



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



DECRETO N°40/2023

VISTO:

La solicitud realizada ante este Municipio por parte del emprendimiento "ECOTIERRA I" que diera origen al Expediente Nro. 109/2019; y

CONSIDERANDO:

I) ANTECEDES ESTADO DE SITUACIÓN.

A) CONVENIO Y ORDENANZA.

Que, con fecha 26 de noviembre de 2019 se suscribe con la Empresa "LIFE DESARROLLOS S.R.L." (C.U.I.T. 30-71490821-5), con domicilio en calle Alvear 1670, piso 6, de la ciudad de Rosario, representada en este acto por el Sr. FEDERICO RIVAS, argentino, D.N.I. 28.192.085, domiciliado en calle Güemes 2180, piso 3, departamento "2", de la ciudad de Rosario, según documentación que exhibe, CONVENIO REGULADOR cuyo objeto era el de regular los derechos y obligaciones del desarrollador en cuanto al emprendimiento urbanístico de características de loteo abierto en el inmueble identificado como una fracción de campo de 20 ha 71 a 47 ca 00dm2, N° de partidas impuesto inmobiliario 16-25-00-348841/0001-3 (Lote "1"), 16-25-00-348841/0002-2 (Lote "2") y 16-25-00-348841/0004-0 (Lote "I"), Dominios inscriptos al Tomo 1270 Folio 421 N°187734, Tomo 1270 Folio 430 N°187738, Tomo 1270 Folio 427 N°187736, todos de Rosario, respectivamente.

Que con posterioridad se sanciona la Ordenanza Nro. 89/2019 de fecha 5 de Diciembre de 2019, por la cual se aprueba el Convenio Regulador quedando formalmente y definitivamente incorporado el inmueble a la planta urbana del municipio.

Que en el supra mencionado convenio se otorga factibilidad a los fines de cambiar el uso de suelo según plan urbano y establecieron las condiciones mínimas de urbanización del suelo.

Que, dentro del convenio celebrado entre otras obligaciones a cumplimentar, se establece entre sus cláusulas las exigencias sobre ejecución de obras.



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



Que en los informes realizados por la Secretaría de Obras, Servicios y Espacios Públicos y estado de obras que obran en el expediente del Emprendimiento se verifica que:

A) Alumbrado Público: la obra se encuentra ejecutada en su totalidad.

B) Calles: las obras referidas a MOVIMIENTO DE SUELO, APERTURA DE CALLES Y CAPA DE RODAMIENTO ASFÁLTICA, como asimismo el PAVIMENTO DE ADOQUINES INTERTRABADO HOLANDA N°8, se encuentran realizadas en su totalidad, sin observaciones.

C) Red de Desagües Cloacales: La red interna se encuentra realizada en su totalidad, encontrándose pendientes observaciones de forma, a saber: Planchetas: referencias a P.F. (puntos fijos), y planimetrías y planos detalles conformes a obra. La red entrara en servicio una vez que se ejecuten las obras complementarias (estación elevadora).

D) Red de Distribución de Agua Potable: la obra se encuentra ejecutada y recepcionada provisoriamente por CLESAPE.

E) Desagües Pluviales: RESERVORIO – CORDÓN CUNETA, BADÉN Y ESQUINA BADÉN; la obra se encuentra realizada en su totalidad, debiendo la desarrolladora presentar el Certificado de Final de Obra Hídrica emitido por el Ministerio de Infraestructura, Servicios públicos y hábitat de la Prov. de Santa Fe antes de la inscripción del plano de mensura y subdivisión.

F) Gas Natural: la obra no se encuentra iniciada.

G) Forestación y Parquización: la obra se encuentra realizada, con las siguientes observaciones de obra pendientes de cumplimiento: a) Se deberán reponer ejemplares secos, rotos, etc.; b) Se deberá reemplazar/mover el ejemplar Aguaribay ubicado sobre calle Los Andes, muy cercano a la torre de M.T.; c) Correr entre 6 y 8 metros el ejemplar Lapacho Rosado, ubicado muy próximo a una torre de transformador; d) Correr la línea de arbolado existente por calle continuación de Santa Fe a exigencia de CLESAPE; y observaciones de forma en planos: a) referenciar a la especie Aguaribay que según constatación se los ubica en la prolongación de calle San Nicolás; b) referenciar el perfil por calle 27 de febrero; c) indicar mediante texto, en todos los perfiles, a qué arteria pertenece y acotar la separación entre el arbolado y la línea municipal y el cordón cuneta; d) Entregar la aprobación definitiva del proyecto de forestación por el Ministerio de Medio Ambiente y Cambio climático de la Prov. de Santa Fe.



Municipalidad Pueblo Esther

INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



H) Arquitectura de Plazas y Espacios Verdes: la obra se encuentra desarrollada en su totalidad, sin observaciones.

I) Bicisendas: la obra se encuentra en proceso de ejecución.

J) Donación de 8.639 m2 de adoquines Holanda N°8: la donación fue realizada en su totalidad.

K) Donación de materiales completos para la ejecución de la Estación Elevadora N°3: la donación no fue realizada en su totalidad.

L) Donación de \$2.500.000 (pesos dos millones quinientos mil pesos): la donación fue realizada en su totalidad.

Que sobre el particular habrá de referirse a que la Ley N° 10.921 crea y establece los objetos básicos del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe y en su artículo 2 inc b) determina b.1) "... Elaborar registros sistematizados de los bienes inmuebles, públicos y privados, ubicados en el territorio de la Provincia de Santa Fe...", b.2) "... Actualizar la base de datos del sistema parcelario mediante la incorporación registral de las modificaciones físicas y/o económicas de la parcela..." y su inc e) "... podrá realizar las funciones administrativas relativas al cumplimiento de los fines previstos en la presente ley, como así también los establecidos por la ley N° 2996 y sus modificatorias..."

Que a mayor abundancia la Ley N° 2996 y su reglamentación determina en su "Art. 11 - Para la ejecución del Catastro en los demás Municipios y Comunas, la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía, convendrá las normas a que habrán de sujetarse las operaciones y la clasificación de las zonas urbanas, suburbanas y rurales dentro de la jurisdicción del distrito (texto según Ley Nro. 10.547)".

II) SOLICITUD.

Que el desarrollador manifiesta la necesidad de dar respuesta inmediata para satisfacer las exigencias de aquellas personas interesadas en construir viviendas unifamiliares en "lotes" que componen el Barrio y en base a la buena fe negocial, proponer las acciones necesarias para ponerlas a resguardo de los factores de inestabilidad inflacionaria que inciden en los materiales de construcción en particular, y los costos de vida en general.



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



Que, por ende, contando con el plano visado por la Municipalidad, pretende realizar operaciones jurídicas con terceras personas o entes, compradores de “lotes” a quienes se les entregaría declaradamente el uso y posesión de estos.

Que esta posesión se haría sin contar con la aprobación de los planos por parte de la única autoridad competente para hacerlo, a saber, la Provincia de Santa Fe, pero si contando, como ya se refirió, con el visado por parte del Municipio.

Que esta entrega se realizaría a pedido del desarrollador faltando la autorización final de la provincia; por ende, cualquier desarrollo ulterior, inconveniente, modificación hecha por la autoridad pública provincial sobre los mismos es de exclusiva responsabilidad del desarrollador y quien adquiera el título precario de esos futuros lotes deberá conocer, asumir voluntariamente y a su riesgo dicho extremo.

Que, así, pretende que el Estado local actúe adelantando el trámite municipal otorgando un permiso que no suple a la autoridad provincial, pero que puede dar lugar a inconvenientes si el permiso de la provincia no resulta según lo requerido por cuestiones ajenas a este municipio.

Que, frente a los terceros adquirentes de buena fe puede crear confusión sobre la condición legal del bien que han adquirido y sobre los derechos a desarrollar o no actos posesorios sobre inmuebles que no cuentan con la aprobación provincial.

Que resulta necesario ultimar los resguardos respecto a la claridad y transparencia de dichos actos entre privados, especialmente de cara a terceros, debiendo ser la prioridad en cualquier acuerdo o acto que se decida.

Que eventualmente de acceder a lo solicitado, el Estado Municipal debe asegurarse que ningún acto de ejecución del mismo sea dictado con terceros sin conocimiento exacto de la omisión REFERIDA AL TRAMITE PROVINCIAL SIN ACTO ADMINISTRATIVO final.

Que la actividad del Estado provincial es esencial para la validez del acto que se pretende de la Municipalidad de Pueblo Esther, por lo que, el MISMO SOLO PUEDE SER DICTADO VALIDAMENTE A TITULO PRECARIO, con expresa referencia de conocimiento y aceptación del mismo de cada persona, ente o grupo empresarial que se vincule con el desarrollador y lo manifestado más arriba.



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



Que la tenencia de un lote sin disponer del Registro Catastral y del conocimiento de la capacidad constructiva del distrito seccional, compromete la posibilidad del comprador de ejecutar la construcción de una obra en forma reglamentaria e impide la iniciación del trámite para la concesión del otorgamiento del permiso de edificación.

Que la existencia de situaciones conflictivas se originaría a partir de producirse el acto y formalización de la entrega de posesión, debido a que la falta de una registración catastral transitoria o provisoria a favor del comprador que acredite su posesión, lo constituye al titular registral como único responsable de toda obra que se edifique en parcela de su propiedad.

Que finalmente, lo requerido por el Desarrollador permite al Estado municipal, mejorar la recaudación en base a la creación de las cuentas tributarias que recogerían una realidad fáctica ajena a la voluntad del Estado; también podrá permitir que con la información que este decreto y el convenio aporta, los adquirentes resguarden sus derechos y economías afectadas además por la suba de los precios de los materiales para la construcción por la inflación proyectada y la real.

III) CONVENIO POR OBRAS FALTANTES. DE LA NECESIDAD Y POSIBILIDAD DE SU FIRMA.

Que en cuanto a las obras que restan cumplimentar, será necesario, conveniente y oportuno celebrar un nuevo convenio empresarial con el desarrollador o con quienes se obliguen por este, que permita determinar las obligaciones de hacer (es decir, las obras pendientes) determinando en el mismo instrumento las garantías adecuadas y en el mismo instrumento definirse las consecuencias del “incumplimiento”.

Que este convenio sería un instrumento de gestión que determinara las obligaciones que asume el emprendedor y el municipio en la ejecución del proyecto de urbanización que pretende, para asegurar su impacto en termino de equidad y con la finalidad de servir como insumo en el mejoramiento de las políticas locales, entendiendo el proyecto de Ciudad y de ordenamiento territorial municipal como un todo.

Que con el pleno conocimiento del real alcance de la acción del Estado Municipal, los ciudadanos pueden realizar actos jurídicos sin dudas o confusión pero haciéndose responsable de sus acciones, liberando al Estado de responsabilidades ulteriores.



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



IV) MARCO JURÍDICO.

Que habiendo realizado el análisis factico de la situación del desarrollo, corresponde ahora darle el encuadre jurídico, a fin de poner luz al planteo solicitado.

V) PLANEAMIENTO. OBRAS PARTICULARES.

Que, en cuanto al poder de policía en materia edilicia, sabido es que la construcción y conservación de los edificios que utilizan los habitantes de la ciudad deben estar bajo el contralor permanente de la autoridad edilicia como función propia de policía de obras.

Que en ese sentido resulta propicio señalar que el Poder de Policía "...apunta al poder de legislación, mediante leyes formales y reglamentos administrativos, que limitan el ejercicio y el contenido de los derechos individuales para hacerlos compatibles con los derechos de otros o con los fines de interés público que persigue el Estado." (Uslenghi, Alejandro J., "Poder de Policía y Actividad de Fomento", en "El Derecho Administrativo Argentino, Hoy", ed. Ciencias de la Administración, 1996, pág.88).

Que el Estado debe intervenir, por vía de reglamentación, en el ejercicio de ciertas industrias y actividades a efectos de restringirlo o encauzarlo en la medida que lo exijan la defensa y el afianzamiento de la salud, la moral y el orden público, como así también, cuando estén en juego intereses económicos vitales. (Marienhoff, Miguel S., "Tratado de Derecho Administrativo", tercera edición actualizada, Abeledo-Perrot).

Que en este punto es dable destacar lo determinado en la Ley Nro. 2.756, en su artículo 39 cuando dentro de las atribuciones del Concejo Municipal en materia de Obras Públicas le compete (entre otras) lo siguiente: "... 24 - Ordenar las obras públicas que exijan las necesidades del municipio, el ensanche y apertura de calles, la formación de nuevas plazas, paseos, parques o avenidas, la construcción de caminos, puentes, calzadas, acueductos y la delineación de la ciudad...".

Que el reglamento de Edificación de la Municipalidad de Pueblo Esther Ordenanza Nro. 09/1976, CAPITULO I. DE LOS TRÁMITES. ARTICULO 10º: APROBACION DE PLANOS: Siempre que los planos y planillas estén conformes a las ordenanzas y al reglamento de edificación, la oficina correspondiente, les prestará su aprobación y hará la liquidación de los derechos correspondientes en el plazo máximo de quince (15) días. La liquidación se enviará a Receptoría, donde los derechos deberán abonarse dentro del término de treinta (30) días. Una vez pagados los derechos, la oficina técnica



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



correspondiente, entregará al Constructor y a falta de éste al propietario, dos juegos de planos y planillas aprobados, quedando el original para el archivo, una copia para catastro y una para Valuación Provincial. Igualmente serán entregados los juegos extras de planos si se hubieran presentado.

Que su ARTICULO 16° reza "...DEVOLUCION DE DERECHOS: El propietario podrá solicitar la devolución de los derechos pagados para la obra cuya ejecución resuelva no llevar a cabo, con excepción de los que correspondan a la revisión de planos y otras retribuciones de servicios..." y ARTICULO 17° "... PERMISO PROVISORIO: En casos excepcionales de construcciones que requieran un largo tiempo para su despacho, la oficina técnica correspondiente, podrá otorgar un permiso provisorio que autoriza únicamente el comienzo de aquellos trabajos que, a su juicio, no puedan ser modificados por las resoluciones que recayeran en el expediente..."

Que, por su parte el ARTICULO 18° determina "...MODIFICACIONES y AMPLIACIONES: El propietario y los técnicos de una obra no podrán introducir, sin previo permiso, modificaciones o ampliaciones en los planos y planillas aprobadas. Que en cuanto a los profesionales y las obligaciones de los propietarios determina la misma Ordenanza en su Capítulo II lo siguiente: ARTICULO 1°: OBLIGACIONES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES: Los profesionales (Arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obra, técnicos constructores) para actuar como tales, deberán estar habilitados por el Consejo de Ingenieros e inscriptos, registrando su firma, en los libros comunales establecidos al efecto. Lo reglamentado en esta ordenanza no es excluyente de la vigilancia ejercida por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe. Los propietarios profesionales, por el solo hecho de estar comprendidos en los alcances de este reglamento, deben conocer las condiciones que se exigen en él y quedan sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Compete asimismo a los propietarios profesionales, constructores, cumplir y hacer cumplir los preceptos de este reglamento y tratar personalmente todos los asuntos que requieran su concurso, debiendo los interesados tener capacidad legal para obligarse. Podrán delegar en terceras personas la realización de las diligencias y gestiones relativas al trámite administrativo de los expedientes de permiso..."

Que por tanto se desprende de lo antes dicho que la Municipalidad de Pueblo Esther tiene potestad en materia edilicia lo que conlleva al contralor de toda obra nueva o mejora que se realice en su territorio deberá pasar por su estricto conocimiento, así como también todo el desarrollo que pueda desembarcar en la Ciudad.



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel: 03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



determinar la verdadera naturaleza de los hechos o actos relativos a materia fiscal, se atenderá al principio de la realidad económica con prescindencia de las formas o de los instrumentos en que se exterioricen, que serán irrelevantes para la procedencia del gravamen...”.

Que por su parte en el Capítulo III “... De los sujetos pasivos. Artículo 8º. SUJETO. Sujetos pasivos de las obligaciones fiscales quienes, por disposición del presente Código o sus ordenanzas fiscales complementarias, estén obligados al cumplimiento de las prestaciones tributarias, ya sea en calidad de contribuyente o responsable...”

Que en cuanto al sujeto responsable el ARTÍCULO 10º dirá “...RESPONSABLES: Son responsables quienes por imperio de la ley o este Código o de las Ordenanzas fiscales complementarias, deban atender el pago de una obligación fiscal ajena, en la forma y oportunidad que rija para los contribuyentes, o que expresamente se establezca...” para seguidamente complementar esta disposición regulando la solidaridad de los responsables ARTÍCULO 11º “...SOLIDARIDAD DE LOS RESPONSABLES: El responsable indicado en el artículo anterior será obligado solidario del contribuyente por el pago de los gravámenes adeudados, salvo que demuestren que este los ha colocado en la imposibilidad de hacerlo. Igual responsabilidad les compete aquellos que intencionalmente o por su culpa facilitaren el incumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente y demás responsables, sin perjuicio de toda otra sanción que resultare pertinente. Los agentes de retención responderán por los tributos que no hubieren retenido o ingresado al municipio. Los escribanos públicos que intervengan en la formalización de actos de transmisión del dominio de inmuebles ubicados en el municipio de Pueblo Esther, están obligados a asegurar el pago de las tasas, derechos y contribuciones por mejoras que resulten adeudarse; quedando facultados a retener los importes necesarios de fondos de los contribuyentes contratantes. Los escribanos que no cumplan con la disposición precedente, quedaran solidaria e ilimitadamente responsables frente al municipio por tales deudas...”.

Que, el caso que nos ocupa hace imprescindible mencionar el ARTÍCULO 12º “...SOLIDARIDAD DE LOS CONTRIBUYENTES: Cuando un mismo hecho imponible se atribuya a dos o más personas todas serán contribuyentes por igual y quedaran solidariamente obligadas al pago del total de la deuda tributaria, indistintamente...” y el ARTÍCULO 13º “...CONJUNTO ECONOMICO: El hecho imponible atribuido a un contribuyente se considerara referido también a otra persona o entidad con la que tenga vinculaciones económicas, cuando de la naturaleza de esas relaciones pueda inferirle la



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



existencia de una unidad o conjunto económico. En este supuesto quedaran solidariamente obligados al pago de la deuda tributaria...”.

Que por el articulado expuesto se deduce que el desarrollador se encuentra solidariamente responsable ante el incumplimiento de las obligaciones en cabeza de los poseedores.

Que es atribución del Intendente proceder a su promulgación en virtud de lo dispuesto por el artículo 41º inciso 5) de la ley 2756.

POR ELLO, EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE PUEBLO ESTHER EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES DECRETA:

Artículo Primero: Hágase lugar a la solicitud del desarrollador “LIFE DESARROLLOS S.R.L.” Respecto al desarrollo “ECOTIERRA I”, posibilitando la *entrega de posesión a título precario* de los futuros lotes bajo los términos, límites y condiciones que se detallan en el presente.-

Artículo Segundo: Determinénse los siguientes términos y condiciones necesarios para hacer efectiva la autorización otorgada en el artículo precedente y posibilitar la entrega de posesión a título precario de los futuros lotes:

A) DEL INSTRUMENTO: El desarrollador suscribirá, con intervención del profesional correspondiente, con los compradores, un acta en cuyo encabezado deberá rezar “**ACTA DE POSESION PRECARIA**” y donde necesariamente deberá constar que el adquirente: *“toma conocimiento que el lote que adquirió por boleto, a la fecha de la suscripción del presente, no se encuentra catastrado por el S.C.I.T. y que actualmente no se ha producido la partición y subdivisión de la mayor área motivo por el cual tiene pleno conocimiento que la porción de tierra cuya posesión precaria se le otorga en el presente, no constituye un bien inmueble en los términos del art. 225 C.C.C.N.; que recibiendo la posesión en estos términos es plenamente consciente que la porción de tierra delimitada en el plano que recibe, puede resultar modificada en mas o en menos, tanto en su superficie como en el polígono por el S.C.I.T. al momento de la aprobación de la subdivisión de la mayor área, manifestando así que las eventuales mejoras que pueda introducir en las misma y que*



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



debieran ser eliminadas con motivo de la eventual modificación, no le dará derecho alguno de reclamar daños y perjuicios a "DESARROLLADORA" ni al Municipio; que es conocedor de que, frente a terceros de buena fe, hasta tanto se aprueben los planos respectivos por los organismos competentes y asimismo se otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio, las mejoras que hiciere en la porción de tierra indicada, podrían ser consideradas como de titularidad de la "DESARROLLADORA" asumiendo el "ADQUIRIENTE" dicha circunstancia; que toma conocimiento del estado de las obras del loteo; todas las obras contenidas en el Convenio Regulador aprobado por la Ordenanza N° 89/2019 de fecha 5 de diciembre de 2019 se encuentran finalizadas, restando concluir solo las obras de RED ALUMBRADO PÚBLICO, RED AGUA DOMICILIARIA, RED ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, RED GAS NATURAL y BICISENDAS, que se encuentran en estado de ejecución, todo ello según manifiesta la "DESARROLLADORA" y el Sr. // no puede comprobar, recibiendo copia del plano con identificación del lote objeto de la entrega de posesión precaria e individualizado en el boleto de compraventa; que ha tomado conocimiento del estado de situación jurídica del emprendimiento y expresamente sabe, conoce y acepta que solo la provincia de Santa Fe aprueba la subdivisión de planos y lotes y se hace exclusivamente responsable y a su entero riesgo que dicha posesión es de carácter precario y depende de la aprobación definitiva por parte del Municipio y de la aprobación e inscripción en el Departamento Topográfico de la Provincia de Santa Fe del plano de mensura y división de los distintos lotes. Por ello manifiesta que cualquier consecuencia disvaliosa en el trámite administrativo ante la Provincia no será responsabilidad del Estado Municipal; que conoce y acepta la apertura de una cuenta catastral Municipal provisoria por parte del Municipio respecto el lote del cual toma posesión, entendiendo que la ciudad solo crea la cuenta catastral de manera precaria a condición de la aprobación final de la Provincia y la ausencia o modificación de la misma, no generará reclamos de responsabilidad contra el Estado municipal, por este concepto."

B) NOTIFICACIÓN: El desarrollador deberá informar y acompañar al municipio las actas de posesión a título precario que se suscriban de manera mensual en carácter de declaración jurada y bajo penalidad de quedar encuadrado dentro de los incumplimientos a los deberes

formales según lo normado por el código tributario, para posibilitar la apertura de las cuentas catastrales municipales provisorias.

C) SOLIDARIDAD. El desarrollador asume y reconoce la solidaridad que posee en cuanto al incumplimiento o mal cumplimiento de los deberes a cargo del poseedor, en particular asumiendo solidariamente las responsabilidades tributarias, jurídicas y del tipo sancionatorias, en un todo conforme lo establece el Código Fiscal Municipal Ordenanza Nro. 01/2019 y sus modificatorias y complementarias.-

Artículo Tercero: Determinése como condición sine qua non la suscripción con el desarrollador de un **CONVENIO DE RESPONSABILIDAD EMPRESARIAL** con la Municipalidad de Pueblo de Esther, a efecto de garantizar las obras faltantes correspondientes, para lo cual se podrán ofrecer garantías inmobiliarias o seguro de caución, dichas garantías deberán permitir la anotación registral de los inmuebles, dando publicidad registral de la situación de los mismos para evitar su desaparición eventual a la hora de su ejecución. Se debe presentar la totalidad de la documentación y garantías previas, agregadas en el expediente administrativo y realizar las anotaciones correspondientes registrales a costa del requirente, en caso que la garantía sea inmobiliaria, para poder hacer lugar a lo solicitado.-

Artículo Cuarto: Ordénese al Área que corresponda:

A) Proceda a la apertura provisorio de las cuentas municipales de cada uno de los lotes según plano visado por el Municipio con las siguientes condiciones de tributación determinadas en la Ordenanza Tributaria Nro. 49/2022 como CATEGORÍA 5. Atento la magnitud de la incorporación de los nuevos padrones al sistema y la complejidad de la carga de los mismos, el tributo en cuestión se liquidara a partir del periodo de Octubre 2023.

B) Informada y/o corroborada que fuera la toma de posesión precaria en un todo conforme a lo regulado por el presente las cuentas tributarán automáticamente como CATEGORÍA 2.

C) Determinése la subsistencia en condición de “no activa” de la cuenta madre correspondiente a la mayor área, estableciendo en las observaciones que cada una de las cuentas abiertas pertenecen a dicha cuenta.



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



D) Para el eventual caso de remisión a cobro judicial de los importes impagos que por concepto de Tasa, o cualquier otro tributo o falta, antes de contar con el catastro definitivo de los lotes, los Títulos Ejecutivos a emitirse respecto a estas cuentas provisorias deberán realizarse a nombre del desarrollador en su carácter de propietario y del particular que hubiera aceptado provisoriamente la posesión del lote en carácter de actual poseedor, ambos solidariamente responsables en un todo de acuerdo a las Ordenanzas vigentes.-

Artículo Quinto: Establézcase el procedimiento especial para la tramitación del Permiso de Obra a cumplimentar por parte de los adquirentes de los lotes en los términos del presente decreto, el que será complementario al ya establecido para el caso y que ya se encuentran regulados:

A) Los poseedores deberán solicitar la extensión del certificado catastral para edificación debiendo cumplimentar a tales fines con la normativa vigente. Además de los requisitos establecidos en la misma, con la solicitud deberán acompañar: Copia del instrumento por el cual adquirió el lote, acta de toma de posesión precaria indicada en el art. 2 A) y el plano del desarrollo oportunamente visado por la Municipalidad, con individualización del lote en cuestión debidamente certificada por el desarrollador en el cual se individualicen los mojones del lote.

B) Una vez extendido el Certificado Catastral para Edificación por parte del Municipio, el interesado se deberá solicitar el Permiso de Edificación via Web acompañando la siguiente documentación: Plano del Proyecto suscripto por profesional habilitado, constancia de pago de los aportes correspondientes y el plano certificado por el desarrollador antes aludido.

C) Verificado que la documentación adjuntada a solicitud se ajuste a la normativa vigente, el Municipio procederá a extender el respectivo Permiso de Edificación.

D) Asimismo, deberá cumplimentar los demás requisitos determinados en la Ordenanza Nro. 09/1976 cc. y ss. y aquellos que sean requeridos por el área de Obras Particulares, Catastro y Planeamiento Urbano.

Artículo Sexto: Dispóngase que los *Indicadores Urbanísticos e Índices Edilicios* del loteo ECOTIERRA, referidos a subdivisión del suelo, usos, densidad de ocupación, alturas de la



Municipalidad Pueblo Esther

INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



edificación, etc.; que los propietarios deberán respetar y cumplir para la construcción de cualquier obra nueva, a realizarse en las áreas de propiedad exclusiva de las respectivas unidades destinadas a vivienda y/o comercio, según corresponda, y que estarán sujetas a la evaluación de la Municipalidad de Pueblo Esther, que aprobará si corresponde los planos de las futuras construcciones dentro de la nueva urbanización, son las siguientes:

A) ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación comprende las manzanas A a la M identificadas en el plano visado por esta Municipalidad y aprobado mediante Decreto 89/2019, las cuales comprenden los lotes 1 a 332, incorporándose las mismas a la sección urbana N° 5 constituida por la ordenanza 21/13.

B) DEFINICION DE LOS INDICADORES URBANISTICOS.

Para el presente Decreto, las definiciones de los indicadores Urbanísticos serán los definidos en la Ordenanza 21/13, con el agregado del siguiente:

Factor de Impermeabilización de suelo (F.I.S.): Representa el grado de impermeabilización o de superficie no absorbente del suelo. Este valor resulta de dividir la superficie total conformada por cubiertas y pisos, en proyección horizontal, por la superficie total del terreno. Se considerarán todos los tipos de solados, independientemente del material adoptado y las piscinas al 100% y los solados cribados al 50%.

C) APLICACIÓN DE LOS INDICADORES URBANISTICOS.

Aplíquese los indicadores urbanísticos establecidos para la Sección N° 5 indicados en el artículo N° 5 de la Ordenanza Nro. 93/2019 en tanto y en cuanto no sean modificados por el presente decreto, a saber:

- **ALTURA MÁXIMA:** La altura máxima edificable será de 9.00 (nueve) metros sobre nivel de vereda.

- **F.O.S.:** 0,42.

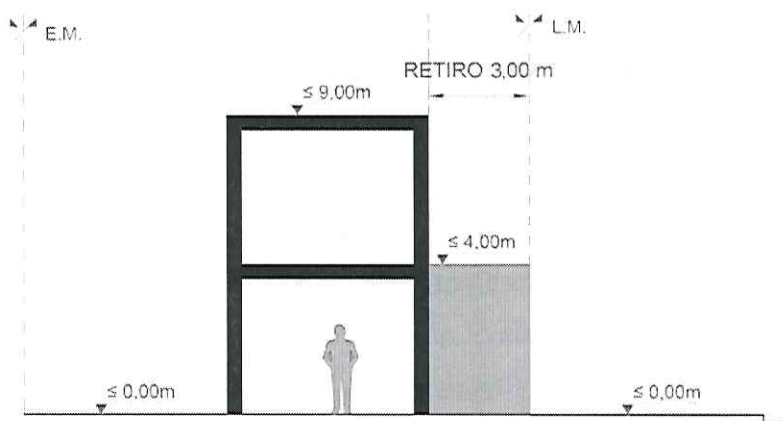
- **F.O.T.:** 0,60.

- **F.I.S.:** 0,52.

-RETIROS OBLIGATORIOS

a) 3.00 (tres) metros desde la línea municipal. Este espacio de retiro solo podrá ocuparse:

- Uso residencial: con superficie semicubierta liviana o pergolado en planta baja para uso exclusivo de cochera/estacionamiento, con una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros terminados tomados sobre el nivel de vereda, y un máximo de 4.00 (cuatro) metros corridos sobre el frente.
- Uso comercial: con superficie semicubierta liviana o pergolado en planta baja con una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros terminados tomados sobre el nivel de vereda, y un máximo de 4.00 (cuatro) metros corridos sobre el frente.

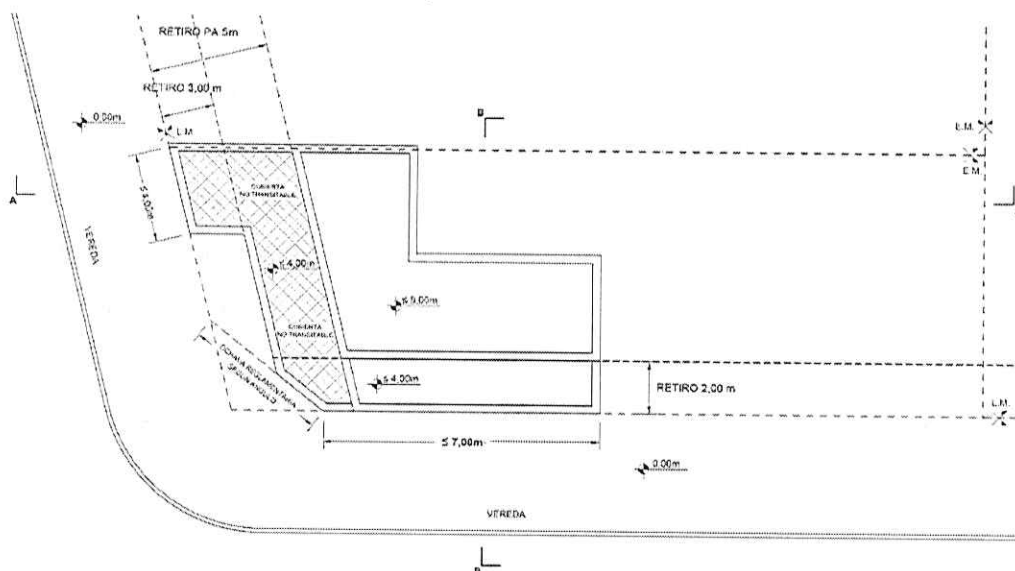


b) Sobre la proyección de la calle Diagonal Caserta y calle El Plumerillo, por disposición de EPE (*) queda restringida la edificación dentro de los primeros 5.00 metros desde la línea municipal. En este espacio solo se podrá construir en una planta y sin terraza accesible. Además debe respetarse lo indicado en el punto anterior.

(*) Línea de Alta Tensión en 132 Kv Villa Constitución Industrial (ex San Nicolas 1) y Línea de Alta Tensión en 132 Kv General Lagos (San Nicolas II) Según disposición 335 del 04-10-2005 respectivamente. Franja de media restricción, en donde solamente se podrá construir viviendas en una sola planta sin terraza accesible.

c) En el caso de lotes de esquina se respetará lo indicado en el punto a) sobre el frente más corto y será de 2.00 (dos) metros sobre el frente más largo. Este último solo podrá ocuparse con superficie semicubierta liviana o pergolado en planta baja, con los usos ya

establecidos para cada caso, con una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros terminados tomados sobre el nivel de vereda, y un máximo de 7 metros corridos.



Cuando estas superficies se dispongan hacia los ejes medianeros, deberá materializarse muro medianero conforme a lo indicado en el Reglamento de edificación y/u ordenanzas vigentes.

En caso de no construirse muro medianero se exigirá un retiro obligatorio desde los ejes medianeros de 1 (uno) metro como mínimo. Las medianeras no construidas (laterales o fondo), se deberán materializar con cerco vivo, con alambre romboidal y postes de madera u hormigón o similar, montando el alambre romboidal sobre el eje divisorio de dichos lotes, quedando los postes también sobre su eje o en su defecto del lado interno del lote, cuya altura no podrá ser mayor a 2,00 metros. En los casos que se requiera la colocación de paravistas sobre los ejes medianeros, los mismos serán fijos y construidos con materiales traslucidos y tendrán la altura exigida según proyecto, pudiendo superarse la altura establecida anteriormente. Provisoriamente se admite alambrados con cerramientos tipo media sombra/esteras/lonas, etc.

- d) En los espacios de retiro obligatorio sólo se permitirán la construcción de pisos y otras obras que no superen los cincuenta centímetros (50cm) del nivel de vereda.

- e) Cerramientos de frente: Los cerramientos de fachada sobre Línea municipal estarán formados por muretes de ladrillos o cualquier otro material que, a juicio de la Oficina de Obras Particulares, sean, por su naturaleza, compatibles con la zona de jardín. Sólo se podrá cercar el frente con elementos y materiales permeables a la vista con un mínimo de 70% de permeabilidad, no pudiendo usarse mamposterías, premoldeados u otros elementos opacos en más de setenta centímetros (70cm) de altura. A partir de esta altura solo se permitirán pilares o similares de no más de 40 cm de ancho y hasta 2.00 m de altura. En el caso de cerramientos proyectados con Chapas cortadas a laser con diseños ornamentales se computarán como material opaco al 100%. Se podrán plantar ligustros, ligustrinas o tuyas, no pudiendo ser la altura superior a los 2.00 m del nivel de la vereda. Las puertas y portones sobre la Línea Municipal tendrán altura máxima de 2.00 m con prohibición de apertura hacia el exterior. Los medidores de servicios deberán incluirse en los muretes o pilares permitidos. Se admitirán losas sobre y entre pilares de no más de 60cm de ancho, y hasta 2.50m de altura final medida desde vereda, no pudiendo sobresalir de la Línea municipal, considerando la longitud de la misma dentro de la ocupación permitida para el espacio de retiro. (4 o 7 m según el caso).

UNIDADES RESIDENCIALES INDEPENDIENTES POR LOTE (U.R.I):

- Coeficiente: 200 (doscientos).
- Queda sin efecto el punto 5.3 de la ordenanza 93/19 el cual transcribe:
 - ... "5.3. *Unidades Residenciales Independientes por lote: Cuando el resultado de la relación entre la superficie del terreno y el coeficiente correspondiente conforme la sección urbana diera entre 1,75 (uno coma setenta y cinco) y 1,99 (uno coma noventa y nueve) se permitirá la construcción de 2 (dos) unidades como máximo. En todos los demás casos se respetará el número entero resultante de la relación sin importar los decimales.*"

- Cuando por la superficie del lote, resulten proyectos de vivienda colectiva de más de 4 (cuatro) unidades residenciales independientes (U.R.I.), los mismos quedarán sujetos a evaluación y aprobación de las oficinas técnicas correspondientes.

COTA UMBRAL

Toda construcción deberá cumplir con una elevación del nivel interior de +0.30m desde el nivel de cordón.

D) DESTINO DE LOTES.

a) Usos Admitidos

- a) Lotes Manzana A: Lotes 1 a 14, 39 a 43, Manzana B: Lotes 44 a 50 y 73 a 77, Manzana C: Lotes 78 a 83, y 106 a 109 y Manzana D: Lotes 110 a 117, el uso será exclusivamente comercial y conforme rubros que se referencian debajo, en caso que sean agrupados en un único macrolote o en varias pequeñas agrupaciones de lotes, pero siempre por la totalidad de los lotes citados de cada manzana enunciada, quedando los indicadores urbanísticos a definir conforme Plan de detalle. Si los lotes referenciados no se agruparan, su destino queda determinado – según su ubicación – conforme los puntos subsiguientes.
- b) Lote N° 224, manzana H, identificado como macrolote o Gran Parcela (GP) tendrá indicadores urbanísticos especiales a definir en Plan de detalle.
- c) Lotes frentistas colectora Pte. Quintana, prolongación de El Plumerillo, Proyección de Diagonal Caserta y boulevard central: destinado al uso residencial y comercial.
- d) Resto de los lotes: residencial exclusivo.

Los usos comerciales se ajustarán a las normativas vigentes respecto para su habilitación y los usos admitidos son:

- Para los lotes referenciados en el punto a) Locales y Centros Comerciales de exposición y/o venta de todo tipo de artículos o mercadería minorista y mayorista, Sanatorios, Galerías de Arte, Oficinas Administrativas y/o Comerciales, Áreas de Recreación y Juego, Hotelería, Restaurant, Confiterías, Bares.

- Para el lote referenciado en el punto b): a definir conforme Plan de detalle.
- Para los lotes referenciados en el punto c) comercios minoristas, gastronómicos, de esparcimiento y complementarios a la residencia, oficinas comerciales y de servicios profesionales, entre otros; quedando taxativamente prohibido: talleres que procesen metales y sus derivados, maderas y sus derivados, productos calcáreos y derivados, talleres de reparación de vehículos, motos y camiones, depósitos, lavaderos de autos, salones de fiestas y discotecas bailables.

No se permite colocar anuncios comerciales fuera de los límites del lote, cumpliendo con la Ordenanzas vigentes en materia. Asimismo, dichos anuncios solo podrán contener inherentes al comercio en el cual se asienta dicha cartelería.

No se permite el acopio de mercadería a cielo abierto.

No podrá hacerse uso del espacio público (veredas) como extensión de la actividad comercial, siempre que la normativa vigente referente a habilitaciones no lo permita. Para tal caso se deberá disponer espacio dentro del lote.

En todos los casos: la posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de toda actividad de acuerdo con las características de su entorno inmediato, las características edilicias y comerciales del entorno, la evaluación del impacto socio-económico de la actividad o emprendimiento en el entorno, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por las Ordenanzas vigentes y aplicables o las que se sancionen en el futuro.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

b) Tipologías Edilicias

Serán autorizadas construcciones no tradicionales del tipo prefabricadas o similar siempre y cuando cumplan con los cálculos de higrtermia correspondiente.

No se autoriza en ningún caso la construcción de:

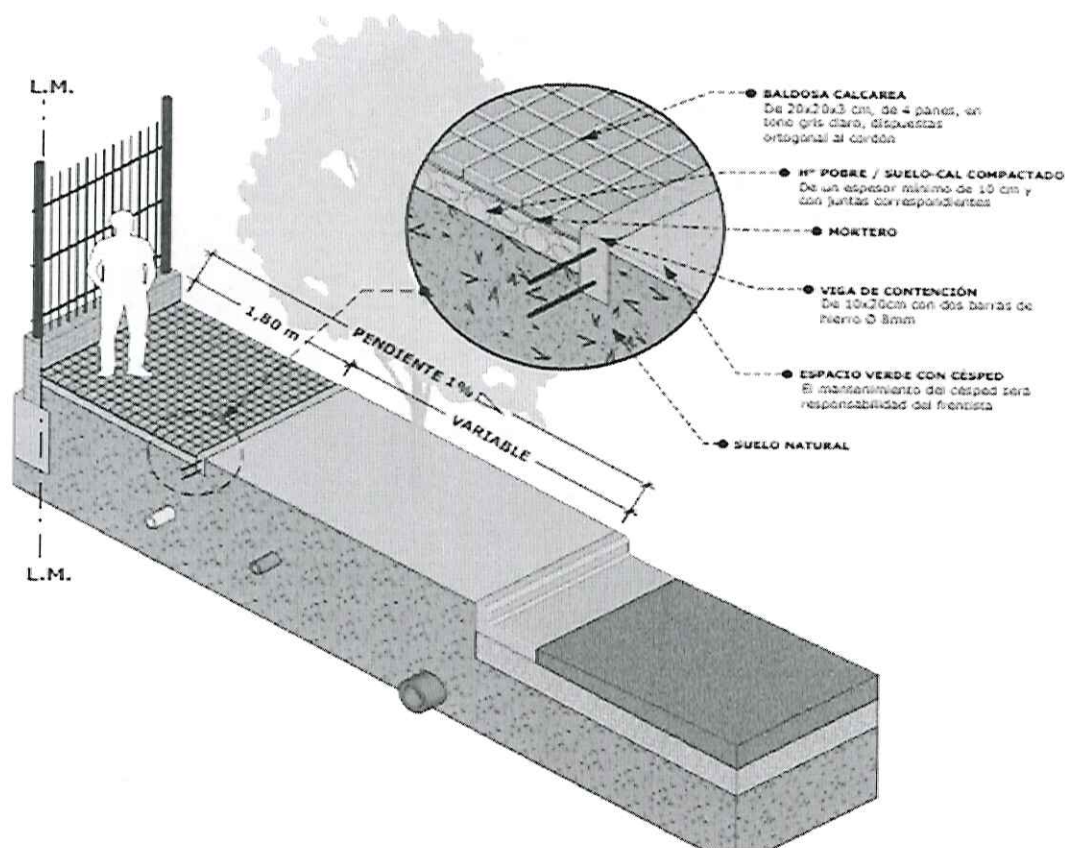
- Galpones, tinglados ni depósitos definidos en la Ordenanza Nro. 16/2016.

- Construcciones temporales o móviles para uso residencial.

E) VEREDAS.

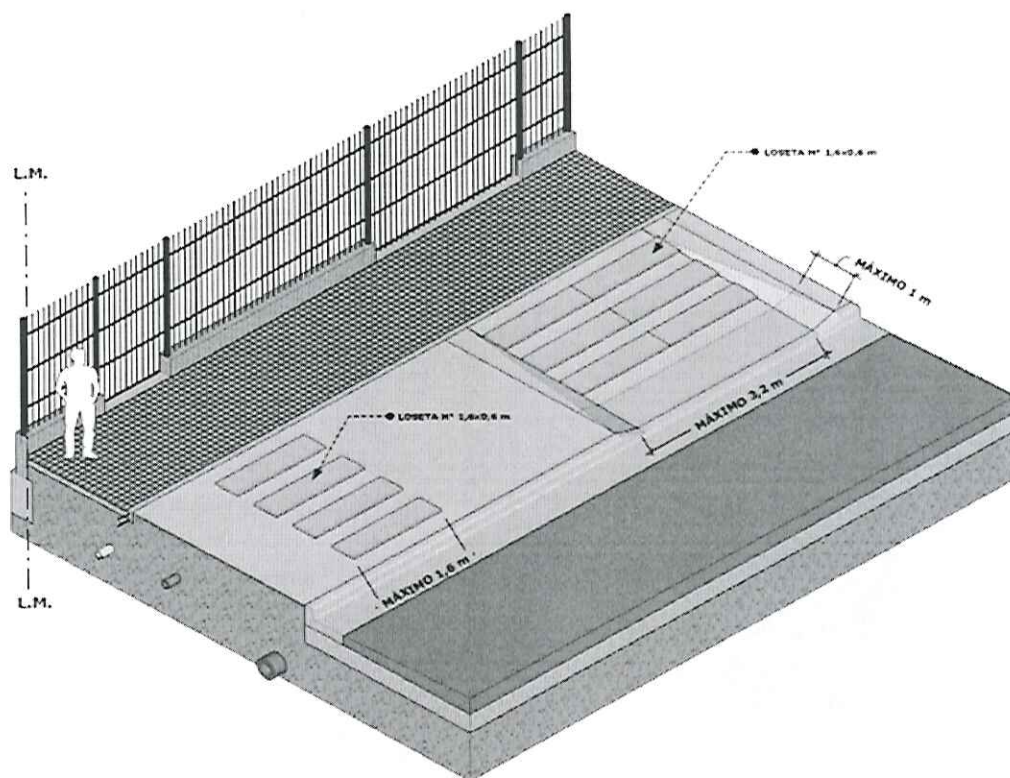
Cada frentista debe ejecutar las veredas según las especificaciones técnicas dispuestas en el presente artículo.

- De ancho total de vereda se materializará sólo una franja de 1.80 m contigua a la línea municipal, quedando el espacio restante destinado a espacio verde con césped. Esta franja se materializará con un contrapiso de hormigón pobre o bien, suelo cal bien apisonado, ambos casos con un espesor no menor a 10cm y con juntas de dilatación correspondientes. Sobre estos se colocarán baldosas calcáreas de 20x20cm y 3 cm de espesor, de 4 panes, en tono gris claro. Estas baldosas irán colocadas ortogonalmente a la línea municipal.



Ninguna vereda podrá cubrir la superficie total comprendida entre la línea municipal y el cordón, sólo en caso de ingreso vehicular e ingreso peatonal desde el cordón de un ancho máximo de 3.20 mts. y 1.60 mts respectivamente. La entrada para el vehículo en vereda, deberá hacerse por medio de losetas de hormigón de 1.60m x 0.40m, debiéndose cubrir con césped el resto de la vereda, siendo obligatorio su cuidado y conservación por el propietario frentista. Para lotes en esquina consultar Artículo 11° del extracto de la Normativa de Veredas en www.puebloesther.gob.ar.

ANEXOS



F) RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES.

Serían solidariamente responsables el propietario, y el director de obra y/o constructor por el cumplimiento de lo establecida en el presente Decreto, durante la ejecución de la obra hasta su completa finalización, quedando los mismos obligados a:



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



- a) Mantener la limpieza de las áreas de propiedad exclusiva y común de la unidad. Mantener en buenas condiciones el frente de su vivienda y el lote libre de malezas.
- b) Impedir que se descarguen y se acopien materiales o se preparen mezclas fuera de los límites de la unidad en la que se realiza la obra.
- c) No arrojar ni depositar en las áreas de uso común, ni en otras unidades, tierra ni ningún material de construcción, ni basura de ninguna clase, debiéndose mantener limpias y libres de obstrucciones.
- d) No acceder a las obras con vehículos a través de unidades linderas.
- e) Se permitirán carteles de propaganda en la obra, solo los autorizados y habilitados por la dirección de habilitaciones de la Municipalidad de Pueblo Esther.
- f) Se exigirá el cartel reglamentario y normalizado aprobado por los Colegios Profesionales respectivos y la provincia de Santa Fe.
- g) No se podrá circular con vehículos pesados, en especial luego de un día de lluvia. En el caso que se afectaran los caminos y calle comunes, correrá por cuenta y cargo del propietario la reparación de los mismos. Se consideran vehículos pesados todos aquellos que superen el peso de camiones con 4m2 de hormigón o 7m3 de suelo.
- h) Excavaciones: Se contemplarán todas las normas de seguridad de la Provincia de Santa Fe para aquellas excavaciones, cámaras, piletas, etc. durante la ejecución de los mismos, para prevenir desmoronamientos.

G) REGLAMENTACIONES.

Para dar inicio a las obras y obtener el permiso de edificación es condición ineludible cumplimentar con lo establecido en el Artículo Quinto del presente Decreto.

Asimismo, se establecen a cargo de cada propietario y/o poseedor de lote:

- a) Los residuos deberán disponerse en bolsas en canastos elevados ubicados sobre la vereda de cada frentista construidos según plano tipo Municipal (a solicitar en oficina de obras particulares).

- b) Los residuos deberán sacarse a la vía pública en los días y horarios correspondientes a la recolección asignada al barrio, cuya frecuencia podría ser de hasta 3 veces por semana.
- c) Deberá fomentarse la separación de residuos reciclables secos (papel, cartón, plásticos, vidrio y metal) dentro del barrio a través de la disposición de los mismos en bolsas, cajas u otro recipiente al pie de los canastos elevados.
- d) Los residuos reciclables secos deberán sacarse a la vía pública en los días y horarios correspondientes a la recolección asignada al barrio, cuya frecuencia está prevista en 1 vez por semana.
- e) Los residuos de tipo voluminosos, restos de poda e inertes deberán sacarse a la vía pública de manera ordenada, no obstruyendo el libre acceso de los peatones, en un volumen que no supere el 1m³, en los días y horarios correspondientes a la recolección asignada al barrio, cuya frecuencia está prevista por la Municipalidad de Pueblo Esther. Para volúmenes mayores deberá utilizar el servicio de volquetes.
- f) Armar el obrador dentro de su lote.
- g) Para los restos de materiales de construcción y/o tierra se deberá utilizar el servicio de volquetes, podrán depositarse dentro del terreno cuando la obra así lo permita.
- h) Está prohibida la descarga de materiales o su depósito momentáneo en las calles públicas (calzadas y veredas). De realizarse tal acción se les notificará para su retiro y se le emitirá la correspondiente multa.
- i) El mantenimiento del lote es por cuenta del propietario, caso contrario la Municipalidad de Pueblo Esther realizará los trabajos generándose la multa correspondiente.

H) ANTES DE PROYECTAR.

- Medidores: Por contar con servicios subterráneos, el Pilar de luz (según reglamentación CLESAP) y Gabinete de Gas (según reglamentación Litoral Gas)

deberán construirse según modelo establecido y/o aprobado por CLESAPE y Litoral Gas. Deben ir juntos y dispuestos cada 2 lotes compartiendo la línea municipal. Se respetará la ubicación específica indicada por CLESAPE según tendido existente.

- La conexión a la red cloacal será solicitada a la Municipalidad de Pueblo Esther la cual también la ejecutará a cargo y costo del solicitante.
- La conexión a la red de aguas será solicitada a la CLESAPE la cual también la ejecutará a cargo y costo del solicitante.
- Arbolado interno en lote; deben plantarse a una distancia mínima de 3 metros al eje medianero.
- Modificación de la flora en la vía pública: para ejecutarla se deberá pedir autorización a la Municipalidad.
- Piscinas: conforme a Ordenanzas vigentes N°24/14 y 49/15. Separación mínima 1.50 metros desde la medianera al espejo de agua. Las piletas deberán contar con filtros y todos los elementos de tecnología para la conservación del agua, lo que facilita el mantenimiento. El agua extraída de las mismas será para riego del propio lote. No se podrán desagotar más de 2 veces en el año, ni a las cunetas existentes de las calles ni a los lotes vecinos.
- El propietario del lote deberá considerar el desnivel de su terreno para evitar inundaciones o corrientes de agua que perjudique a su/s vecinos en los casos de desagües para riego.
- Lotes de esquina- Ochavas.

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las Líneas Municipales:

Hasta 30° -----2.50 m

De 30° a 35° ----- 3.00 m

De 35° a 40° ----- 3.50 m

De 40° a 45° ----- 4.00 m

De 45° a 50° ----- 4.50 m

De 50° a 60° ----- 5.00 m

De 60° a 70° ----- 5.50 m

De 70° a 100° ----- 6.00 m

De 100° a 110° ----- 5.50 m

De 110° a 120° ----- 5.00 m

De 120° a 180° ----- 0.00 m

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercos que se hallen fuera de la L.M. o que no tengan la ochava correspondiente.

- Muros Medianeros: Todo muro medianero tendrá 30cm de ancho, siendo realizada de 15cm de cada lado del eje medianero con cimientos encaballado.

I) AMPLIACIONES Y REMODELACIONES.

Cuando el propietario decida ampliar o remodelar su vivienda, y esta afecte a los balances de superficies de la unidad, deberá proceder de la misma manera que si se tratase de una obra nueva.

Artículo Séptimo: Refréndese el presente Decreto por el Sr. Secretario de Obras, Servicios y Espacios Públicos de la Municipalidad de Pueblo Esther, Lione Pablo A.-

Artículo Octavo: Regístrese, comuníquese y archívese.-

Ciudad de Pueblo Esther, 02 de Mayo de 2023.-



PABLO A. LIONE
Sec. de Obras, Servicios
y Espacios Públicos
Municipalidad de Pueblo Esther



MARTIN OMAR GHERARDI
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE PUEBLO ESTHER