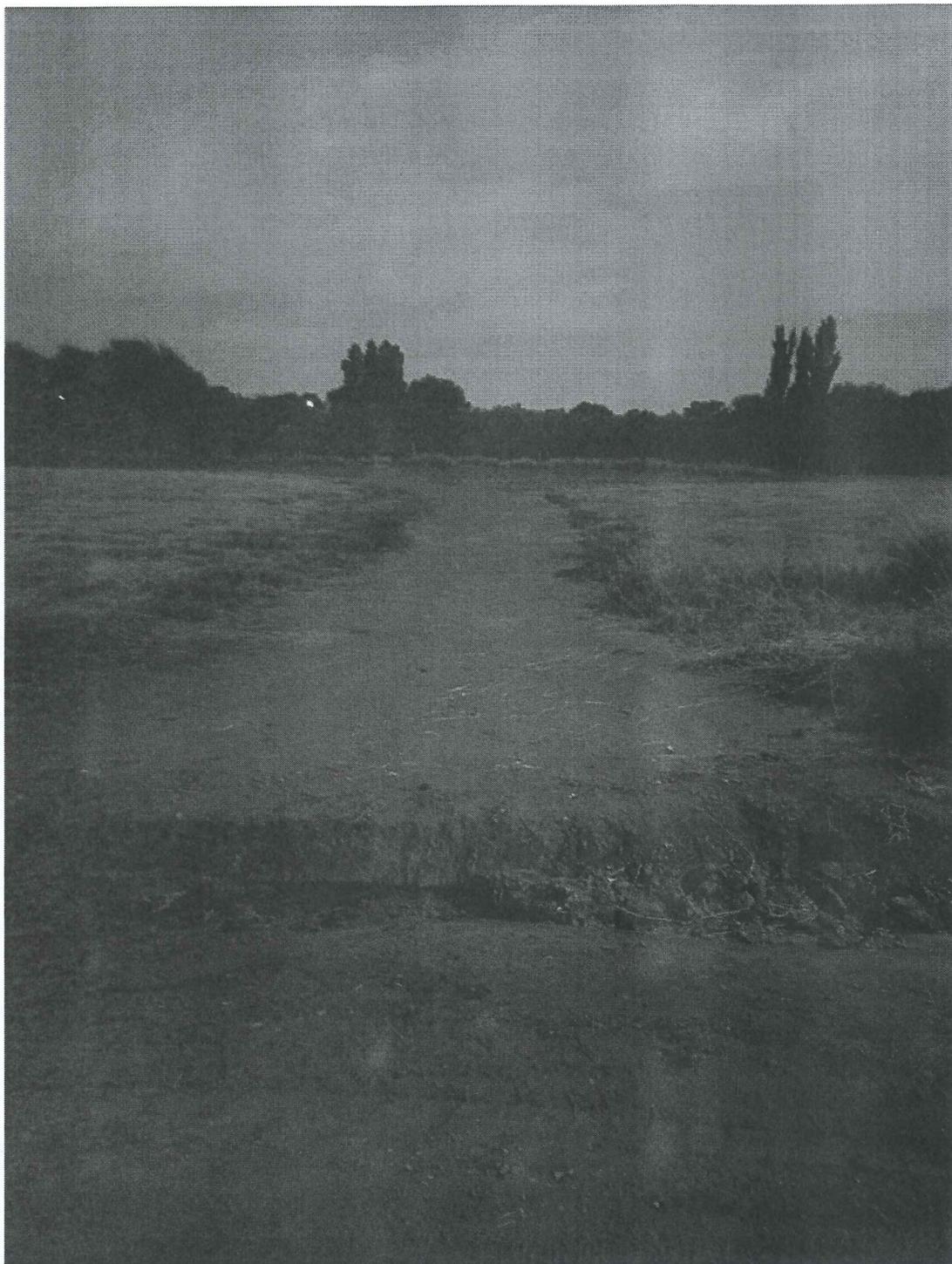
Sobre finales del año pasado (2022), la administración del Fideicomiso, con la participación material de la Delegación Municipal de Villa Arcadia, a cargo del Señor Héctor Girou, se procedió a cortar totalmente el acceso a la referida arteria, parte del dominio público, mediante la realización de dos zanjas a la altura de las calles Las Clavelinas, en sus dos extremos. Esta tarea se llevó a cabo con las máquinas de la delegación municipal bajo las órdenes y dirección de su titular.



Mapa google de la zona, con la clara existencia de la Calle (fecha de la imagen 27/04/21)



Fotografía del corte de la calle Avenida Costanera las retamas en su zona baja.



Fotografía la calle Avenida Costanera las retamas en su zona alta.

Los antecedentes de estos cortes ilegales y arbitrario de una avenida costanera de dominio público lo encontramos en un e mail, cuya copia se adjunta a la presente, en el que el Señor Daniel Matheu, en representación de la Administración del Fideicomiso Cerro Ceferino, dirigió una nota al titular de la Intendencia de Coronel Suárez, en fecha 23 de octubre de 2022, donde se dice textualmente:

*“Nos dirigimos al señor intendente para solicitar que se corrija este error cometido y se devuelva a los lotes comprometidos su apariencia previa a la apertura de la calle. Hace unos meses se abrió una calle sobre los lotes 137 a 147 que bordean con el arroyo Sauce Grande. Le solicitamos al **Señor Girou** que corrigiera este error sin respuesta. Hablamos con el **Arquitecto Losa** quién nos dijo que ya había informado al señor Girou que eso estaba mal y lo tenía que corregir. Ahora nos enteramos extraoficialmente que hay vecinos que no quieren que se cierre la calle. Al respecto deseamos puntualizar que esos lotes son propiedad del fideicomiso Cerro Ceferino y por lo tanto el único que puede determinar su uso es el fideicomiso. El trazado de calles, abovedado y alcantarillado ha sido certificado por el Arquitecto Losa”.*

Es falso la referencia que realiza el Fideicomiso que supone la existencia jurídica de los lotes 137 a 147 cuya protección solicita, ya que resulta obvio que el trámite de aprobación final de los planos aún está inconcluso. Sólo existe jurídicamente la parcela 1684 b de la Circunscripción XIII del Partido de Coronel Suárez.

También existe, jurídica y fácticamente la calle **Avenida Costanera las Retamas**, que el Fideicomiso ordenó obstruir, y que el Delegado Municipal, bajo las órdenes del Arquitecto Losa, ejecutó sin más. No podían desconocer, ni los mencionados funcionarios públicos (Héctor Guirou y Losa), ni tampoco las autoridades de la Municipalidad de Coronel Suárez que la calle pública existe desde tiempos inmemoriales. Y tampoco pudieron no conocer que es su función y deber legal -como funcionarios públicos- es la protección de los bienes que hacen a los patrimonios de la comuna donde se desempeñan y la Provincia de Buenos Aires. En síntesis, bajo la orden de un particular, destruyen con maquinaria del municipio -en forma a todas luces ilegal- una vía transitada afectando el patrimonio comunal y limitando el uso constitucional que los habitantes y turista tenemos de transitar por dicha calle pública. Hasta el momento, ni el delegado municipal, ni las autoridades de la comuna han indicado que tal conducta contara una actuación administrativa formal que revistiera de legalidad semejante atropello a la ciudadanía. Entendemos entonces que el corte fue una evidente vía de hecho administrativa, contraria a la Constitución Nacional, provincial y legislación aplicable.

Lo único cierto de la carta del Fideicomiso al intendente es la existencia del reclamo que estamos haciendo los vecinos en protección de la Avenida Costanera Las Retamas, que es parte del dominio público, se encuentra afectada desde tiempos inmemoriales a su uso y es parte de un paisaje protegido, por disposición de la Ordenanza municipal N 7549 del Honorable Consejo Deliberante de Coronel Suárez.

En la página web oficial de la Delegación Municipal Villa La Arcadia del Municipio de Coronel Suárez, a cargo del Señor **Héctor Girou**, se puede apreciar un mapa del territorio bajo su órbita que, en el barrio Cerro Ceferino tiene identificada la existencia de la Avenida Costanera las Retamas. El delegado nunca pudo desconocer la existencia de la calle pública en cuestión, ya que él fue el encargado de su mantenimiento durante los años de su gestión y se está incluida en el mapa barrial de su página web institucional:

SUÁREZ
municipio de todos

CENSO SUÁREZ ▾ MUNICIPALIDAD ▾ TRÁMITES ▾ ATENCIÓN AL VECINO ▾ CONSULTA ▾ NOTICIAS ▾ CONTACTO ▾

Santa Trinidad

San José

Santa María

Huanguelén

Pasman

Cura Malal

Villa La Arcadia

Delegación Municipal Villa La Arcadia

Delegador: Héctor Girou

Av. Raíces 161- Villa Arcadia

Buenos Aires – Argentina

(0291) 4915111

delegvarcadia@coronelsuarez.gov.ar

Si consultamos la información pública catastral que nos brinda la agencia ARBA, a través del sistema CARTO ARBA, podemos observar la existencia física de la calle en cuestión y entre la información brindada se observa en el ítem Dirección: “Avenida Costanera Las Retamas”.

ARBA CARTO

Buscar

Información

Nomenclatura Catastral

Partido: 24 (Coronel Suárez) Circunscripción: 13 Parcela: 1684B

Valores Básicos

Partida	Sup. Terreno	SP
31083	617565	

Descargas

Planos

Dirección

Avenida Costanera Las Retamas, Parque Cerro Ceferino, Villa La Arcadia, Partido de Coronel Suárez, Buenos Aires, 8168, Argentina (Open Street Map)

Ubicación

Escala: 3395.49

Latitud: -36.11973

Longitud: -61.79577

Dirección

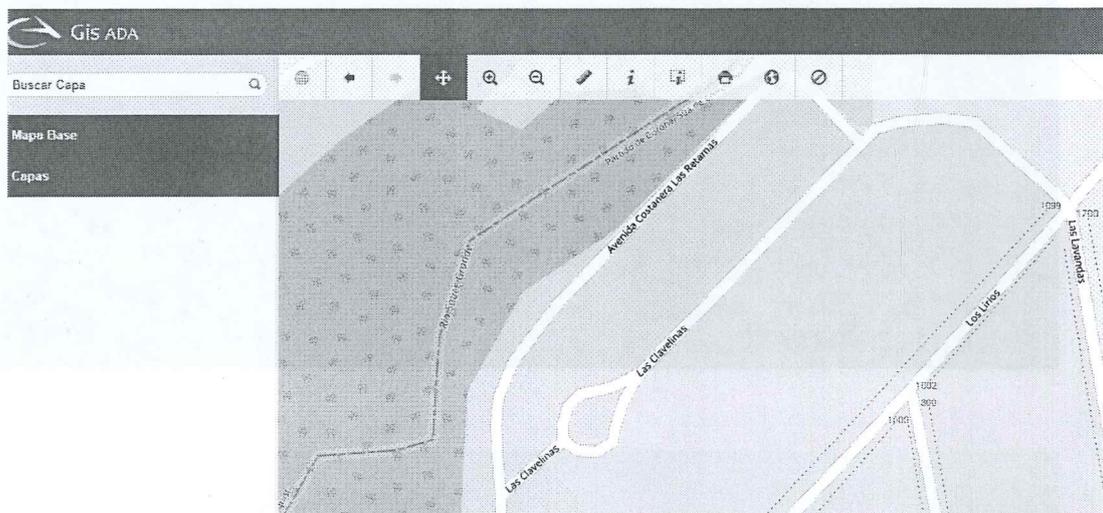
Avenida Costanera Las Retamas, Parque Cerro Ceferino, Villa La Arcadia, Partido de Coronel Suárez, Buenos Aires, 8168, Argentina (Open Street Map)

Ubicación

Captura de pantalla de la página web CARTO ARBA, donde se puede comprobar la existencia física de la calle y su denominación en la solapa “Dirección: Avenida Costanera Las Retamas”.

Cómo quedó suficientemente acreditado en las notas presentadas en el municipio y la ADA, la calle Avenida Costanera no se abrió hace unos meses, sino que es de tal antigüedad que su fecha de afectación al uso público no puede datarse con certeza, teniendo la aceptación expresa manifestada por su reconocimiento de sus mapas digitales por parte de los estados municipales, provincial y nacional, y no habiendo expresado oposición alguna los propietarios originarios ni actuales de la parcela 1684 b, hasta el referido e mail que se transcribió arriba.

A modo de simple ejemplo del reconocimiento de existencia real y jurídica de la calle Avenida Costanera Las Retamas (en las notas presentadas al municipio y a la ADA se pueden apreciar muchos más ejemplos), en los mapas de la Autoridad del Agua de la provincia de Buenos Aires se aprecia lo siguiente:

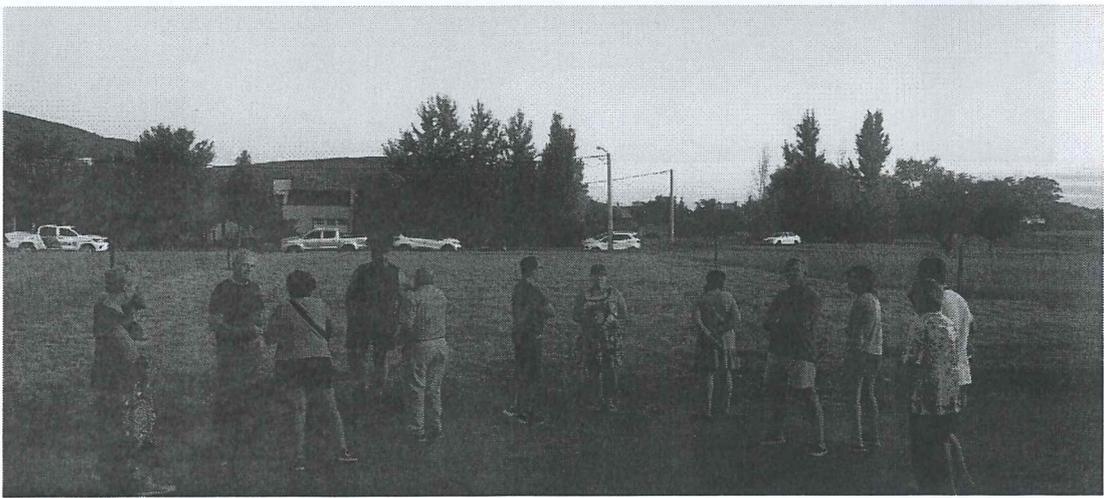


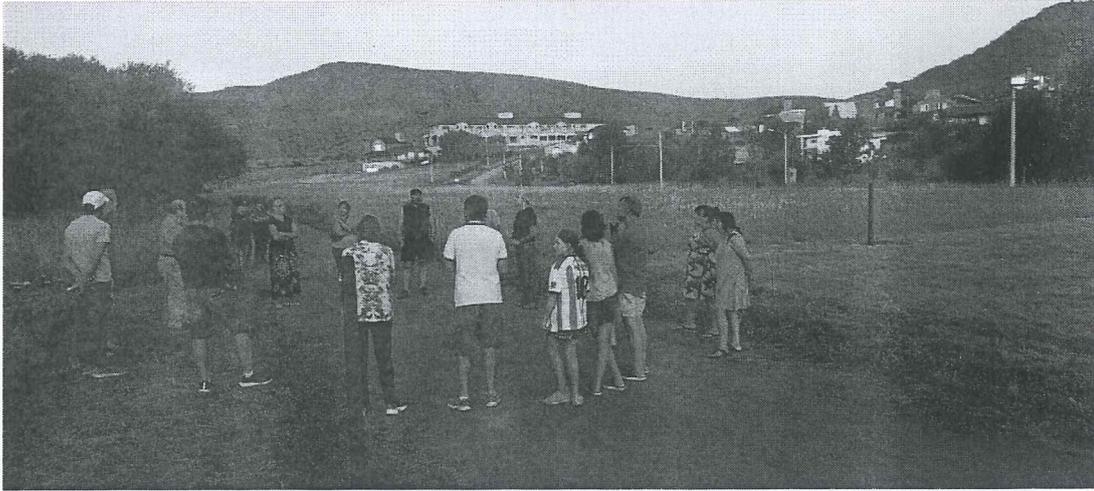
Página web oficial de GIS ADA

El avance ilegal de la apropiación privada de una calle de dominio público avanzó este último fin de semana, cuando aparecieron los postes de un futuro alambrado y corte de pastos en los lotes en cuestión.

Las fotos que a continuación se agregan muestran este nuevo atropello y la reunión de los vecinos reclamando a las autoridades la reposición del uso público de la Calle Avenida Costanera Las Retamas, el pasado lunes 13 de febrero.







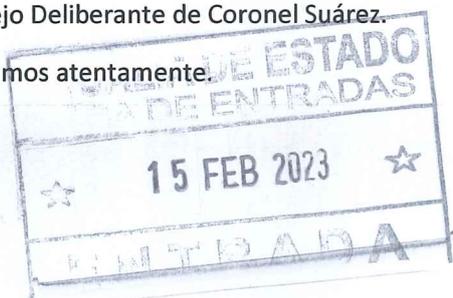
Por todo lo expuesto solicitamos la intervención de la Fiscalía de Estado en protección del bien público en peligro, tanto la calle Avenida Costanera Las Retamas y el Río Sauce Grande y su entorno natural.

Se adjunta:

- Nota presentada el 8 de enero de 2023 ante la ADA.
- Nota presentada el 4 de noviembre de 2022 ante la ADA.
- Nota presentada el 20 de enero de 2023 ante el Municipio de Coronel Suárez.
- Cartas documentos enviadas a las inmobiliarias de la zona.
- Ordenanza 7549 del Concejo Deliberante de Coronel Suárez.

Sin otro particular lo saludamos atentamente.

Coronel Suárez.



-FORMULA DENUCIAS Y SOLICITA AUDIENCIA-

Villa La Arcadia, Coronel Suarez, 6 de enero de 2023.

Señor Presidente de la Autoridad del Agua
Subsecretaría de Recursos Hídricos del
Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos
De la Provincia de Buenos Aires
Sr. Héctor Aníbal Olivera
S/D

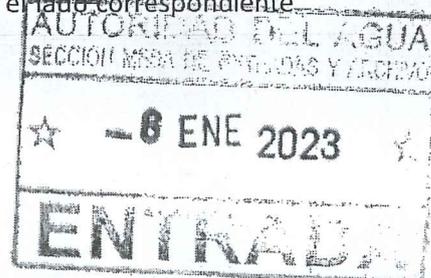
Referencias: Expediente 2406-5430/2013 y Expediente
27044630/2020 (EX2020-27044630-GDEBA-ADA)

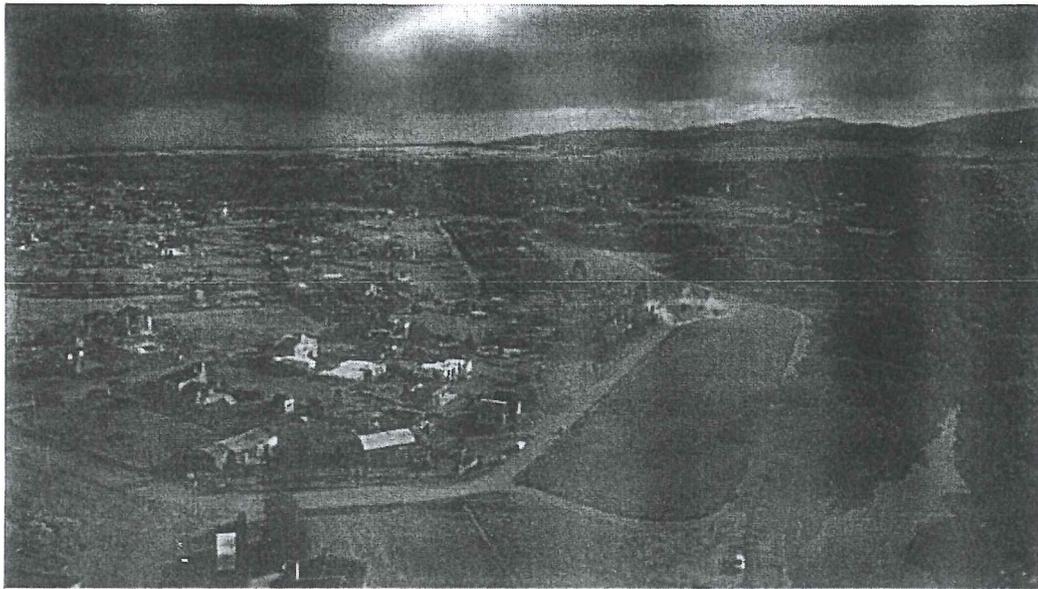
La Asociación Civil de Fomento Barrio Cerro Ceferino (Estatuto Escritura noventa y seis de fecha 14/11/2019 ante la escribana Yanela Domini, Registro N° 3 de Tornquist, Personería Jurídica Legajo N°1/230831-Villa La Arcadia, Coronel Suárez-afbarrioceferino@hotmail.com), aquí representado por su presidente; Héctor Octavio Cabral, DNI 4.293.702; por su Vicepresidente, Omar Abel Keil, DNI 16.542.234 y por su Secretaria, Yanina Pascual, constituyendo domicilio para el presente trámite en calle Los Lirios N° 1005 de Villa Arcadia, Coronel Suárez, venimos a denunciar lo siguiente, en virtud de sus competencias legales para reglamentar, supervisar y vigilar todas las actividades y obras relativas al estudio, captación, uso, conservación y evacuación del agua en nuestra provincia (ley N° 12.257):

1) Apropriación por parte del fideicomiso de una calle pública (dominio público)

Desde el inicio de la venta de los inmuebles dentro del Barrio Ceferino, hace más de una década, existe una calle de tierra designada como "Avenida Costanera Las Retamas", que acompaña el recorrido del Río Sauce Grande en el curso que costea las tierras del Fideicomiso Ceferino y que fuera declarado como Paisaje Protegido por Ordenanza N° 7549 del Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez.

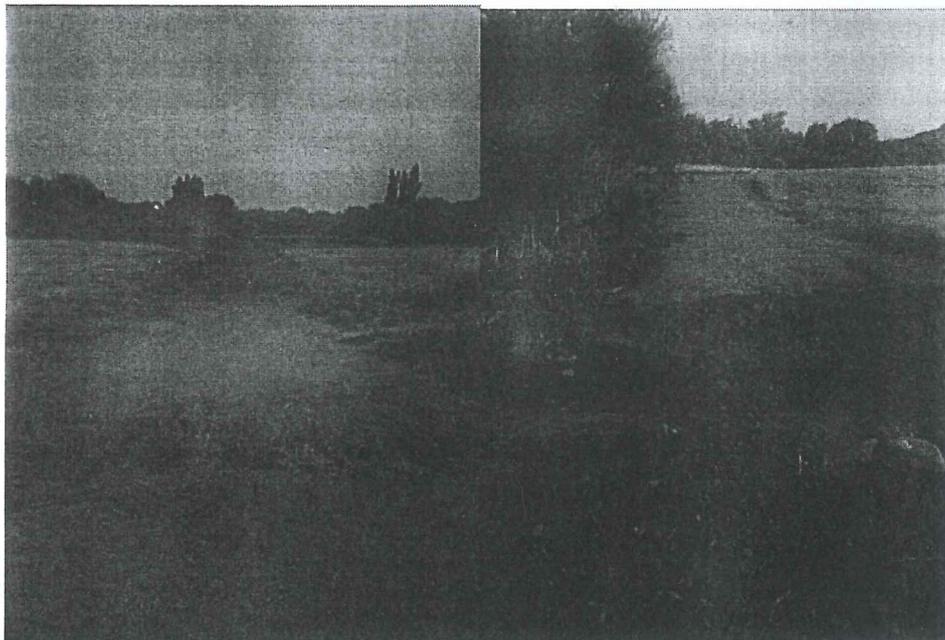
Dicho camino es de uso público inmemorial, tratándose de una calle costera del río, que siempre fue mantenida en condiciones de transitabilidad por el municipio y es muy utilizada tanto por los vecinos del barrio como por los turistas. Según nos informaron antiguos vecinos de Sierra de la Ventana, este camino es preexistente al loteo del Barrio Ceferino y era utilizado para acceder al río por el lado correspondiente al Partido de Coronel Suárez.





Vista panorámica del sector donde se aprecia con claridad la Calle Avenida Costanera Las Retamas.

Hace aproximadamente dos meses, las autoridades del Fideicomiso, con la participación de la **Delegación Municipal de Villa Arcadia**, a cargo del Señor **Héctor Girou**, se **procedió a cortar totalmente el acceso a la referida arteria**, parte del dominio público, mediante la realización de una zanga a la altura de las calles Las Clavelinas, en sus dos extremos (se identifican dichos obstáculos al tránsito en con color rojo en la imagen de Google Earth). La intención del fideicomiso es que la calle costanera integre las parcelas que ha puesto a la venta.



Fotografías de ambos cortes en los extremos de la Calle Avenida Las Retamas

Los antecedentes de estos cortes en sus dos extremos de la Avenida Costanera Las Retamas lo encontramos en un mail, cuya copia se adjunta a la presente, el Señor Daniel Matheu, en representación del Fideicomiso Cerro Ceferino, dirigió una nota al Señor Intendente de Coronel Suárez con fecha 23 de octubre de 2022, en la que afirmó: *"Nos dirigimos al señor intendente para solicitar que se corrija este error cometido y se devuelva a los lotes comprometidos su apariencia previa a la apertura de la calle. **Hace unos meses se abrió una calle** sobre los lotes 137 a 147 que bordean con el arroyo Sauce Grande. Le solicitamos al Señor Girou que corrigiera este error sin respuesta. Hablamos con el Arquitecto Losa quién nos dijo que ya había informado al señor Girou que eso estaba mal y lo tenía que corregir. Ahora nos enteramos extraoficialmente que hay vecinos que no quieren que se cierre la calle. Al respecto deseamos puntualizar que esos lotes son propiedad del fideicomiso Cerro Ceferino y por lo tanto el único que puede determinar su uso es el fideicomiso. El trazado de calles, abovedado y alcantarillado ha sido certificado por el Arquitecto Losa..."*

Lo único cierto de tales dichos es el reclamo que estamos haciendo los vecinos en protección de la Avenida Costanera Las Retamas, que es parte del dominio público, se encuentra afectada desde tiempos inmemoriales a su uso y es parte de un paisaje protegido, por disposición expresa de la Ordenanza N 7549 del Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez.

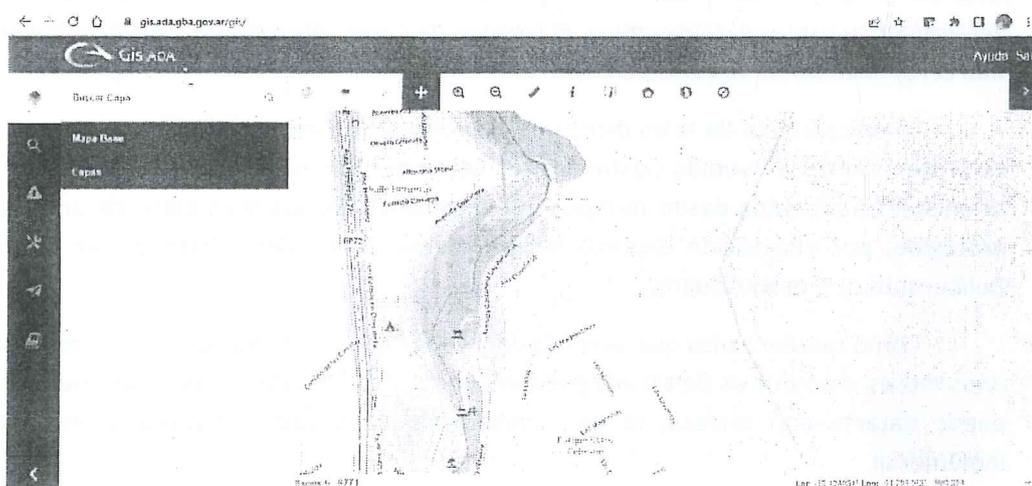
Como quedará más que acreditado a continuación, dicha calle no se abrió hace unos meses, sino que es de tal antigüedad que su fecha de afectación al uso público no puede datarse con certeza, lo que transforma la utilización pública a un tiempo inmemorial.



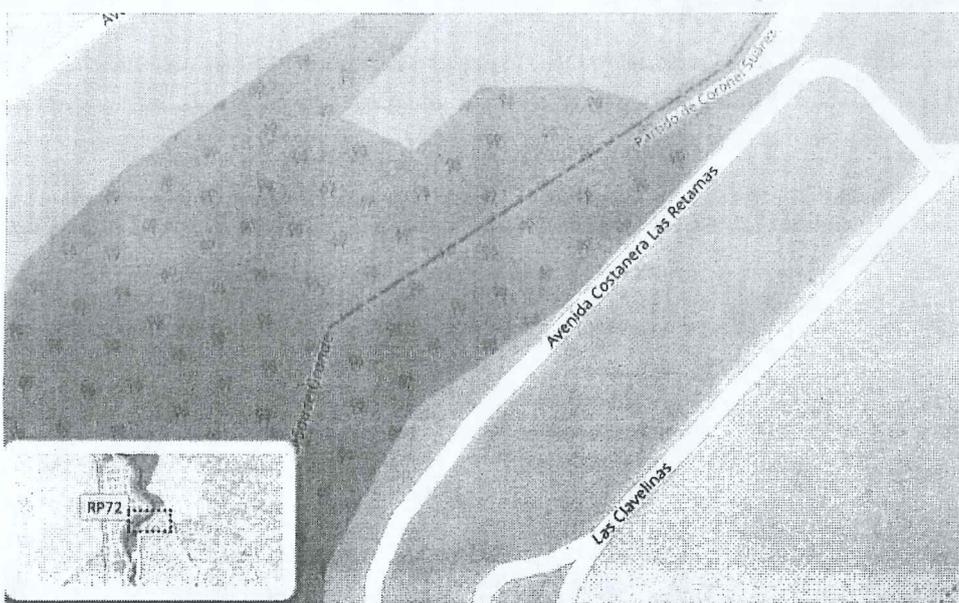
En la imagen (Google Earth del 27 de abril de 2021) los cortes de la calle costera realizados por el fideicomiso están marcados en color rojo y la calle en color amarillo. También se puede observar la marca de los 30 metros entre puntos.

Como vimos, los representantes del Fideicomiso alegan verbalmente y en alguna comunicación escrita la inexistencia de la referida calle. Como se puede observar en la imagen arriba copiada su existencia es indiscutible y tiene una antigüedad mucho mayor a los dos meses indicados en el mail de referencia.

Esto es por su parte ratificado por la imagen oficial expuesta por la **Autoridad del Agua** (GIS ADA) en el sitio <https://gis.ada.gba.gov.ar/gis/>. En dicha imagen se puede, no sólo observar la existencia en el mapa de la calle, sino también su nombre "Avenida Costanera Las Retamas".

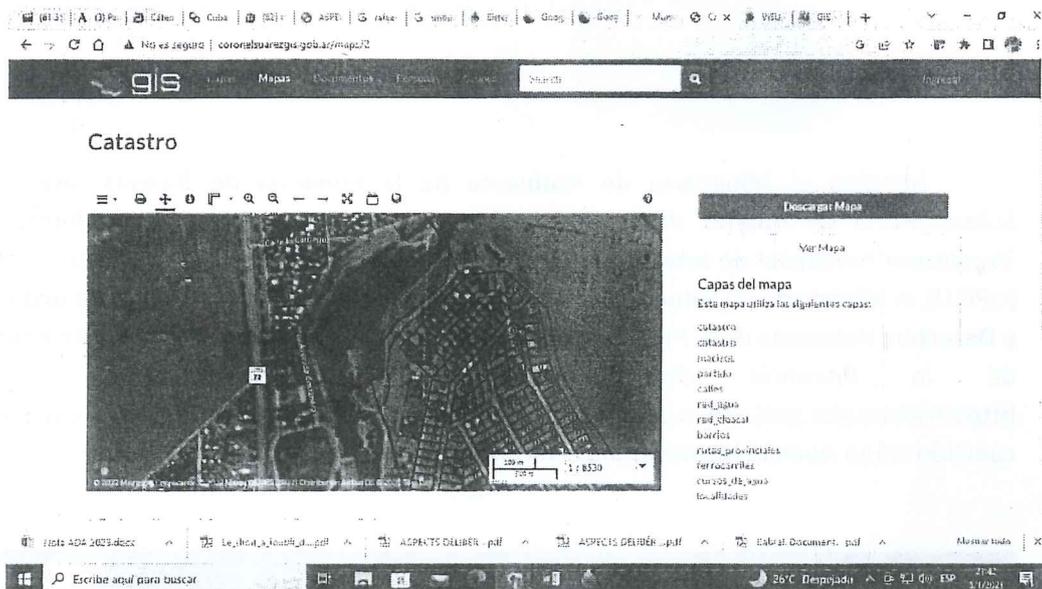


Web de la Autoridad del Agua: <https://gis.ada.gba.gov.ar/gis/>

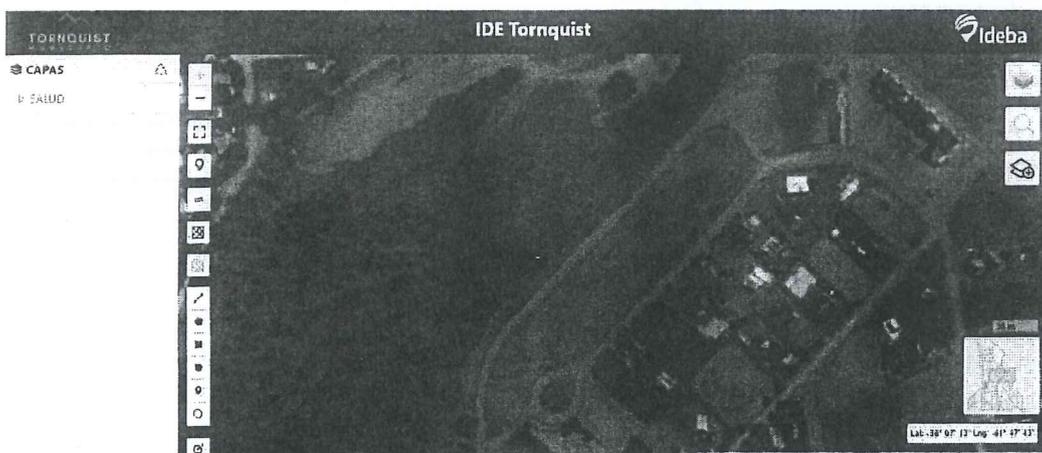


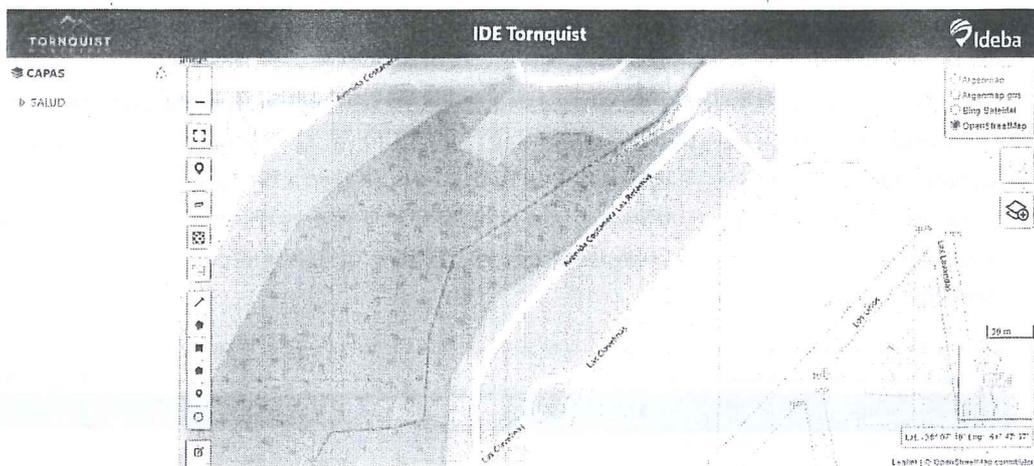
Web de la Autoridad del Agua: <https://gis.ada.gba.gov.ar/gis/>

Por su parte, en los mapas catastrales de la **Municipalidad de Coronel Suárez** (Gis Coronel Suárez), ocurre algo similar; Se observa la existencia de la Avenida Costanera Las Retamas, y se observa que el margen de tierra hasta el Río Sauce Grande no se encuentra loteado. Además, de una primera interpretación de dicho mapa catastral, surge que los terrenos linderos al arroyo pertenecerían al Partido de Tornquist:

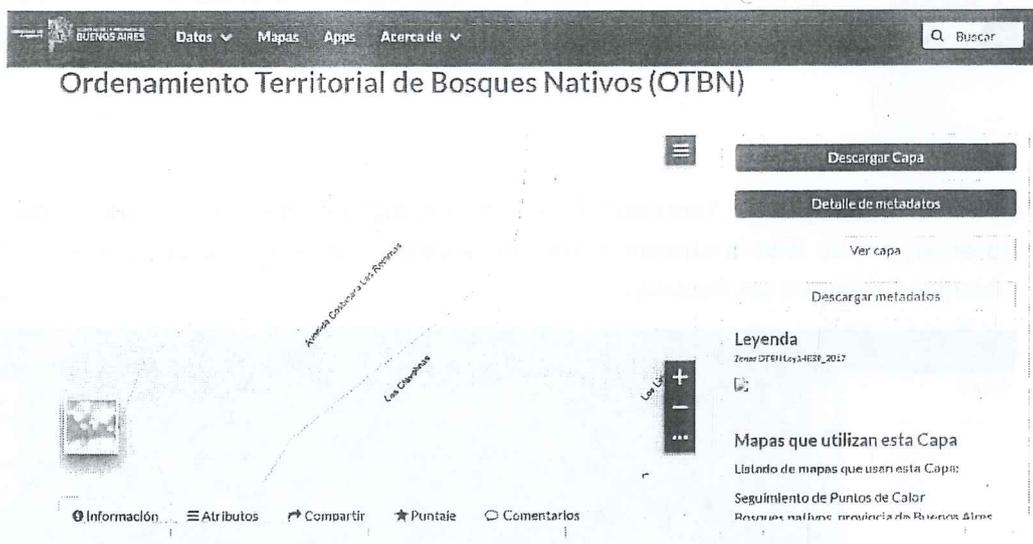


El **Municipio de Tornquist** en sus mapas digitales publicados (GIS) se puede observar, por un lado la existencia física de la calle y por el otro su designación como "Avenida Costanera Las Retamas":

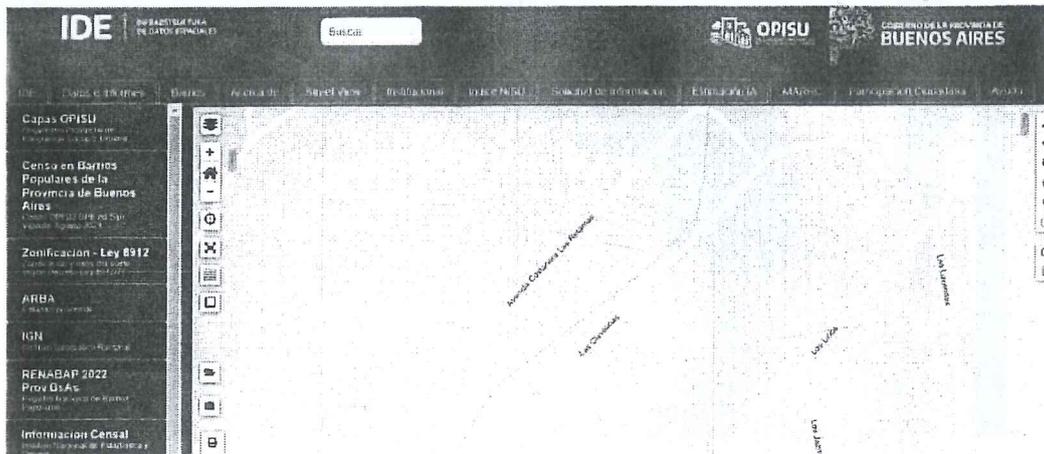




También el **Ministerio de Ambiente** de la Provincia de Buenos Aires; la **Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad** de la Provincia de Buenos Aires, el **Organismo Provincial de Integración Social y Urbana** de la Provincia de Buenos Aires (OPISU), el **Ministerio de Salud** de la Provincia de Buenos Aires, el **Ministerio de Justicia y Derechos Humanos** de la Provincia de Buenos Aires, el **Ministerio de Infraestructura** de la Provincia de Buenos Aires en sus mapas (GIS: <https://ideba.gba.gov.ar/visualizadores>) oficiales y públicos identifican la calle en cuestión como *Avenida Costanera Las Retamas*:



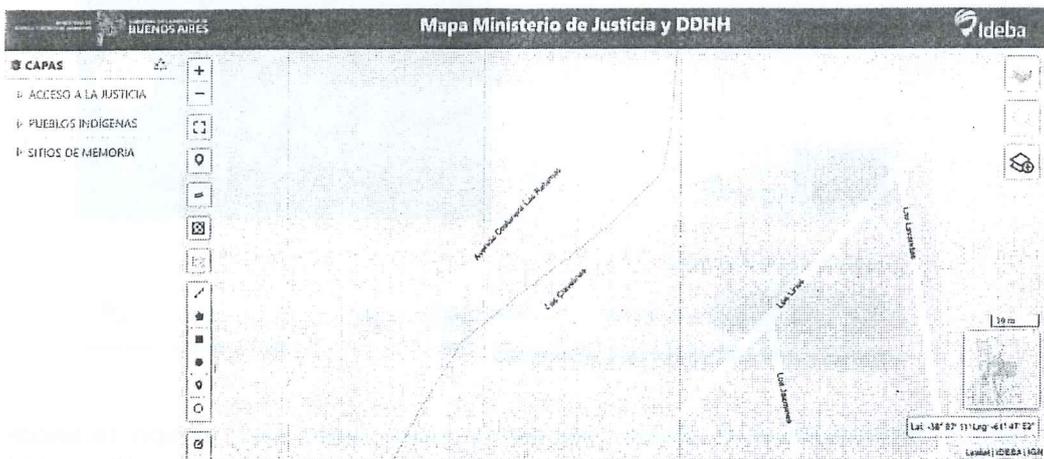
Web del Ministerio de Ambiente: <https://ideba.gba.gov.ar/visualizadores>.



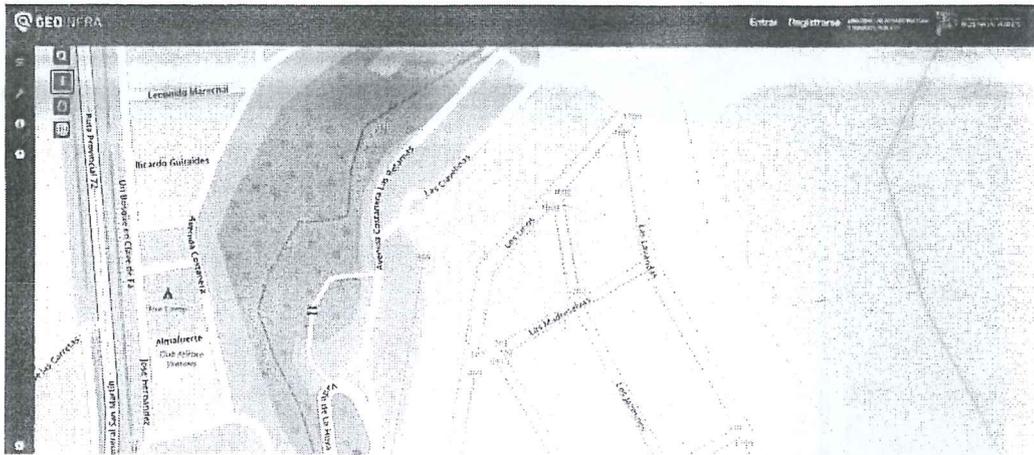
Web del Ministerio del OPISU: <https://ideba.gba.gov.ar/visualizadores>.



Web del Ministerio de Salud: <https://ideba.gba.gov.ar/visualizadores>.



Web del Ministerio de Justicia y DDHH: <https://visualizador.ideba.gba.gov.ar/mjus>.



Web del Ministerio de Infraestructura: <https://www.minfra.gba.gov.ar/sigplan/mapainvitado>.

Otra muestra de la existencia de la calle Avenida Costanera Las Retamas es su presencia en la Aplicación Google Maps:



Finalmente es el propio Fideicomiso quién desde hace tiempo reconoce la existencia y afectación al uso común de la calle **Avenida Costanera Las Retamas**. Como se puede observar en su página oficial, el Fideicomiso Cerro Ceferino

(<http://www.cerroceferino.com/>) comercializa los terrenos con las inmobiliarias: Pasman Propiedades y Jorge Savisky Propiedades:



CERRO CEFERINO

LOTES EN VENTA UBICACION CONTACTO

PARA MÁS INFORMACIÓN PUEDE CONTACTARSE DIRECTAMENTE CON CUALQUIERA DE NUESTROS AGENTES INMOBILIARIOS. ELLOS PODRÁN RESPONDER A TODAS SUS CONSULTAS.



Email: prokom@infovia.com.ar
Web: www.inmobiliariaprokom.com.ar/cerroceferino.htm
Tel: (0291) 491.5236
Cel: (0291) 156.49.4393



Email: jorgesavisky@sierradelaventana.com.ar
Web: www.jorgesavisky.com.ar
Tel: (0291) 491.5499
Cel: (0291) 125.02.1258



Email: rccerob@pasman.com.ar
Web: www.pasman.com.ar
Tel: (011) 4742.9354 (Rus)
Cel: (011) 159.581.3953

Como se puede observar de la publicidad que estas inmobiliarias realizan en sus páginas webs, la cartografía del Barrio Ceferino incluye la *Avenida Costanera Las Retamas*:

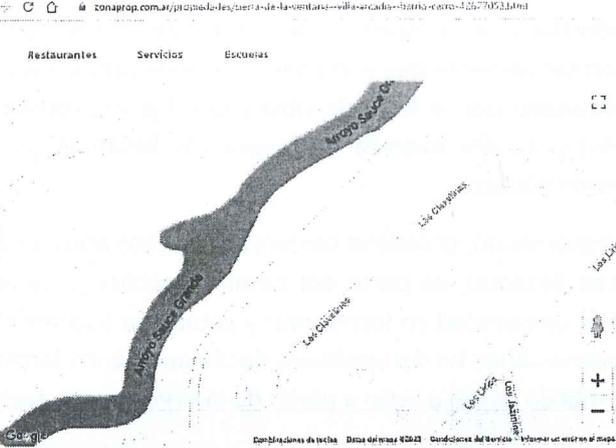


(SIERRA) +54 2914373710 (VILLA V) +54 2914323595 (TORNOQUIST) +54 2916344079



Oficina Villa Ventana
Av. Cruz del Sur 85,
2914323595 / 291-5021641

Ubicación: Cerro Ceferino Ubicación: Sierra de la Ventana



Mensaje Solicitar visita

Contactate con PASMAN Propiedades por la propiedad en Villa Arcadia, Coronel Suárez

Email

Nombre Teléfono

Mensaje
¡Hola! Quiero que se comuniquen conmigo por esta propiedad en venta que vi en Zonaprop.

Contactar

Contactar por WhatsApp 

Al enviar estás aceptando las Políticas y Condiciones de Uso y la Política de Privacidad.

© 2024 PASMAN Propiedades

Como se acredita fehacientemente con las imágenes aportadas, tanto el Estado de la Provincia de Buenos Aires, como los Municipios de Tornquist y de Coronel Suarez y buscadores públicos como el de Google Earth y la aplicación Google Maps, reconocen y ubican el recorrido y existencia de la Calle Avenida Costanera Las Retamas. Y por si esto no fuera suficiente, es el propio Fideicomiso a través de sus comercializadores oficiales quienes públicamente reconocen que la calle costanera se encuentra dentro de los planos oficiales del barrio y actualmente –hasta el denunciado corte al uso automotor- se halla afectada al uso libre de la comunidad. No queda duda alguna que se trata de un bien del dominio público, en el caso, una calle.

El dominio público es el ejercicio del derecho de todos y para todos; representa algo más que el ejercicio de un derecho particular, por eso el régimen y el sistema normativo deben ser distintos al de propiedad particular. Como señala Fiorini, los bienes estatales se miden por sus fines, no por su valor económico. Lo primero distingue siempre a la función administrativa y lo segundo es privativo e inherente a todos los bienes de los privados. El régimen de los bienes del dominio público es exclusivamente administrativo; tienen destino para el uso y utilidad pública, por eso son bienes públicos ("Manual de Derecho Administrativo" cit., 2da. parte, ps. 955 y 987).

Cabe agregar que es el Estado quien establece el carácter público de las cosas: por eso es que uno de los elementos esenciales integrantes de la noción conceptual de dominio público es el "normativo" o "legal".

El Código Civil y Comercial de la Nación establece en su artículo 235 cuales son los bienes pertenecientes al dominio público: "Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:.. c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general.... Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos", y también: "(f) las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común".

Es decir, fue el Estado Nacional, a través de la sanción del nuevo código civil y comercial, quien dispuso normativamente que el río Sauce Grande (agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias) y la calle Avenida Costanera Las Retamas, son parte e integran los bienes del dominio público.

Y como ya venimos exponiendo, el camino costero, hace unos años ya bautizado como Avenida Costanera Las Retamas, es parte del dominio público y se encuentra afectado al efectivo uso de la comunidad en forma real y actual. La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha determinado desde antaño en forma pacífica que los bienes de dominio público pasan a serlo a partir de la efectiva afectación al uso

de la comunidad. Como sucede sin dudas con la Calle Avenida Costanera Las Retamas. Dijo el Tribunal: "La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad, condición indispensable para trocar el mismo en propiedad regida por el derecho público. Como ha resuelto el Tribunal, "un bien se incorpora al derecho público del Estado cuando se encuentra afectado al uso público en forma real y actual" (S.C.B.A., L.L., Rep. 536, sum. 3)"(SCBA, causa B 52.418; "Piccini, Luis María y otro c/Municipalidad de Tres de Febrero. Coady.: Obispado de Gral. San Martín s/Demanda contencioso administrativa").

Por su parte, en el ámbito provincial el dec. ley 9533/80 (B.O., 2-VI-80) ha establecido el régimen de los inmuebles del dominio municipal y provincial: "Constituyen bienes del dominio público municipal las **calles o espacios circulatorios**, ochavas, plazas y **espacios verdes o libres públicos** que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta ley..." (Título I, "De los inmuebles municipales", art. 1º), previendo que: "Los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la ley de ordenamiento territorial y uso del suelo y otras leyes específicas" (art. 9). El título II determina: "La desafectación de inmuebles del dominio público, cuando corresponda, será dispuesta por el Poder Ejecutivo..." (Art. 19).

De tal modo, la norma legal resolvió situaciones no contempladas, imponiendo - desde entonces- decisiones vinculadas con el destino de bienes del dominio público e invirtiendo el principio general hasta entonces vigente, según el cual los inmuebles destinados al uso público pertenecían a la Provincia conformando un importante patrimonio inmobiliario de la misma. Pasaron así a integrar el patrimonio municipal las **calles** o espacios circulatorios, ochavas, plazas y **espacios verdes o libres públicos** (art. 1º, dec. ley 9533), cuya administración, cuidado y conservación estaban en realidad ya atribuidos a los propios municipios en la ley orgánica de las municipalidades (cf. Fundamentos de la norma legal, A.D.L.A. XL-B-1537).

En suma, hasta 1980 los "**espacios verdes**" fueron virtualmente del dominio público provincial, quedando sólo su administración y cuidado a cargo de los municipios. A partir de esa fecha pasan al dominio público municipal. Igualmente no se pueden desafectar sino cuando corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad siendo la regla la no desafectación.

En nuestro caso particular, los espacios verdes que van desde la calle **Avenida Costanera Las Retamas** hasta el Río Sauce Grande fueron declarados "Paisaje Protegido" por la Ordenanza N 7.549 (Expediente HCD-MCS165/21) que se corresponde con "aquellos ambientes naturales o antropizados con valor escénico, científico, educativo, recreativo, turístico, cultural, ecológico u otros conformados por especies nativas y/o exóticas de flora y fauna o de recursos ambientales a ser protegidos" (artículo 2, Ord. 7549).

En su artículo 4 la norma comunal incluye en su inciso c): "*VILLA LA ARCADIA: Partido 24 (Coronel Suárez –Circunscripción 13. (Lat: -37.50606 Long: -61.84974)*" y en el correspondiente anexo se inserta una imagen en la que se observa incluido el río Sauce Grande, su costa hasta el inicio de la calle *Avenida Costanera Las Retamas*.

Según el artículo 5 de la referida ordenanza: "*Las áreas de Paisaje Protegido deberán ser declaradas de acceso público, tendiendo al bienestar común, con el fin de elevar el nivel de vida de la población y la protección del medio ambiente. Las construcciones que se realicen en los Paisajes Protegidos deberán adecuarse armónicamente al entorno y no podrán afectar a las especies vegetales existentes*".

El artículo 7 la norma municipal establece una serie de prohibiciones en las áreas protegidas y en el siguiente se dispone que: "*El área de inspección municipal, la patrulla rural y/o la policía comunal estarán facultadas para la fiscalización y cumplimiento de la presente ordenanza, pudiendo labrar las actas correspondientes en caso de infracción*".

Esta norma protege el paisaje de la costa del Río Sauce Grande en cuestión y expresamente dispone que se debe garantizar su "acceso público". ¿Cómo podrá la población acceder a ese espacio natural protegido por la Comuna si la que hoy es la *Avenida Costanera Las Retamas* deja de ser parte del dominio público y es ilegítimamente apropiada por un proyecto inmobiliario que otorgará el goce y uso exclusivo de ese paisaje protegidos a quienes adquieran las parcelas que pretenden poner en venta? ¿De qué forma la patrulla rural o la policía comunal podrán cumplir con su obligación legal de fiscalizar el cumplimiento de la ordenanza 7549 si la calle costanera deja de existir y para a integrar los patios privados de quienes adquieran esas parcelas? ¿De qué forma la Autoridad del Agua podrá controlar y fiscalizar el cumplimiento de las restricciones legales dentro de la Zona de conservación de los desagües naturales?

2) Incumplimiento y afectación de la Zona de conservación de los desagües naturales.

Como ya fue adelantado al comienzo de la presente nota, el Fideicomiso Cerro Ceferino, no sólo intenta apropiarse de la calle Avenida Costanera Las Retamas, sino que pretende comercializar los lotes linderos, de los cuales un gran número se encuentra dentro de la zona de conservación de los desagües naturales dispuesta por la autoridad del agua.

La Ley provincial Nro. 6253 dispone la creación de zonas de conservación de los desagües naturales y prohíbe efectuar toda clase de construcciones a nivel inferior de las máximas inundaciones, donde total o parcialmente se haya subdividido la tierra, en lotes urbanos, y hasta tanto se habiliten obras que aseguren las mínimas condiciones de seguridad y sanidad.

Su artículo 2 dice: "Créanse la Zona de conservación de los desagües naturales que tendrán un ancho mínimo de cincuenta (50) metros a cada lado de los ríos, arroyos y canales, y de cien (100) metros en todo el perímetro de las lagunas. En caso de

desborde por crecidas extraordinarias, esta zona se extenderá hasta el límite de las mismas”.

En su artículo tres prohíbe dentro de las zonas de conservación referidas “variar el uso actual de la tierra” y establece que el Poder Ejecutivo estimulará el desarrollo de forestaciones con especies aptas para la región que contribuyan a crear una defensa para la conservación del suelo y creación de un paisaje natural.

Quisiéramos que nos informe si, en cumplimiento del artículo 6 de la ley 6253, se determinó la zona de conservación de desagües naturales sobre el Río Sauce Grande correspondiente al sector Villa la Arcadia (Partido 24 –Coronel Suárez- Circunscripción 13 –Latitud: -3813002; Longitud: -61.79317). Y en ese caso nos lo indique con toda la mayor información posible. Además nos informe si se les solicito –y en ese caso quisiéramos conocer la respuesta- a la Municipalidad de Coronel Suárez que establezca las cotas mínimas de las construcciones a que se refiere el artículo 5 de la referida ley provincial.

Por su parte, dicha norma legal fue reglamentada mediante Decreto 11368/61, que en su artículo sexto establece para los cursos de agua con cuenca tributaria inferior a 4.500 hectáreas se impone una restricción de una franja de ancho mínimo de treinta metros, a contar de los respectivos bordes del curso ordinario.

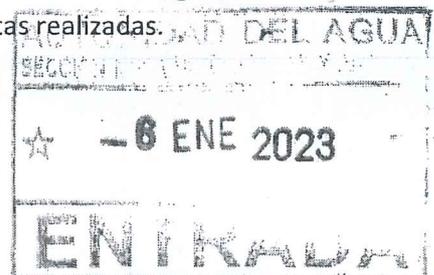
Según información pública la Cuenca Superior del Río Sauce Grande abarca una superficie de 1.490 Km cuadrados; y en especial la cuenca alta en la que se incluye nuestro barrio tiene aproximadamente 149.000 ha (se extiende desde su nacimiento en el cordón serrano hasta el dique Paso de las Piedras). Su curso inferior tiene una cubeta original de 5.000 ha. Nos surge entonces la siguiente pregunta: ¿El Río Sauce Grande es un curso de agua con cuenca tributaria inferior o mayor a 4.500 hectáreas?

En síntesis queremos reiterar lo denunciado en la nota presentada ante la Autoridad del Agua con fecha 04 de noviembre de 2022, en los expedientes administrativos de referencia, en la cual petitionamos que intervengan con premura en el referenciado expediente de aprobación provincial del proyecto del Fideicomiso Cerro Ceferino (Aprobación de Obras mediante Resolución ADA N° 1991/19), considerando que, según lo dispuso el directorio de la entidad autárquica que usted preside en Resolución 731/2020, **no corresponde aprobar** la liberación para su comercialización de los terrenos que se encuentran lindantes al cauce del Arroyo Sauce Grande, por su proximidad a las orillas de dicha corriente natural de agua.

3. Petición:

Por todo lo expuesto, y ante la gravedad de todo lo denunciado, solicitamos:

- 1) Realice una inmediata intervención de la Autoridad del Agua, una fiscalización en la zona, se dé respuesta a las consultas realizadas.



- 2) Ordene al Fideicomiso Cerro Ceferino y a la Municipalidad de Coronel Suárez a rehabilitar ambos accesos a la Calle Avenida Costanera Las Retamas tapando las zanjas efectuadas, en protección de la zona de conservación de los desagües naturales.
- 3) Ante la posibilidad de la comisión de algún delito se dé intervención a las autoridades administrativas y judiciales competentes.
- 4) Se nos conceda una audiencia con el presidente de vuestro organismo.
- 5) Adjuntamos copia de mail referido, copia de Ordenanza 7549 de Coronel Suárez.

Sin otro particular, lo saludamos atentamente.



CARLOS HECTOR

1293702

Villa La Arcadia, Coronel Suarez, 3 de noviembre de 2022.

Señor Presidente de la Autoridad del Agua
Subsecretaría de Recursos Hídricos del
Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos
De la Provincia de Buenos Aires
Sr. Héctor Aníbal Olivera

S/D

Referencias: Expediente 2406-5430/2013 y
Expediente 27044630/2020 [EX2020-27044630-
GDEBA-ADA]

La Asociación Civil de Fomento Barrio Cerro Ceferino (Estatuto Escritura noventa y seis de fecha 14/11/2019 ante la escribana Yanela Domini, Registro N° 3 de Tornquist, Personería Jurídica Legajo N°1/230831-Villa La Arcadia, Coronel Suárez- afbarriocfeferino@hotmail.com), aquí representado por su presidente; Héctor Octavio Cabral, DNI 4.293.702; por su Vicepresidente, Omar Abel Keil, DNI 16.542.234 y por su Secretaria, Yanina Pascual, constituyendo domicilio para el presente trámite en calle Los Lírios N° 1005 de Villa La Arcadia, Coronel Suárez, venimos a solicitar lo siguiente, en virtud de sus competencias legales para reglamentar, supervisar y vigilar todas las actividades y obras relativas al estudio, captación, uso, conservación y evacuación del agua en nuestra provincia (ley N° 12.257):

1) Intervengan con premura en el referenciado expediente de aprobación provincial del proyecto del Fideicomiso Cerro Ceferino (Aprobación de Obras mediante Resolución ADA N° 1991/19), considerando que, según lo dispuso el directorio de la entidad autárquica que usted preside en Resolución 731/2020, no corresponde aprobar la liberación para su comercialización de los terrenos que se encuentran lindantes al cauce del Arroyo Sauce Grande, por su proximidad a las orillas de dicha corriente natural de agua.

En efecto, en el artículo 2 de dicha resolución se dispuso "Establecer que dentro de una franja de treinta (30) metros contados a partir de la línea de Ribera del Arroyo Sauce Grande no podrán realizarse construcciones de carácter permanente ni variarse el uso actual de la tierra de acuerdo al Artículo 2 del Decreto Reglamentario N° 11368/61 de la Ley 6353", por lo que las partidas individualizadas con los números: 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 y 149 se encuentran alcanzadas por dicha disposición.

Entendemos que tal restricción tiene como fundamento, además de la protección de los espacios de dominio público dispuestos legalmente, garantizar la seguridad hídrica de las personas que habitamos en el barrio, así como nuestra calidad de vida y protección del medio ambiente y la salud. Advertimos que el margen izquierdo de dicho curso de agua, que limita con nuestro barrio en el partido de Corone Suarez, se presenta en forma de barda o barranca que, con el paso del tiempo se va reduciendo ya que

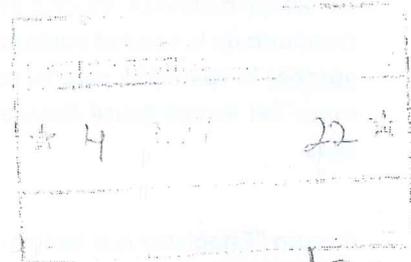
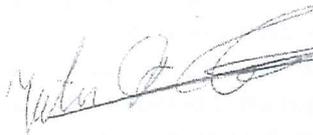
la forma del río como parte de dicha tierra firme. Esto tiene que hacernos prever que esa distancia de 30 metros, indefectiblemente, ira variando y corriéndose hacia el interior de nuestro barrio por fuerza de la propia naturaleza. De allí que les petitionamos protejan ese bien común que debe ser reservado y afectado al uso público de la sociedad y protegido de su degradación medioambiental.

2) Por otra parte, al encontrarse nuestro barrio habitado en forma permanente por un número importante de familias, la provisión de agua potable para usos alimentarios y sanitarios, etc, es provisto por la administración del Fideicomiso Ceferino, quienes extraen agua del subsuelo, la distribuyen y nos cobran por dicho servicio. Les solicitamos que, en el marco de sus competencias, realicen el correspondiente control del cumplimiento del Marco Regulatorio para la Prestación de los Servicios Públicos de Provisión de Agua Potable y Desagües Cloacales en la Provincia de Buenos Aires (ley 11.820, modificada por ley 12.292, ley 12.257 y disposiciones reglamentarias del Poder Ejecutivo y la Autoridad del Agua.

Por último, adjuntamos copia del contenido de nota presentada al Municipio de Coronel Suarez con fecha 26 de octubre de 2022.

Concluyendo les solicitamos: 1) La culminación de los expedientes en trámite ante su organismo, manteniendo su criterio de reservar los inmuebles lindantes al cauce del Arroyo Sauce Grande, y: 2) realicen las fiscalizaciones correspondientes a la provisión a la extracción y provisión domiciliaria de agua potable y servicios sanitarios en nuestro barrio.

Atte.



Recibido

Jrene.

39945956

			CODIGO DE CLIENTE		
A.R. - CARTA DOCUMENTO					
REMITENTE ASOCIACION DE FOMENTO BARRIO CERRO CEFERINO		N° A.R. (Troncal T&T)	DESTINATARIO INMOBILIARIA PROKOM		
DOMICILIO LOS LINOS 1005		DOMICILIO Av. SAN MARTIN 431			
CODIGO POSTAL 7105	LOCALIDAD S. de la Ventana	PROVINCIA B.A.S.	CODIGO POSTAL 7105	LOCALIDAD S. de la Ventana	PROVINCIA B.A.S.
RECIBI CONFORME EL ENVIO REGISTRE A ESTE AVISO					
FECHA		FIRMA DEL DESTINATARIO			
HORA		ACLARACION FIRMA DESTINATARIO			
FIRMA EMPLEADO DE ENTREGA Y N° DE LEGAJO					SELLO OFICINA DESTINO

			DOBLE SUPERFICIA DE ETIQUETA T&T		
CARTA DOCUMENTO					
REMITENTE ASOCIACION DE FOMENTO BARRIO CERRO CEFERINO		N° A.R. (Troncal T&T)	DESTINATARIO INMOBILIARIA PROKOM		
DOMICILIO LOS LINOS 1005		DOMICILIO Av. SAN MARTIN 431			
CODIGO POSTAL 7105	LOCALIDAD S. de la Ventana	PROVINCIA B.A.S.	CODIGO POSTAL 7105	LOCALIDAD S. de la Ventana	PROVINCIA B.A.S.

Villa La Arcadia, 10 de febrero de 2023

Señores
 Inmobiliaria ProKom
 Av. San Martin 431
 Sierra de la Ventana

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a usted con la finalidad de informarle lo siguiente: Tomamos conocimiento que su inmobiliaria está ofreciendo para la venta una serie de parcelas del Fideicomiso del Cerro Ceferino, en la margen izquierda del Río Sauce Grande, sobre la Avenida Costanera Las Retamas (partidas individualizadas con los números 138 a 149).

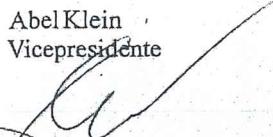
Como sociedad de Fomento del barrio Cerro Ceferino queremos notificarle que dichas parcelas se encuentran dentro del alcance de las restricciones de la ley 6353 y del artículo 2 de su decreto reglamentario (Dec 11368/61). Esta irregularidad actualmente impide a la Autoridad del Agua visar los planos de aprobación correspondientes y esta asociación ha denunciado a tal organismo provincial, así como al Municipio de Coronel Suárez, el incumplimiento de la normativa vigente en la materia (EX2020-27044630/GDEBA-ADA).

Por otra parte, dichos inmuebles se encuentran, de manera parcial, sobre la calle Avenida Costanera Las Retamas, bien de dominio público. Esta situación también fue denunciada oportunamente a las autoridades del ADA.

Sin otro particular, habiendo notificado dicha información que obra en nuestro poder, lo saludamos atentamente.

Asociación de Fomento Barrio Cerro Ceferino


 Héctor Cabral
 Presidente


 Abel Klein
 Vicepresidente

CD121650052
 Mes/Mo 11/20


13. FEB 20 23

GUILLERMO JOSE ARIAS
 JEFE SUP. SIERRA DE LA VENTANA
 CORREO OFICINA DE LA REP. ARG. S.A.



4010905100

39945955

			CÓDIGO DE CLIENTE		
A.R. - CARTA DOCUMENTO					
REMITENTE ASOCIACION DE FOMENTO BARRIO CERRO CEFERINO		N° A.R. (Troquel T&T)	DESTINATARIO INMOBILIARIA SAVISKY		
DOMICILIO Los Lirios 1005			DOMICILIO Av. San Martín y Los Tilos - Local 2		
CÓDIGO POSTAL 5168	LOCALIDAD Sierra de la Ventana	PROVINCIA Bs. As.	CÓDIGO POSTAL 5168	LOCALIDAD Sierra de la Ventana	PROVINCIA Bs. As.
RECIBI CONFORME EL SERVICIO REFERENTE A ESTE AVISO					
FECHA		FIRMA DEL DESTINATARIO			
FIRMA		APLACACIÓN FIRMA DESTINATARIO			
FIRMA EMPLEADO QUE ENTREGA Y F. DE LEGAJO				SELLO OFICINA DESTINO	

			OFICINA SUPERIOR DE TRIBUTACIÓN		
CARTA DOCUMENTO					
REMITENTE ASOCIACION DE FOMENTO BARRIO CERRO CEFERINO		N° A.R. (Troquel T&T)	DESTINATARIO INMOBILIARIA SAVISKY		
DOMICILIO Los Lirios 1005			DOMICILIO Av. San Martín y Los Tilos - Local 2		
CÓDIGO POSTAL 5168	LOCALIDAD Sierra de la Ventana	PROVINCIA Bs. As.	CÓDIGO POSTAL 5168	LOCALIDAD Sierra de la Ventana	PROVINCIA Bs. As.

Villa La Arcadia, 10 de febrero de 2023

Sr. Jorge Savisky
 Inmobiliaria Savisky
 Av. San Martín y Los Tilos,
 Galería Sierra Center, local 2.
 Sierra de la Ventana

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a usted con la finalidad de informarle lo siguiente: Tomamos conocimiento que su inmobiliaria está ofreciendo para la venta una serie de parcelas del Fideicomiso del Cerro Ceferino, en la margen izquierda del Río Sauce Grande, sobre la Avenida Costanera Las Retamas (partidas individualizadas con los números 138 a 149).

Como sociedad de Fomento del barrio Cerro Ceferino queremos notificarle que dichas parcelas se encuentran dentro del alcance de las restricciones de la ley 6353 y del artículo 2 de su decreto reglamentario (Dec 11368/61). Esta irregularidad actualmente impide a la Autoridad del Agua visar los planos de aprobación correspondientes y esta asociación ha denunciado a tal organismo provincial, así como al Municipio de Coronel Suárez, el incumplimiento de la normativa vigente en la materia (EX2020-27044630/GDEBA-ADA).

Por otra parte, dichos inmuebles se encuentran, de manera parcial, sobre la calle Avenida Costanera Las Retamas, bien de dominio público. Esta situación también fue denunciada oportunamente a las autoridades del ADA.

Sin otro particular, habiendo notificado dicha información que obra en nuestro poder, lo saludamos atentamente.

Asociación de Fomento Barrio Cerro Ceferino

Héctor Cabral
 Presidente

Abel Klein
 Vicepresidente

CD121650065 11/20

GUILLERMO JOSÉ ARIAS
 JEFE SUC. SIERRA DE LA VENTANA
 CORREO OFICIAL DE LA REP. ARG. S.A.

13 FEB 20 2023



4010985100

Doble por aquí

Doble por aquí



Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez

///rresponde al Expte.HCD-MCS-165/21.-

ORDENANZA 7.549.-

ARTICULO 1°.- Créase en el ámbito del distrito de Coronel -
- - - - - Suárez la figura de "Paisaje Protegido".

ARTICULO 2°.- Determinése como Paisaje Protegido a aquellos
- - - - - ambientes naturales o antropizados con valor
escénico, científico, educativo, recreativo, turístico,
cultural, ecológico u otros conformados por especies
nativas y/o exóticas de flora y fauna o de recursos
ambientales a ser protegidos.

ARTICULO 3°.- La declaración de áreas designadas como - - -
- - - - - "paisaje protegido" será dado por la aprobación
del Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 4°.- Estipúlese Paisaje Protegido a los siguientes
- - - - - sitios (Ver anexo 1):

- a. CURAMALAL: partido 24 (Coronel Suarez),
Circunscripción 5. (Lat.: -37.48918 Long: -62.12285)
- b. PIÑEYRO: partido 24 (Coronel Suarez) - Circunscripción
2. (Lat.: -37.43813 Long: -61.79370)
- c. VILLA LA ARCADIA: partido 24 (Coronel Suarez) -
Circunscripción 13. (Lat.: -38.13002 Long: -61.79317)
- d. BALNEARIO MUNICIPAL: partido 24 (Coronel Suarez) -
Circunscripción 15. (Lat.: -37.50606 Long: -61.84974)
- e. PARQUE RECREATIVO HUANGUELÉN: partido 24 (Coronel
Suarez)-
- f. Y a los que posteriormente se irán aprobando por el
Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez.

ARTICULO 5°.- Las áreas de Paisaje Protegido deberán ser -
- - - - - declaradas de acceso público, tendiendo al
bienestar común, con el fin de elevar el nivel de vida de
la población y a protección del medio ambiente. Las
construcciones que se realicen en los Paisajes Protegidos
deberán adecuarse armónicamente al entorno y no podrán
afectar a las especies vegetales existentes.

ARTICULO 6°.- En las zonas declaradas como "Paisaje - - - -
- - - - - Protegido" quedan prohibidas las siguientes
actividades:

- a. Tala de árboles y/o cualquier daño que pueda alterar
el ciclo biológico de las especies de flora que
componen el ecosistema.



Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez

- b. Caza de especies.
- c. Circulación de motocicletas, cuatriciclos o cualquier otro tipo de vehículo motorizado, en lugares no indicados ni autorizados.
- d. Encender fogatas en lugares no indicados ni autorizados.
- e. Arrojar residuos.
- f. Cualquier acción que modifique el estado actual del ambiente y/o equipamiento e infraestructura del espacio.-

ARTICULO 7°.- Se procederá a la colocación de la cartelera
- - - - - correspondiente, declarando "Zona Protegida"

ARTICULO 8°.- El área de inspección municipal, la patrulla
- - - - - rural y/o la policía comunal estarán
facultadas para la fiscalización y cumplimiento de la
presente ordenanza, pudiendo labrar las actas
correspondientes en caso de infracción.

ARTICULO 9°.- DE LAS SANCIONES

La violación a las disposiciones precedentes autorizará la aplicación de las siguientes sanciones:

A) La primera vez corresponderá MULTA del 70% de un salario mínimo del escalafón municipal en categoría 13 régimen de 32,5 hs. Semanales.

C) La reincidencia por infracciones se aplicará una MULTA equivalente al 100 % del salario municipal en categoría 13 régimen de 32,5 hs. Semanales.

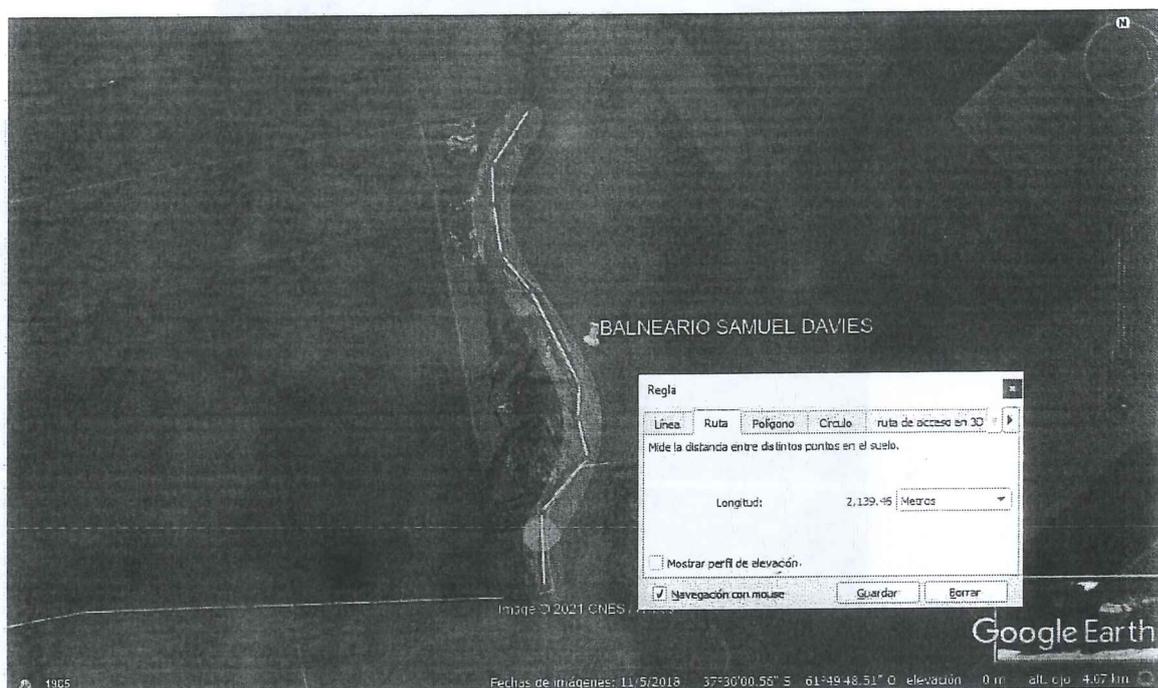
ARTICULO 10°.- Regístrese, comuníquese al Departamento - -
- - - - - Ejecutivo y a quienes además corresponda,
cúmplase y oportunamente, archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE CORONEL SUÁREZ A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES
DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-**



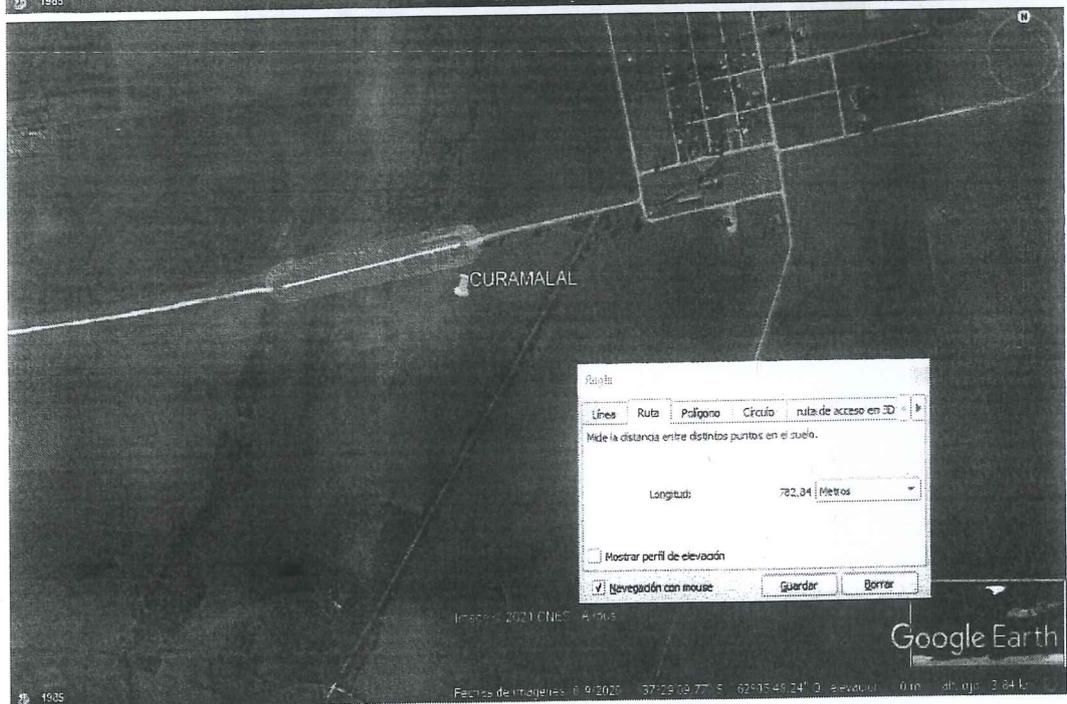
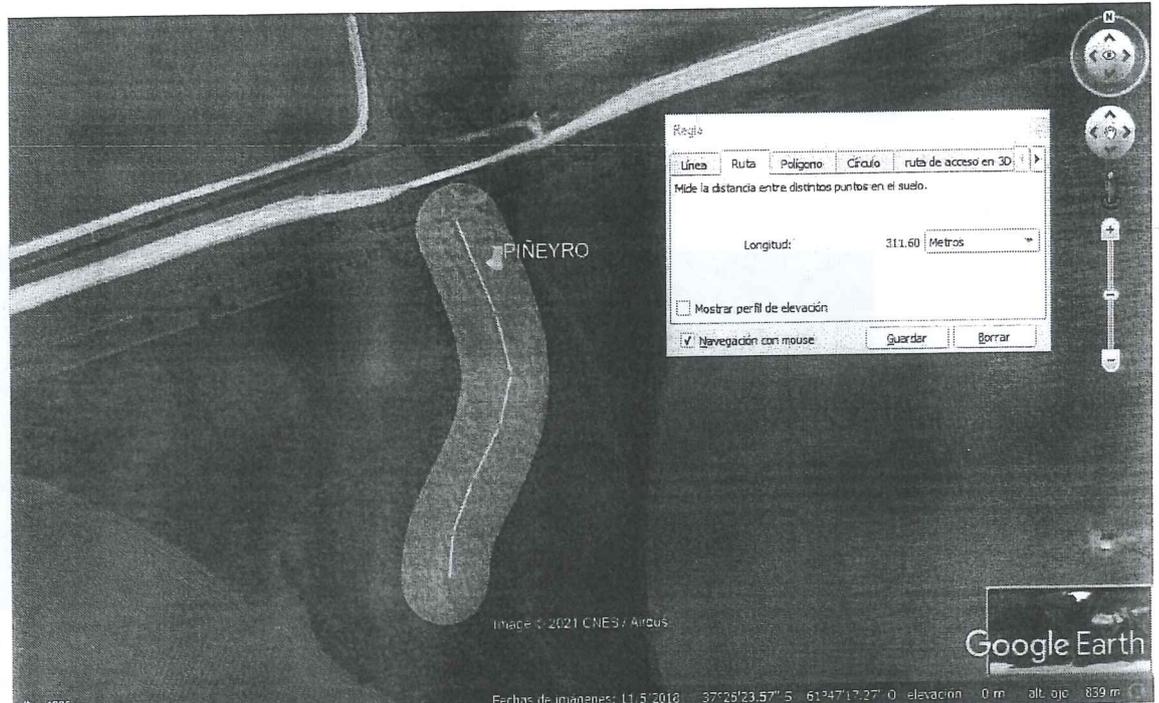
Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez

ANEXO I



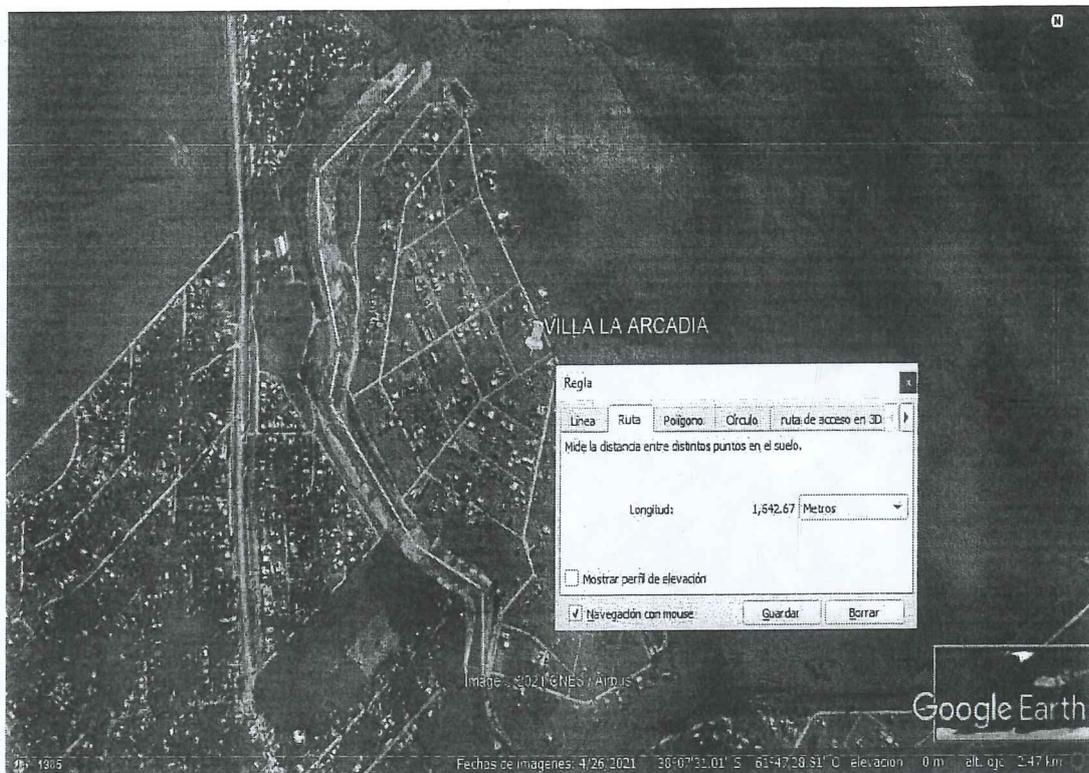


Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez



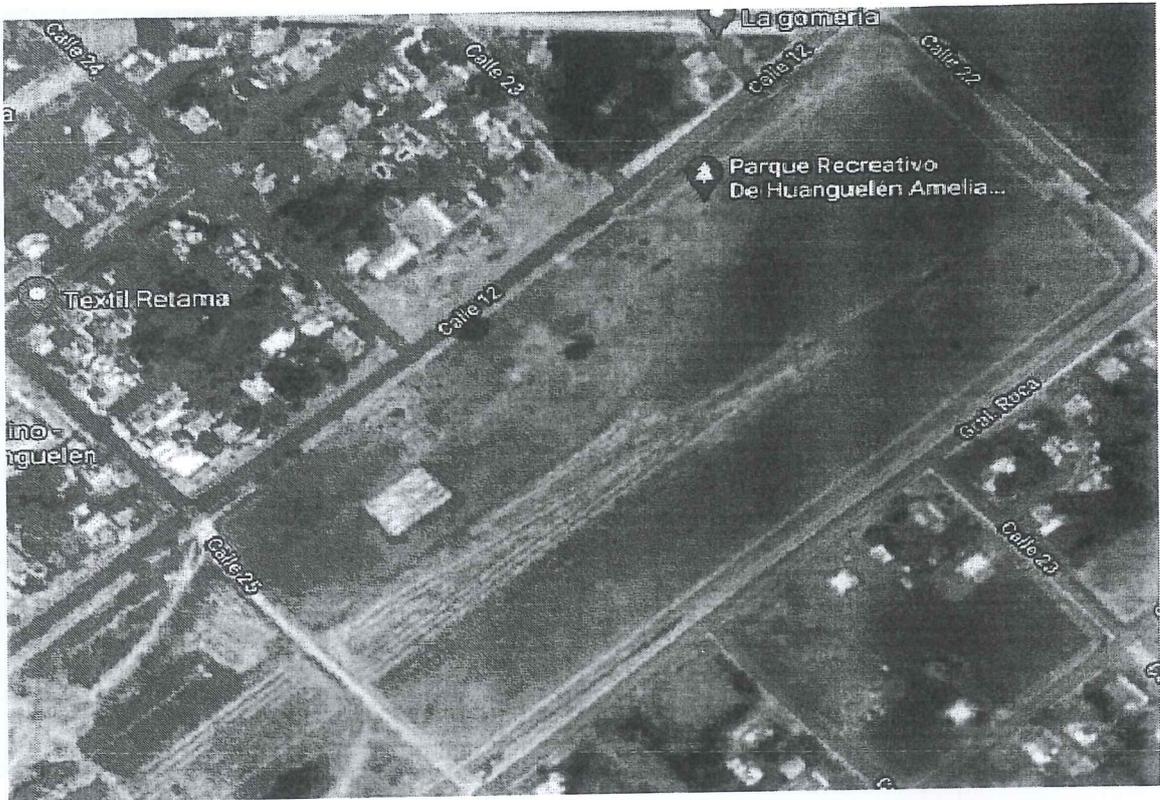


Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez





Honorable Concejo Deliberante de Coronel Suárez



Referencia: Comprende Parque Recreativo de Huanguelén.