

**RESOLUCIÓN N° 165/2025 (CIENTO SESENTA Y CINCO BARRA DOS MIL VEINTICINCO)**

**“POR LA CUAL SE APRUEBA EN FORMA DEFINITIVA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE INDIVIDUALIZADO CON CTA. CTE. CTRAL. N° 27-0053-01, MATRÍCULA L13-3154, UBICADO SOBRE LA AVDA. CHOFERES DEL CHACO ESQUINA GENERAL BERNARDINO CABALLERO DEL BARRIO CORAZÓN DE JESÚS DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, PROPIEDAD DE LA FIRMA «E Y R» SOCIEDAD ANÓNIMA”-----**

**VISTO:**

El Expediente N° 9161/2024, caratulado: “«E Y R» SOCIEDAD ANÓNIMA”, a través del cual solicita la aprobación del proyecto de fraccionamiento del inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0053-01, Matrícula L13-3154, ubicado sobre la Avda. Choferes del Chaco esquina General Bernardino Caballero del barrio Corazón de Jesús de la ciudad de San Lorenzo; y,-----

**CONSIDERANDO:**

**Que**, en el marco de la solicitud efectuada por la firma “E Y R” sociedad anónima, la Comisión Asesora de Planificación confeccionó el Dictamen N° 107/2025, el cual se basa en las siguientes consideraciones:

*«Que, la Dirección General de Catastro – Dirección de Cartografía de la Municipalidad de San Lorenzo en su Informe Técnico N° 0131/2025, expresa cuanto sigue: En el expediente se presenta nuevos planos de fraccionamiento del inmueble con Cta. Cte. Ctral. N° 27-053-01, Matrícula L13-3154, propiedad de la firma "E Y R" Sociedad Anónima, elaborado por la Licenciada en Ciencias geográficas Ninfa Carolina Brizuela, Registro MOPC N° 396. Las superficies de los lote A y B, son menores al mínimo establecido por el art. 227 de la ley 3966 párrafo 1°. Según se indica en el plano, en ambos lotes existen superficies edificadas. En el expediente consta del plano de Regularización de vivienda y salones comerciales, aprobado de la construcción existente en el inmueble a ser fraccionado. **Las superficies de las fracciones se ajustan al mínimo establecido en el art. 2° inc. h) de la ordenanza 28/2015.** El informe pericial se presenta conforme a los datos técnicos del plano de fraccionamiento. La Dirección de Catastro sugiere proseguir con los trámites administrativos para la aprobación de los planos de fraccionamiento presentado.*

*Que, en el expediente consta copia autenticada de escritura de transferencia de inmueble como aporte de capital que otorgan el Señor Romualdo Acuña Torres y Sra. Juana Evangelista Rodríguez de Acuña a favor de la firma social “E Y R” Sociedad Anónima, de la propiedad con Cta. Cte. Ctral. N° 27-053-01, con una superficie de terreno de 622,8272 m2., inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos con la Matrícula L13-3154 de San Lorenzo.*

*Que, obra Informe de condición de dominio de la Matrícula L13/3154 donde se informa como titular del inmueble de acuerdo al asiento registral a “E Y R” Sociedad Anónima.*



**RESOLUCIÓN N° 165/2025 (CIENTO SESENTA Y CINCO BARRA DOS MIL VEINTICINCO)**

**“POR LA CUAL SE APRUEBA EN FORMA DEFINITIVA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE INDIVIDUALIZADO CON CTA. CTE. CTRAL. N° 27-0053-01, MATRÍCULA L13-3154, UBICADO SOBRE LA AVDA. CHOFERES DEL CHACO ESQUINA GENERAL BERNARDINO CABALLERO DEL BARRIO CORAZÓN DE JESÚS DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, PROPIEDAD DE LA FIRMA «E Y R» SOCIEDAD ANÓNIMA”-----**

*Que, obra plano arquitectónico, Obra: Regularización de Vivienda y Salones Comerciales, aprobado por Resolución Municipal N° 1725/24, del inmueble con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0053-01, con una superficie aprobada de 283,52 m2., superficie a regularizar de 270,56 m2, y una superficie de terreno de 630,00 m2.*

*Que, obra Dictamen D.A.J. N° 381/2025, del Asesor Jurídico de la Municipalidad de San Lorenzo, en el cual recomienda aprobar provisoriamente el proyecto de fraccionamiento.*

*Que, la Intendencia Municipal, a través de la Resolución R.I.M.S.L. N° 812/2025, aprueba provisoriamente el Proyecto de Fraccionamiento del inmueble en cuestión.*

*Que, la Ley N° 5.346, la cual modifica los artículos 245, 246, 248, 250, 255 y 258 de la Ley N° 3966/10 “Orgánica Municipal”, modificada por la Ley N° 4.715/12, establece: Artículo 246 - Obligaciones del Propietario, inc. “f” dispone “Tramitar ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral a las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos y lotes...”.*

*Que, obra Dictamen de la Asesoría Jurídica de la Junta Municipal N° 031/2025. (sic)».-----*

**Que**, el Dictamen N° 107/2025, emanado de la Comisión Asesora de Planificación, el cual recomienda aprobar en forma definitiva el proyecto de fraccionamiento del inmueble en cuestión, el cual fue aprobado por unanimidad por la plenaria.-----

**POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO REUNIDA EN CONCEJO:**

**RESUELVE:**

**ART. 1°) APROBAR** en forma definitiva el proyecto de fraccionamiento del inmueble individualizado con Cta. Cte. Ctral. N° 27-0053-01, Matrícula L13-3154, ubicado sobre la Avda. Choferes del Chaco esquina General Bernardino Caballero del barrio Corazón de Jesús de la ciudad de San Lorenzo, propiedad de la firma “E Y R” sociedad anónima, conforme al siguiente detalle:

**Según el plano de fraccionamiento, el proyecto consta de las siguientes superficies:**

Lote "A": 326,9850 m<sup>2</sup>.

Lote "B": 295,8422 m<sup>2</sup>.

TOTAL: 622,8272 m<sup>2</sup>.



**RESOLUCIÓN N° 165/2025 (CIENTO SESENTA Y CINCO BARRA DOS MIL VEINTICINCO)**

**“POR LA CUAL SE APRUEBA EN FORMA DEFINITIVA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE INDIVIDUALIZADO CON CTA. CTE. CTRAL. N° 27-0053-01, MATRÍCULA L13-3154, UBICADO SOBRE LA AVDA. CHOFERES DEL CHACO ESQUINA GENERAL BERNARDINO CABALLERO DEL BARRIO CORAZÓN DE JESÚS DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, PROPIEDAD DE LA FIRMA «E Y R» SOCIEDAD ANÓNIMA”-----**

**COORDENADAS UTM (Según plano de proyecto):**

VÉRTICE A: X=448.559,67. Y= 7.196.875,61.

VÉRTICE B: X=448.576,46. Y= 7.196.843,81.-----

**ART. 2°)** El propietario deberá, una vez aprobado el proyecto por la Municipalidad de San Lorenzo, **TRAMITAR** ante el Servicio Nacional de Catastro la nomenclatura catastral correspondiente; posteriormente asignados dichos datos, el loteador deberá **REMITIR** la mencionada documentación al Municipio afectado, a fin de proceder a su registro en los archivos municipales.-----

**ART. 3°) COMUNICAR** a la Intendencia Municipal, a quienes corresponda, y cumplido, archivar.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**-----



LIC. ABG. MARÍA O. OVELAR V.  
SECRETARIA GENERAL  
JUNTA MUNICIPAL



LIC. HERNÁN LIDIO DOMÍNGUEZ FERRÁS  
PRESIDENTE  
JUNTA MUNICIPAL



TÉNGASE POR RESOLUCIÓN MUNICIPAL, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, REMÍTASE COPIA A LOS ORGANISMOS CORRESPONDIENTES Y CUMPLIDO, ARCHÍVESE. -----

DADA EN LA SALA DE INTENDENCIA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LORENZO A LOS DOS DIAS DEL MES DE JULIO EL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.-----



**ABG. SANTIAGO ROJAS LÓPEZ**  
Secretario General



**LIC. FELIPE SALOMÓN CASOLA**  
Intendente Municipal

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA**

San Lorenzo, 30 de Abril de 2.025

**SEÑOR:**  
**LIC. FELIPE SALOMÓN.-**  
**INTENDENTE MUNICIPAL.-**  
**PRESENTE:**

**CON REFERENCIA AL EXPEDIENTE N°9161/2.024**  
**CARATULADO: "E Y R" SOCIEDAD ANÓNIMA S/ SOLICITA**  
**FRACCIONAMIENTO DE TERRENO".-----**

**Que,** en el expediente obra, copia de cedula de identidad del recurrente.-----

**Que,** en el expediente obra, Informe de Condición de Dominio de la Matricula L13/3154 donde se informa como titular a "E Y R" SOCIEDAD ANÓNIMA.-----

**Que,** en el expediente obra, copia autenticada de escritura de transferencia de inmueble como aporte de capital que otorgan el Señor Romualdo Acuña Torres y Sra. Juana Evangelista Rodríguez de Acuña a favor de la firma social "E Y R" SOCIEDAD ANÓNIMA, de la propiedad con cuenta corriente catastral N°. Cta. Cte. Ctral N° 27-053-01, con una superficie de terreno de 622,8272m2, inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos con la Matricula L13-3154 de San Lorenzo.-----

**Que,** en el expediente obra, Plano Arquitectónico de proyecto de Regularización de Vivienda y Salones Comerciales, aprobado por Resolución Municipal N° 1725/2024 Cta.Cte.Ctral N° 27-0053-01.-----

**Que,** en el expediente obra, Plano de Plano de Fraccionamiento Georreferenciado de Título de Propiedad, Cta.Cte.Ctral N° 27-053-01 MATRICULA N°L13-3154, Propietario "E Y R" SOCIEDAD ANÓNIMA.-----

**Que,** en el expediente obra, solicitud pertinente.-----

**Que,** en el expediente obra, Informe Pericial correspondiente al Plano de Fraccionamiento Georreferenciada de Título de Propiedad, perteneciente a la firma Social "E Y R" SOCIEDAD ANÓNIMA, ubicado en el Distrito de San Lorenzo del Departamento CENTRAL, lugar

denominado B° CALCENA hoy B° CORAZÓN DE JESUS, designado como Cta. Cte. Ctral N° 27-053-01 y con Matricula N°L13-3154.-----

**Que**, en el expediente obra, Plano Manzanero de Ubicación – Dirección De Cartografía.-----

**Que**, en el expediente obra **Informe de la Dirección General de Catastro IT N°0131**; “Dirección de Cartografía” de fecha 23/04/2.025 informa referente a la aprobación del proyecto de Fraccionamiento del inmueble con Cta. Cte. Ctral N° 27-053-01 Propiedad de “E Y R” SOCIEDAD ANÓNIMA, que las superficies de los lotes A y B, son menores al mínimo establecido por el Art. 227 de la ley 3.966 párrafo1°, que según indica en el plano en ambos lotes existen superficies edificadas. en el expediente consta del plano de Regularización de vivienda y salones comerciales, aprobado de la construcción existente en e inmueble a ser Fraccionado , que las superficies de las Fracciones se ajustan al mínimo establecido en el art. 2°inc.h) de la ordenanza 28/2015, la Dirección de Catastro sugiere proseguir con los trámites administrativos para la aprobación de los planos de Fraccionamiento presentado, salvo mejor parecer.-----

<b>CUADRO DE SUPERFICIE</b>	
LOTE “A”	326,9850m2
LOTE “B”	295,8422m2
TOTAL	622,8272m2

**Que la ley 3966/2010, establece: Artículo 227.-** Dimensión de los Lotes. Se considerará superficie mínima de lote urbano 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados. Cada Municipalidad podrá, a través de Ordenanza, establecer dimensiones mínimas superiores al párrafo anterior. Excepcionalmente, para implementar soluciones habitacionales de carácter social o autorizar los asentamientos de hecho que sean anteriores a la vigencia de esta Ley, podrán establecerse medidas menores aprobadas por Ordenanza.-----

**Que**, la Ley Orgánica dispone: “**Artículo 245.-** Procedimiento de Aprobación. El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo: a) Aprobación provisoria de la Intendencia: Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la legislación, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión dentro del plazo máximo de treinta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario. De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada. b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta: Una vez aprobado

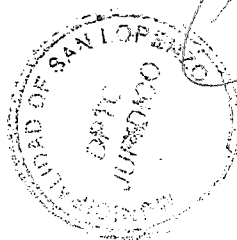
Visión: Convertir a San Lorenzo del Campo Grande en una ciudad modelo en cuanto a desarrollo urbanístico social y cultural aplicando los valores éticos y morales para lograr la igualdad de oportunidades apostando a la innovación.

provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal y cumplidas las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos 246 "Obligaciones del propietario" y 247 "Contribución inmobiliaria obligatoria" de este Capítulo, el expediente será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de quince días, contados desde su recepción en la sesión ordinaria de la Junta Municipal. Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada. c) Aprobación automática: Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos referidos 246 "Obligaciones del propietario" y 247 "Contribución inmobiliaria obligatoria". En ese caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior. -----

**En consecuencia y atento a los informes y documentaciones obrantes en autos, la Dirección General Asesoría Jurídica manifiesta de que NO OPONE REPARO a lo solicitado por el recurrente y recomienda al Ejecutivo Municipal aprobar provisoriamente el proyecto de fraccionamiento de inmueble individualizada con Cta. Cte. Ctral N° 27-053-01, ubicados en las calles AVDA. DEFENSORES DEL CHACO y GENERAL BERNARDINO CABALLERO de la ciudad de San Lorenzo propiedad de "E Y R" SOCIEDAD ANÓNIMA, por así ajustarse a derecho y posteriormente remitir el expediente a la Junta Municipal para su estudio y consideración en la sesión ordinaria correspondiente.-----**

**ES MI DICTAMEN.-**

**Dictamen D.G.A.J N° 381 /2.025.-**



**JOSE DAVID MACEDO G.**  
Abogado  
Mat. C.S.J. N° 19.677