



G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S

2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

Resolución firma conjunta

Número:

Referencia: EX-2019-41587189-GDEBA-DPGHADA visado de plano "El Bagual" S.A.

VISTO el expediente EX-2019-41587189-GDEBA-DPGHADA, por el cual se solicita el visado del plano de mensura y división que involucra al predio ubicado en la zona rural aledaña a la estación General Roca, partido de Laprida y designado catastralmente como Circunscripción IX, Parcela 204b, cuya titularidad de dominio se encuentra inscrita a favor de la firma *Agropecuaria "El Bagual" S.A.*, y

CONSIDERANDO:

Que en orden 2, se agrega la solicitud de la señora Nelly Beatriz Dominguez, DNI 3.551.321, en su carácter de Presidenta de la firma *"El Bagual" S.A.*, por la cual efectúa el requerimiento citado en el exordio y menciona al profesional actuante (páginas 1 y 2), acompañando la documental respaldatoria (informes de dominio de la parcela aludida emitido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble (páginas 4 a 10);

Que se adjunta también, en órdenes 3 y 4 respectivamente, el proyecto de plano de mensura cuyo visado se propicia y el plano (archivo) georreferenciado;

Que se acompaña además la individualización - ubicación del inmueble en plano parcelario distrital, en imagen satelital Google Earth y en carta topográfica IGN, ello en páginas 1, 2 y 3 del orden 5, respectivamente, provistos por el sistema GIS ADA;

Que el Departamento Catastro, Registro y Estudios Básicos, en orden 12, atento la solicitud de determinación de cota o poligonal de línea de ribera, informa que no se dispone en el sector en estudio de datos hidrométricos suficientes ni confiables de las *lagunas sin nombre*, por lo que resulta imposible aplicar el método que prescribe el tercer (3°) párrafo del artículo 18° de la Ley N°12.257, para definir la cota o poligonal de la Línea de Ribera;

Que de acuerdo a los antecedentes cartográficos oficiales disponibles, cartas IGN 3760-26-1, identificada como "Estancia La Tigra", las lagunas, los bañados y zanjas que se vincula con el predio en estudio, está caracterizada como "laguna temporarias, bañados o terreno anegadizo y zanjas";

Que puede observarse en las imágenes satelitales la existencia de un *canal sin nombre* vinculado al predio en cuestión, que no ha sido relevado en la mencionada carta topográfica, ya que la misma data del año 1953.

Que no costa acto administrativo de aprobación de ninguna canalización dentro del predio de interés, en el

archivo técnico de la dependencia;

Que en función de lo actuado, el Departamento de Límites y Restricciones al Dominio en su proveído de orden 17 considera conveniente que previa continuidad del trámite se exhiba nuevo archivo .DWG donde se representen los ejes de las zanjas de antigua data y el terreno anegadizo que se vinculan con el predio en estudio, que se observan en imágenes satelitales y constan representados en la carta topográfica antes mencionada (IGN 3760-26-1) y, además, la copia de visado municipal donde se preste conformidad de la calle que se pretende ceder al NO de la mensura;

Que, en tal sentido y con fecha 14 de enero de 2020 se cursó e-mail cuya fotocopia se agrega en orden 18;

Que en orden 20 se agrega plano de mensura que cumplimenta las observaciones de orden 17;

Que en su nueva intervención de orden 21, el Departamento de Límites y Restricciones al Dominio considera conveniente aclara respecto a las lagunas temporarias y los bañados, que los mismos se designaron como *espejos de agua semipermanentes*, por lo que no corresponde la fijación de línea de ribera provisoria, ya que no satisfacen uso de interés general;

Que, para la dependencia informante, las zanjas se tratan de obras de antigua data, estando todas reflejadas en las cartas topográficas oficiales, debido a lo cual tampoco corresponde la fijación de línea de ribera provisoria por no satisfacer usos de interés general, pero sí concierne su declaración y aplicación de restricción al dominio;

Que por último y en relación a las aclaraciones a efectuar, manifiesta que del análisis del archivo georreferenciado en contraste con imágenes satelitales de alta resolución espacial, no surge la presencia de ninguna canalización además de las zanjas mencionadas, por lo que entiende debe desestimarse lo informado por el Departamento de Catastro, Registro y Estudios Básicos en el punto 3 de su dictamen de orden 12;

Que también entiende que el profesional actuante al haber adjuntado el archivo digital del plano de mensura corregido (orden 20) con su correspondiente archivo georreferenciado en formato digital (orden 4), ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo primero de la Resolución ADA N° 832/17;

Que por otra parte, considera como válidos los bordes superiores de los espejos de agua semipermanentes y las trazas de los ejes de las zanjas volcados por el profesional actuante en el plano de mensura, luego del análisis y verificación de los mismos haciendo uso del archivo digital georreferenciado en contraste con imágenes satelitales de alta resolución espacial;

Que finalmente acompaña un anteproyecto de la parte dispositiva de resolución que ha de aprobar el visado oportunamente requerido;

Que asimismo indica las restricciones a aplicar, conforme la Ley N°6253 y su Decreto Reglamentario N°11368/61;

Que dicho temperamento es ratificado por la Dirección Provincial de Gestión Hídrica (orden 23);

Que la presente se dicta en virtud de las facultades conferidas por la Ley N°12257, la Resolución MIVySP N° 705/07 y la Ley N° 6253 y su Reglamentación;

Por ello,

EL DIRECTORIO DE LA AUTORIDAD DEL AGUA

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

ARTÍCULO 1º. Aprobar el visado del plano de mensura y división, obrante en orden 20, correspondiente al predio ubicado en la zona rural aledaña a la estación General Roca, partido de Laprida y designado catastralmente como Circunscripción IX, Parcela 204b, cuya titularidad de dominio se encuentra inscrita a favor de la firma *Agropecuaria "El Bagual" S.A.*, que se encuentra afectado por los bordes superiores de los *espejos de agua semipermanentes* y las trazas de las *zanjas*.

ARTÍCULO 2º. Establecer, con carácter de restricción al dominio, que dentro de una franja de cien (100) metros, contados a partir de los bordes superiores de los *espejos de agua semipermanentes* y a partir de los ejes de las *zanjas*, no podrán realizarse construcciones de carácter permanente, ni variarse el uso actual de la tierra, conforme a lo prescripto en el artículo segundo del Decreto N° 11368/61, reglamentario de la Ley N° 6253.

ARTÍCULO 3º. Dejar debidamente aclarado que la superficie ocupada por los *espejos de agua semipermanentes* y las *zanjas*, no se descargan de título ya que no satisfacen uso de interés general.

ARTÍCULO 4º. Establecer que en caso de efectuarse una futura división sobre las parcelas generadas, urbanización, construcción o actividad que de algún modo afecte el escurrimiento natural de las aguas, se deberá, en forma previa, tramitar ante la Autoridad del Agua el correspondiente visado de plano.

ARTÍCULO 5º. Dejar expresa mención de que el visado aprobada por parte de la Autoridad del Agua en el artículo primero no exime, dentro del marco de su incumbencia, al profesional interviniente, agrimensor Luís Fermín POLLI (MCPA N° 2137), de su responsabilidad legal ante daños ocasionados por defecto, error o falsedad en la documentación presentada, ni lo exonera de las obligaciones que pudieran corresponderle por disposiciones de orden nacional, provincial y/o municipal existentes o a dictarse. ni lo exonera de las obligaciones que pudieran corresponderle por disposiciones de orden nacional, provincial y/o municipal existentes o a dictarse.

ARTÍCULO 6º. Registrar y pasar a la Dirección Provincial de Gestión Hídrica para que, por intermedio de la Dirección de Gobernanza, Regiones y Usuarios, proceda al visado del plano que nos ocupa, conforme al procedimiento de carácter provisorio de la línea de ribera, desglosando uno para ser entregado a la interesada, junto con copia de la presente resolución y demás efectos.

