

-FORMULA DENUNCIAS Y SOLICITA AUDIENCIA-

Villa La Arcadia, Coronel Suárez, 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

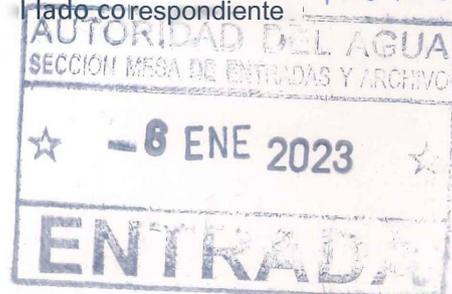
Referencias: Expediente 2406-5430/2013 y Expediente
27044630/2020 (EX2020-27044630-G D E BA-ADA)

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, **Ornar 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) Apropiación 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.

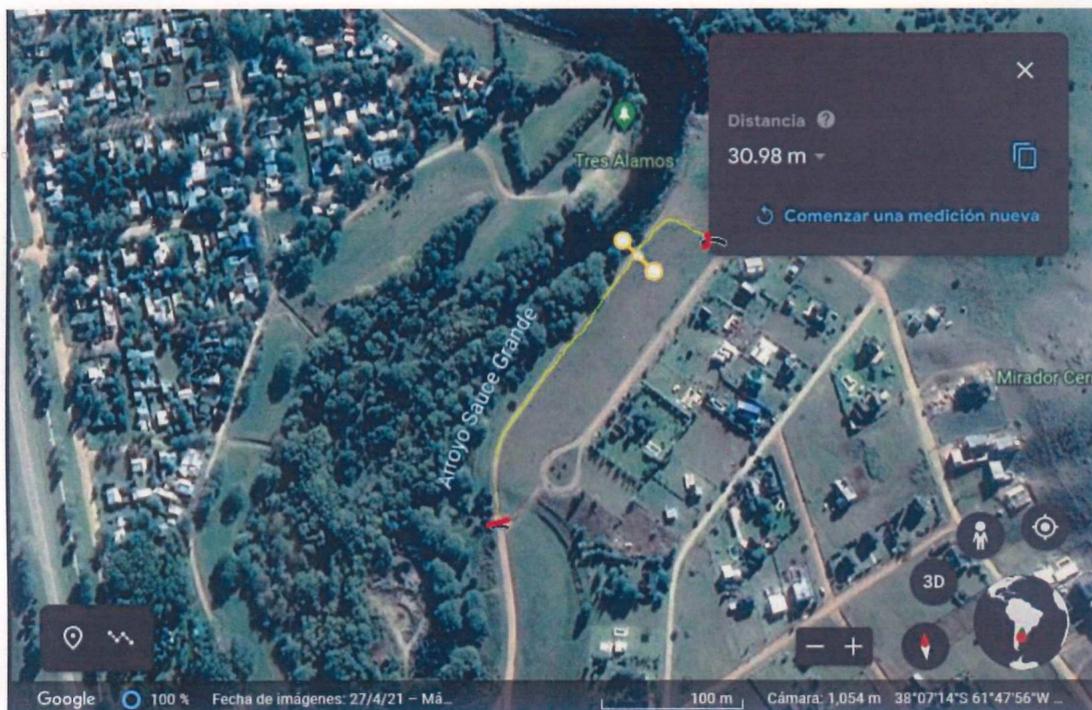


Fotografías de ambos cortes en los extremos de la Calle Avenida Las Retamas

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.

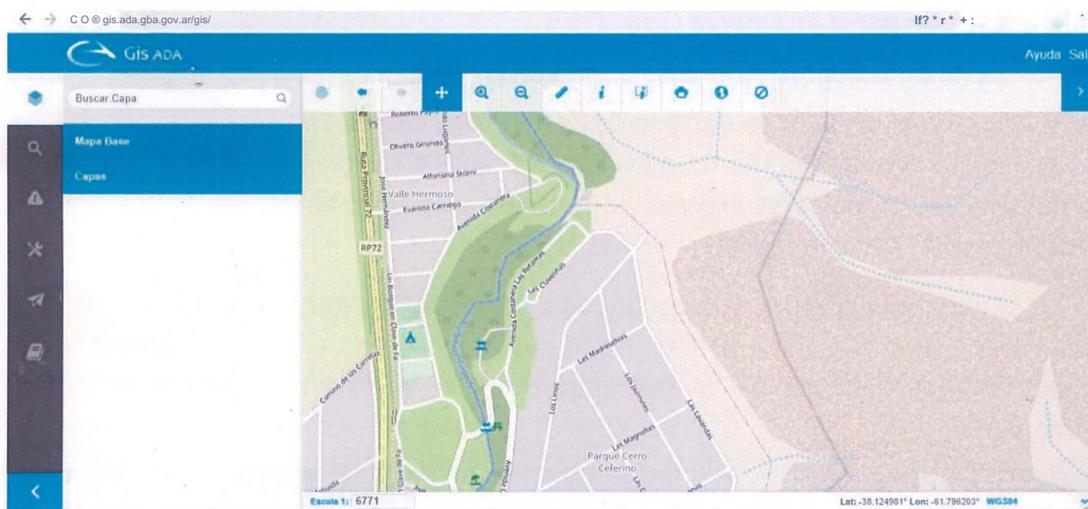
Como quedará más que acreditado a continuación, dicha calle no se abrió hace unos meses, sino que es de tal antigüedad que su fecha de afectación al uso público no puede datarse con certeza, lo que transforma la utilización pública a un tiempo inmemorial.



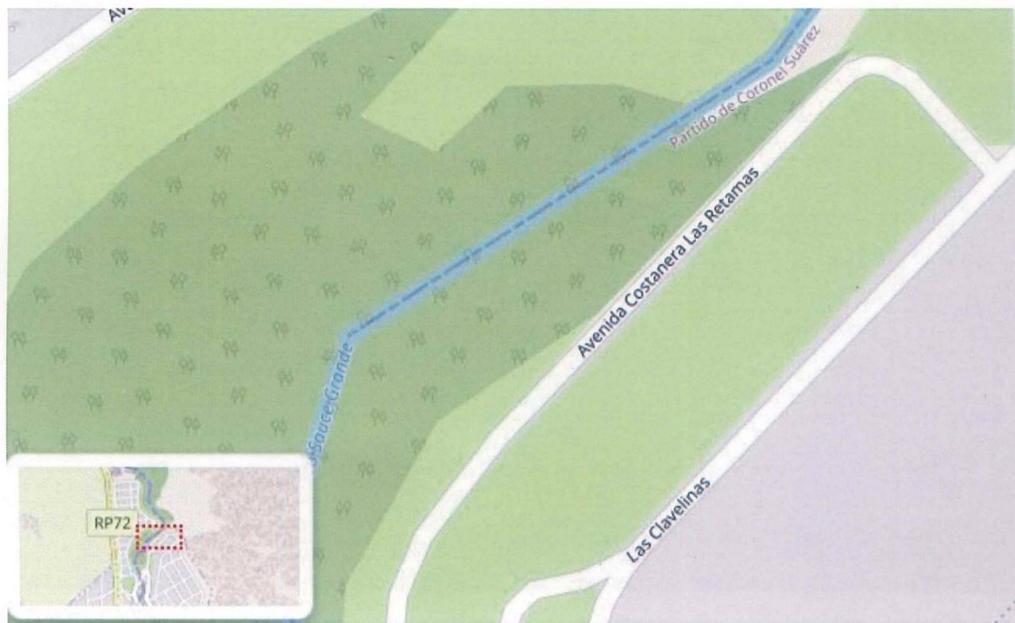
En la imagen (Google Earth del 27 de abril de 2021) los cortes de la calle costera realizados por el fideicomiso están marcados en color rojo y la calle en color amarillo. También se puede observar la marca de los 30 metros entre puntos.

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**".

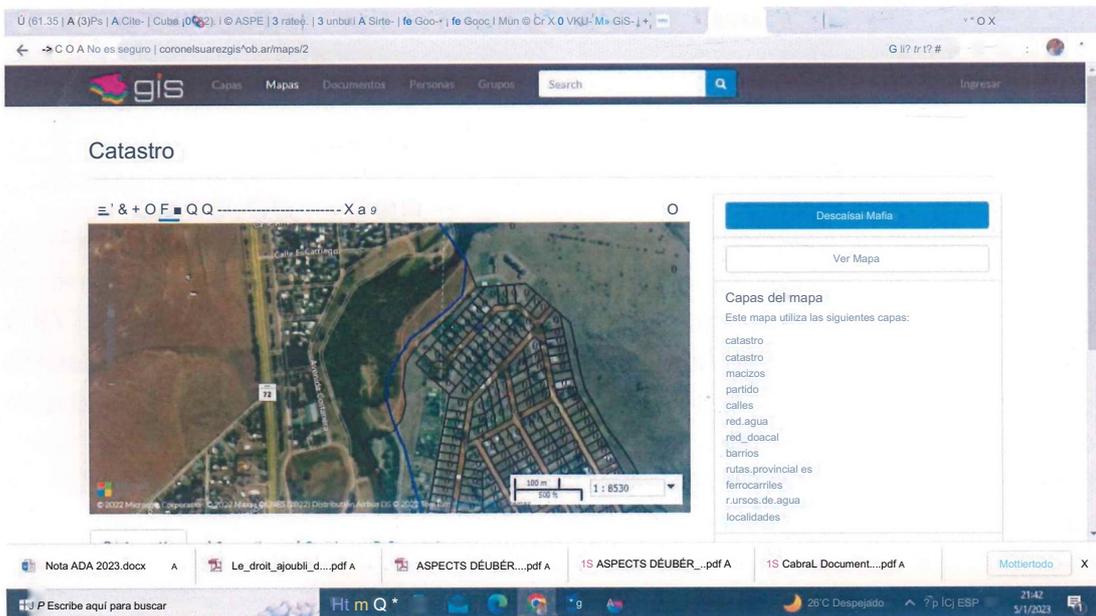


Web de la Autoridad del Agua: <https://gis.ada.gba.gov.ar/gis/>



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":

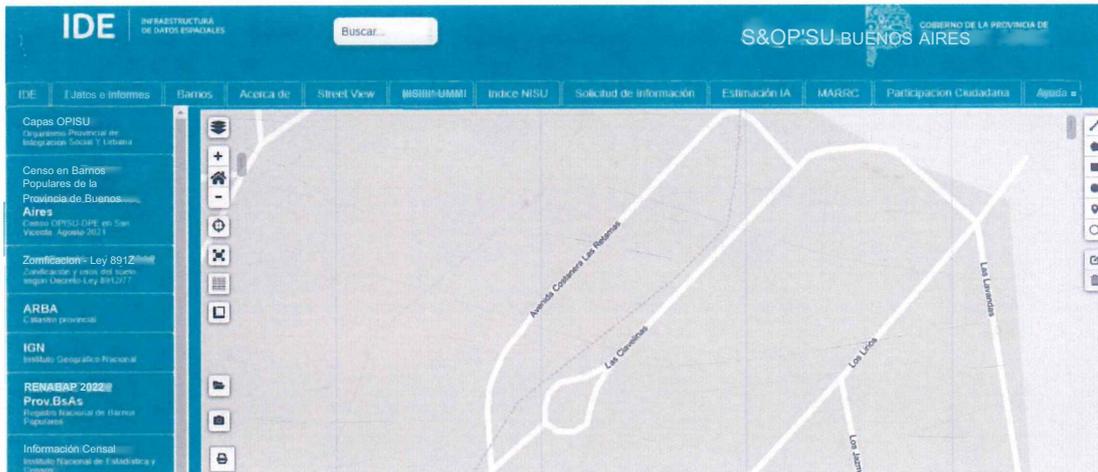




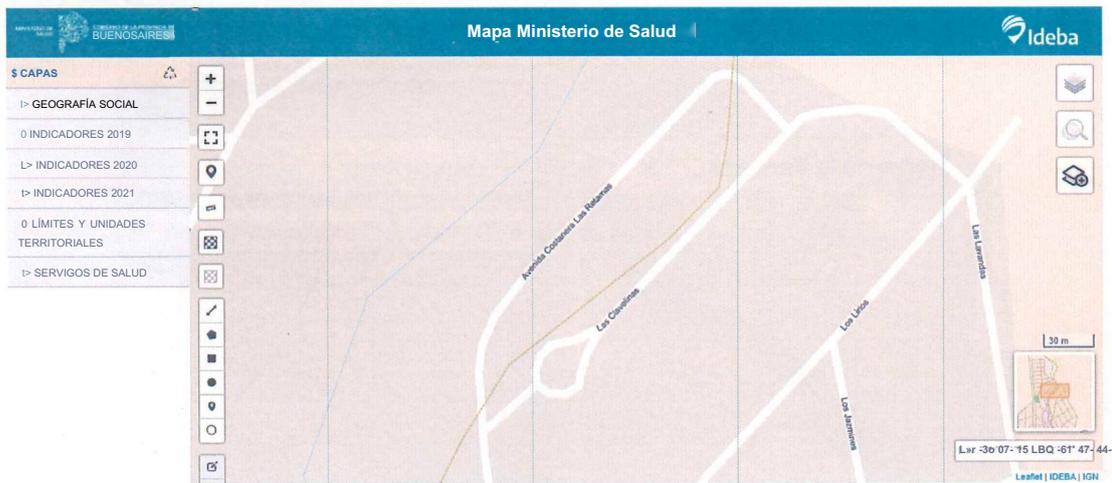
También el **Ministerio de Ambiente** de la Provincia de Buenos Aires; la **Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad** de la Provincia de Buenos Aires, el **Organismo Provincial de Integración Social y Urbana** de la Provincia de Buenos Aires (OPISU), el **Ministerio de Salud** de la Provincia de Buenos 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.gob.ar/visualizadores>) oficiales y públicos identifican la calle en cuestión como **Avenida Costanera Las Retomas**:



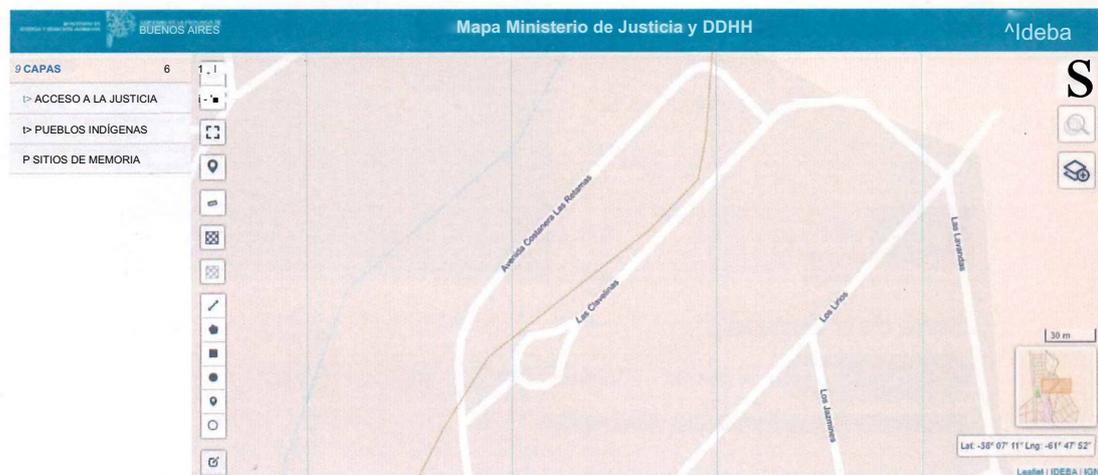
Web del Ministerio de Ambiente: <https://ideba.gba.gob.ar/visualizadores>.



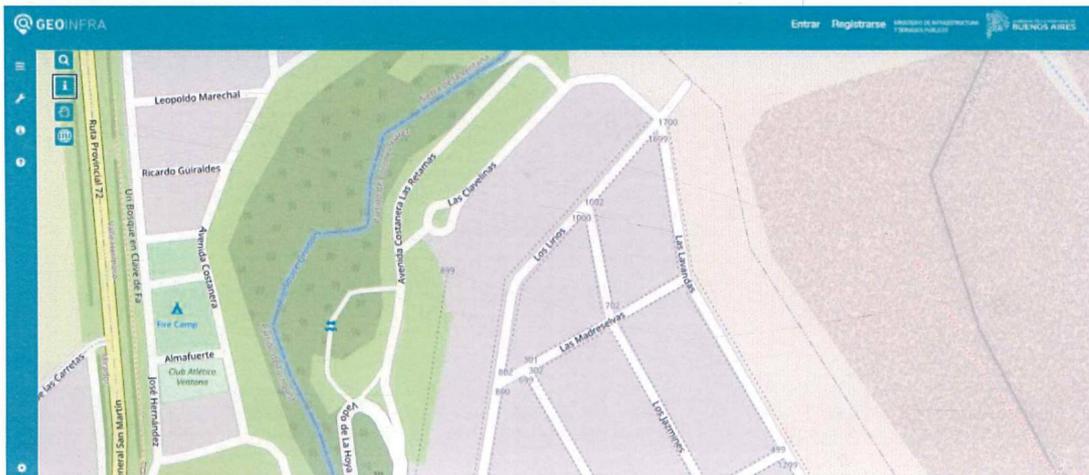
Web del Ministerio del OPISU: <https://ideba.gba.gob.ar/visualizadores>.



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

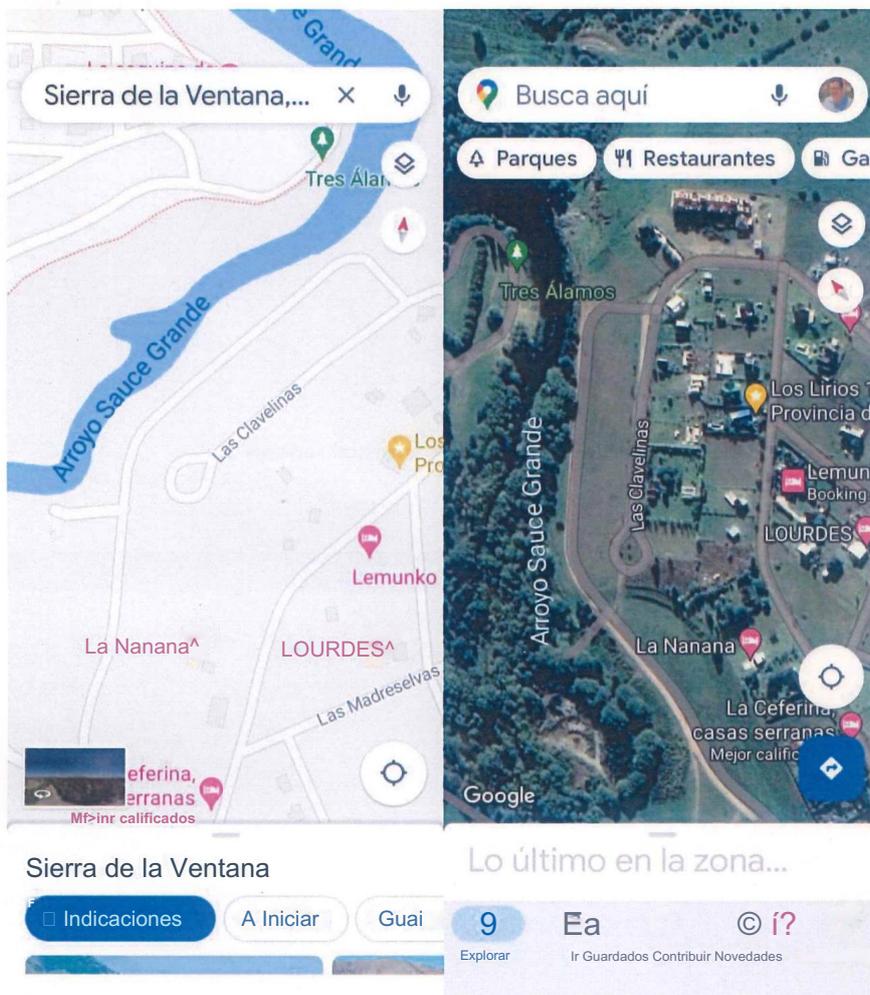


Web del Ministerio de Justicia y DDHH: <https://visualizador.ideba.gba.gob.ar/mjus>.



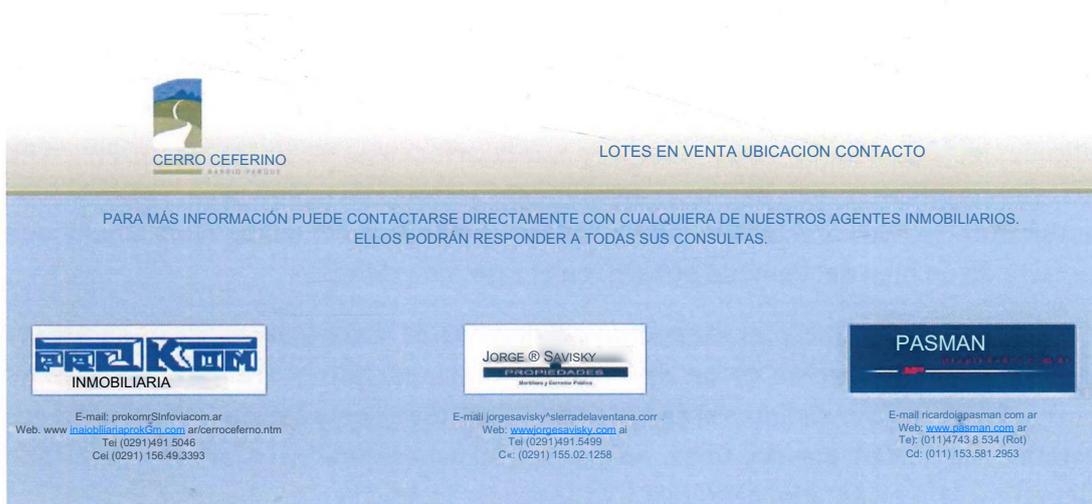
Web del Ministerio de Infraestructura: <https://www.minfra.gba.gob.ar/sigplan/mapainvitado>.

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 Los Retomas**. 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.

PROKOM
INMOBILIARIA

E-mail: prokom@infoviam.com.ar
 Web: www.inmobiliariaarcadia.com.ar/cerroceferino.htm
 Tel: (0291) 491.5046
 Cel: (0291) 156.49.3393

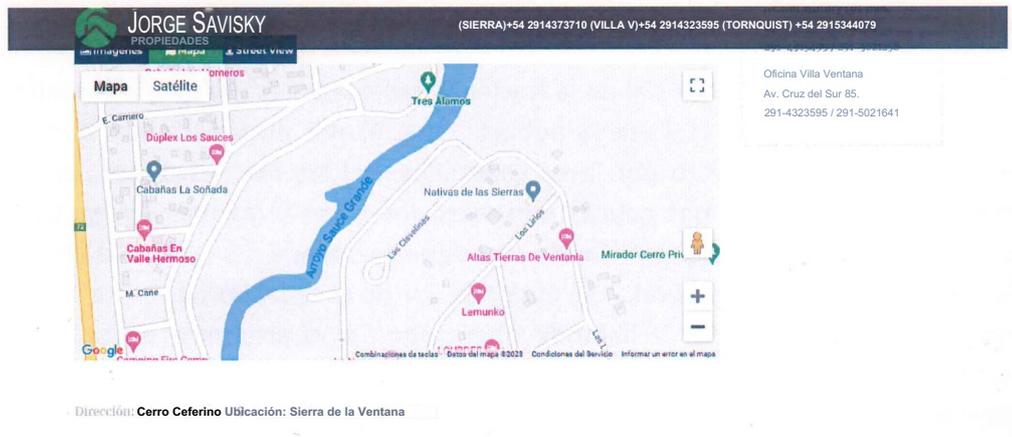
JORGE SAVISKY
PROPIEDADES

E-mail: jorgesavisky@sierradelaventana.com.ar
 Web: www.jorgesavisky.com.ar
 Tel: (0291) 491.5496
 Cel: (0291) 155.02.1258

PASMAN
PROPIEDADES

E-mail: ricardopasman.com.ar
 Web: www.pasman.com.ar
 Tel: (011) 4743.8.534 (Rot)
 Cd: (011) 153.581.2953

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

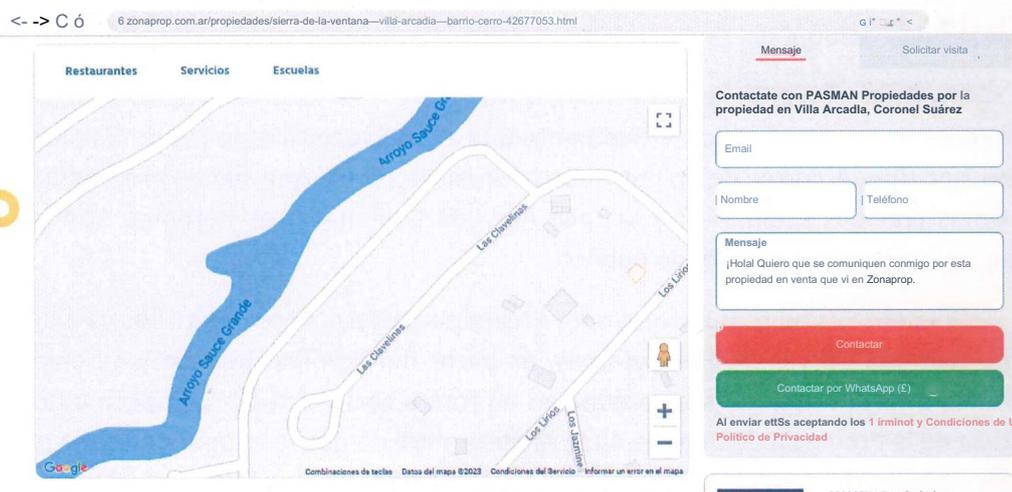


JORGE SAVISKY PROPIEDADES
 (SIERRA)+54 2914373710 (VILLA V)+54 2914323595 (TORNOQUIST) +54 2915344079

Mapa Satélite

Oficina Villa Ventana
 Av. Cruz del Sur 85.
 291-4323595 / 291-5021641

Dirección: **Cerro Ceferino** Ubicación: Sierra de la Ventana



Restaurants Servicios Escuelas

6 zonaprop.com.ar/propiedades/sierra-de-la-ventana—villa-arcadia—barrio-cerro-42677053.html

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 (f.)

Al enviar este mensaje aceptando los **1** términos y Condiciones de Uso y M
 Política de Privacidad

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 Los Retomas**.

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 Retomas** 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 Retomas, 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.

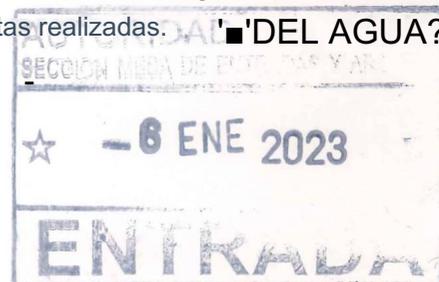
Según información pública la Cuenca Superior del Río Sauce Grande abarca una superficie de 1.490 Km cuadrados; y en especial la cuenca alta en la que se incluye nuestro barrio tiene aproximadamente 149.000 ha (se extiende desde su nacimiento en el cordón serrano hasta el dique Paso de las Piedras). Su 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.



CAROL HECTOR

H.29370 2-