

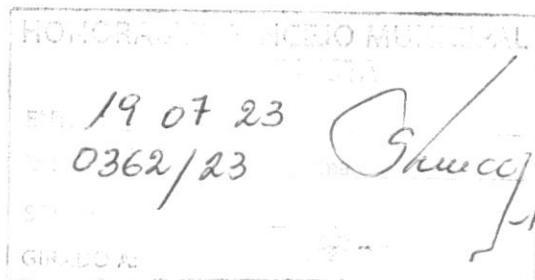
Reconquista, 19 de Julio de 2023.-

Señores

Honorable Concejo Municipal

Ciudad de RECONQUISTA

S. / D:



Ref.: excepción de subdivisión

Inmueble s/PII N°: 03-20-00 011.164/0093

De mi consideración:

Gabriel Adrian Locatelli, Ing. agrimensor, Matrícula 1-0198/2, me dirijo a Uds. en carácter de profesional actuante y en representación de los propietarios del inmueble identificado como una parcela urbana del distrito Reconquista, ubicada sobre calle Misiones esquina Profesor M. Rosselli, conformada por los lotes 2A del plano 103.122 y lote 1A del plano 107.625, PII N°: 03-20-00 011.164/0093, dominios inscriptos por ante el Registro General de la Propiedad al: T°:157 Imp. F°: 93 N°:3.713 Año: 1.984 y T°:171 Imp. F°: 668 N°:33.421 Año: 1.987, y por fallecimiento de la propietaria Estela Mabel Viganotti se declara herederos, a sus hijos: **Alfredo Victor Montenegro y Daiana Gisela Noguera** (Expte: CUIJ N° 21-25027974-1, que se tramita en el Juzg. 1ª Inst. Dto. N° 4 en lo Civil y Comercial, 3ª Nom., de la ciudad de Reconquista).

En tal carácter solicito la EXCEPCIÓN de la ordenanza N° 8.788/21 – P-O-U-A. Ello, debido a que el departamento de planeamiento Urbano del ejecutivo municipal informa por nota N° 100/23 que “No considera Factible la subdivisión propuesta” por no cumplir con la ordenanza”.

Que la misma establece que la parcela se encuentra en el distrito R3-S4 y las condiciones para el parcelamiento son: lado mínimo del lote 10.00 metros y superficie de 300,00 m2.

Que del presente proyecto de mensura, el Lote 1 cuenta con 292,50 m2 y el Lote 2 con 232,50 m2; superficies más que suficientes para el desarrollo de viviendas unifamiliares muy próximas al establecido por ordenanza.

Que solicito tengan a bien analizar el presente considerando que son dos unidades habitacionales independientes, constructivamente independientes, se brindan servicios municipales independientes, como energía eléctrica y agua potable.

En el segundo párrafo de la nota 100/23, planeamiento indica que no cuenta con conexión de cloaca. Es así, pero debe considerarse que la mensura permitiría subdividir un condominio entre dos hermanos resolviendo la situación dominial y cada uno podrá disponer de su derecho real sobre el inmueble que le corresponde, y donde se encuentra emplazada su vivienda, dando seguridad jurídica al mercado inmobiliario. Que si bien el servicio de cloacas es condición necesaria, los herederos se comprometen a realizar su aporte para la realización de la obra y su futura conexión a la red.

Adjunto información mencionada para su comprensión.

Sin más, y quedando a su disposición para reunirnos y realizar las aclaraciones que se estimen convenientes, los saludo atte.

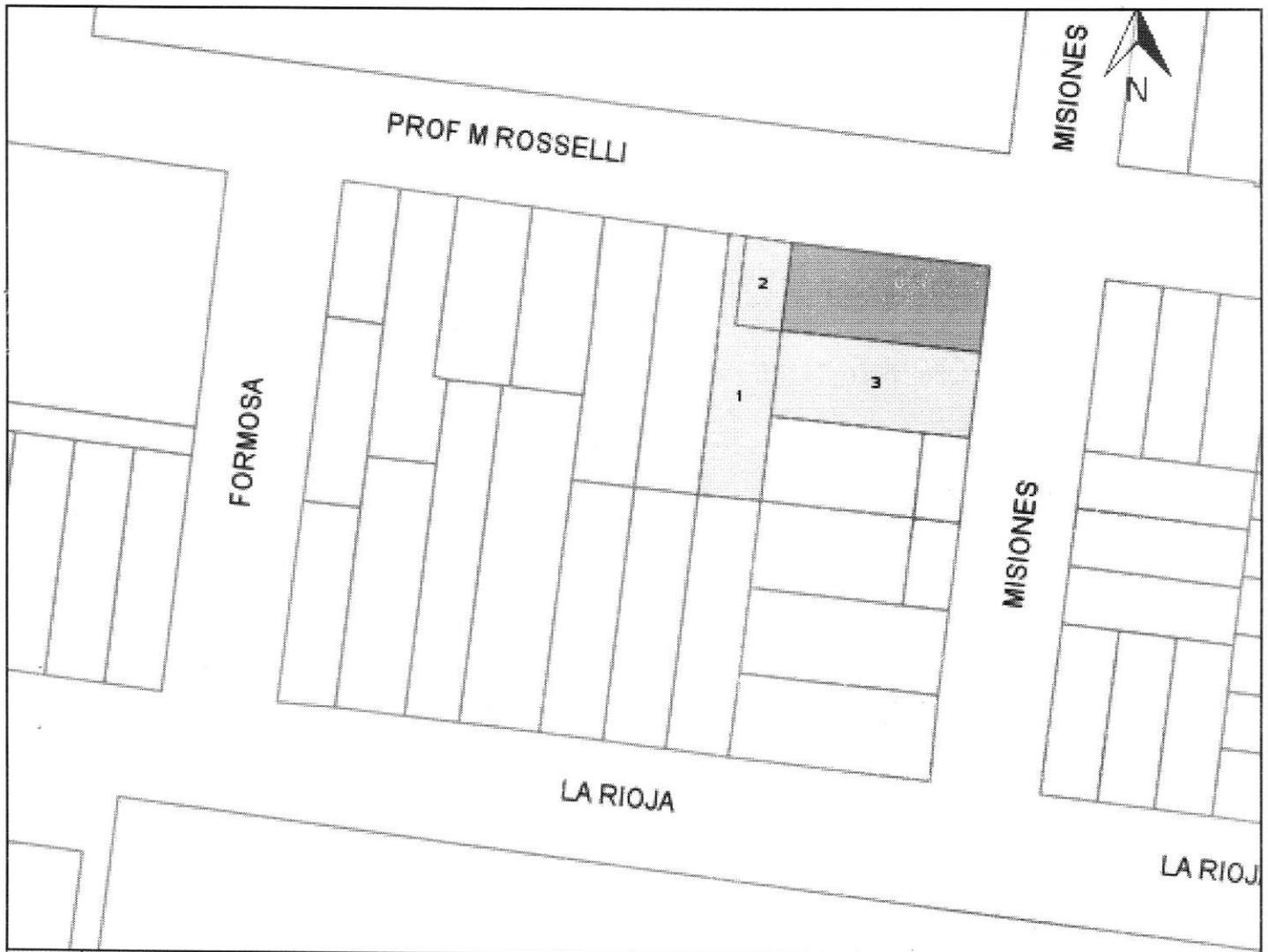

GABRIEL LOCATELLI
Ingeniero Agrimensor
Av. San Martín 653 - Avellaneda
Tel: (03482) 481254
TE. 481254



Informe Catastral

Número 96250 Fecha de Actualización de los datos 31-03-2023 P.I.I 0320000111640093
Fecha de Emisión 12-04-2023 Fecha de Vencimiento * 11-04-2024

* La fecha de vencimiento esta sujeta a modificaciones sobre la parcela.



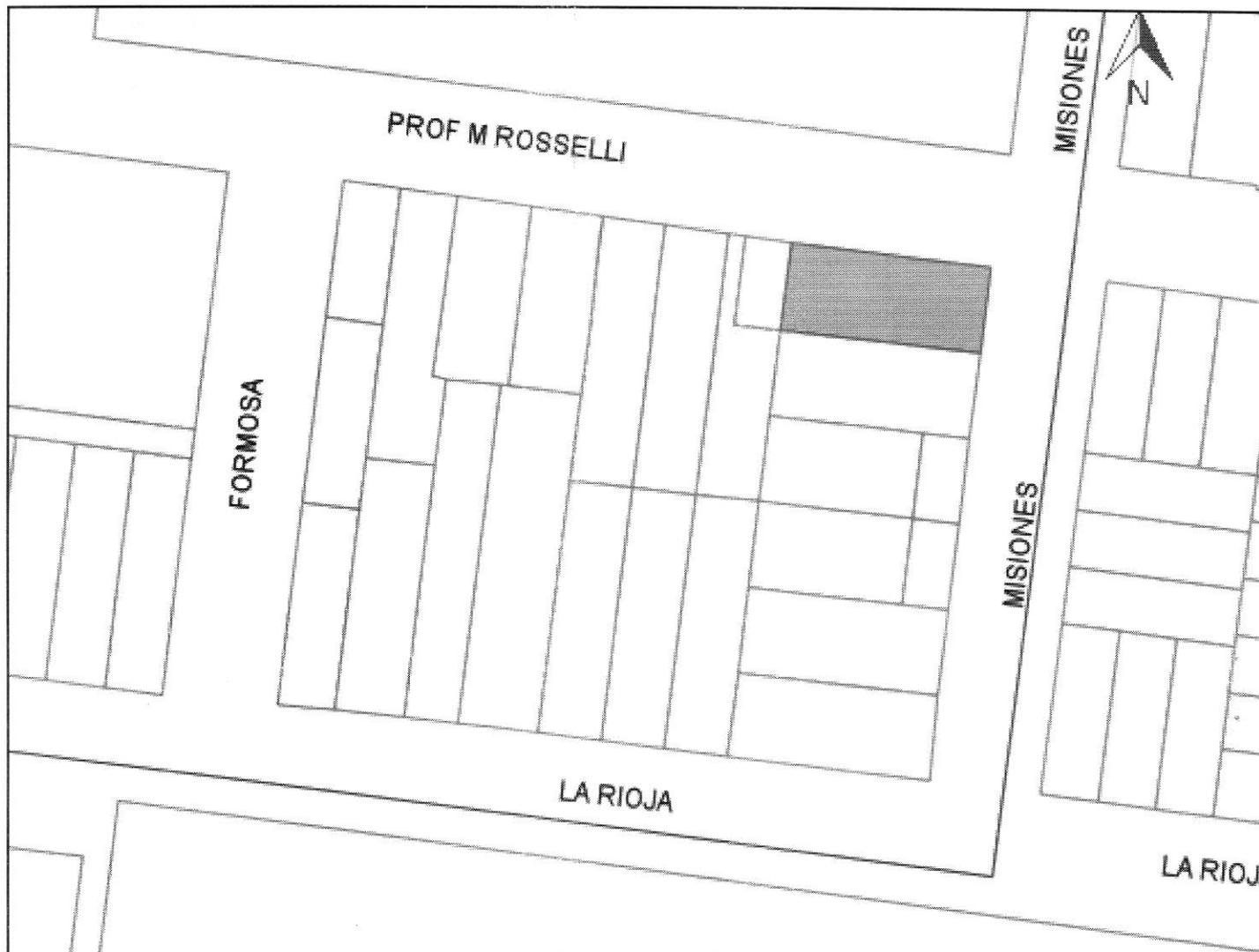
id	Nomenclatura	Sup. Mensura	Nro. Plano - Año	P.I.I	Propietario
1	032004030700026	375.0000 m2	0108725 - 1985	0320000111640106	SCHEEBERGER GERMAN
2	032004030700025	120.0000 m2	0108821 - 1985	0320000111640106	SCHEEBERGER GERMAN
3	032004030700012	525.0000 m2	0108725 - 1985	0320000111640117	VIGANOTTI VICTOR HUGO



Informe Catastral

Número 96250 Fecha de Actualización de los datos 31-03-2023 P.I.I 0320000111640093
Fecha de Emisión 12-04-2023 Fecha de Vencimiento * 11-04-2024

* La fecha de vencimiento esta sujeta a modificaciones sobre la parcela.



Observaciones a la finca:

Observaciones del Profesional:



Informe Catastral

Número 96250 Fecha de Actualización de los datos 31-03-2023 P.I.I 0320000111640093
Fecha de Emisión 12-04-2023 Fecha de Vencimiento * 11-04-2024
* La fecha de vencimiento esta sujeta a modificaciones sobre la parcela.

Departamento **03 - GENERAL OBLIGADO** Distrito **20 - RECONQUISTA**

Sección **04 - SECCION 04**

Datos Generales

Zona: 1 - Urbana N° Plano - Año: 108821 - 1985
Tipo: Com. A. 1/2 n Número PH - Porcentaje: S/D - S/D%
Sup. Terreno: 525,00 m2. Nro. UF - Guarismo: S/D - S/D
Sup. Mej. Par. UF: 190 m2. Val. Terreno: 163,16
Ubicación: PCA S-N Val. Edificio UF: 27.251,89
Domicilio Fiscal: RECONQUISTA Fecha cálculo: 19/12/2022
Código Postal: 3560 - 003 Obras Sanitarias: No tiene
Destino: Vivienda Pavimento: No tiene
Uso: Edificada Manzana: Q40

Parcela/s

Nomenclatura	Lote	Sección	Pol.	Manzana	Parcela	Spar.
03 20 04 0307 00017	2A1 1A	04	S/D	0307	00017	S/D

Propietarios

Propietario	Tipo	Documento	Cuil/Cuit	Porcentaje
VIGANOTTI ESTELA MABEL	LC	6544828	27-06544828-4	100 %

Mejoras

Categoría	Sub. Cat.	Suo. Cub.	Faltante	Val. Fracc.	Hab.	Gal.	Asent.
6	3	4m2	0	\$376,20	2009	1	1

Usuario: LOCATELLI Gabriel

Convenio:



Informe Catastral

Número 96250 Fecha de Actualización de los datos 31-03-2023 P.I.I 0320000111640093
Fecha de Emisión 12-04-2023 Fecha de Vencimiento * 11-04-2024

* La fecha de vencimiento esta sujeta a modificaciones sobre la parcela.

Categoría	Sub. Cat.	Suo. Cub.	Faltante	Val. Fracc.	Hab.	Gal.	Asent.
6	3	80m2	0	\$15.048,00	2009	0	1
7	2	21m2	0	\$1.540,35	2009	1	1
7	2	85m2	0	\$10.287,34	1977	0	1

Inscripciones al Folio Cronológico

Tomo	Folio	Número	Fecha	Estado
1571	00093	003713	21/12/1983	Activo
1711	00668	033421	28/01/1987	Activo

Infraestructura y Servicios

Cod. Fte	Tipo Fte	Calzada	Agua	Elect.	Al. Pub.	Desague	Cloaca	Gas	Tel.
01	Sin Información	Sin Información	S/D	S/D	SI	S/D	S/D	S/D	S/D
02	Sin Información	Sin Información	S/D	S/D	SI	S/D	S/D	S/D	S/D

Observaciones

**COLEGIO DE PROFESIONALES DE LA
AGRIMENSURA
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

Distrito Norte - Ley N° 10.781



Exp. Colegio Nro.: **150439**

CERTIFICADO DE EXPEDIENTE EN TRÁMITE

*** DOCUMENTO SOLO APTO PARA VISACIÓN EN ENTES OFICIALES ***

Datos del/los Profesional/es:

Apellido y Nombre:	LOCATELLI GABRIEL ADRIAN	Título:	Ing. Agrimensor
Matrícula:	101982	E-mail:	estudioagrimensura@hotmail.com
Apellido y Nombre:		Título:	
Matrícula:		E-mail:	

Datos del Expediente:

Fecha de Inicio: **19/04/2023**
Comitente 1: **SUSCESORES DE ESTELA MABEL VIGANOTTI**
Propietario: **ESTELA MABEL VIGANOTTI**
Departamento: **GENERAL OBLIGADO**
Distrito: **RECONQUISTA**
Subdistrito: -
Ubicación: **RECONQUISTA**

Datos de la Liquidación:

Tareas Profesionales: **Mensura y Subdivisión Urbana**
Nro. Partidas: **03-20-00-011164-0093**

GABRIEL LOCATELLI
Ingeniero Agrimensor
Av. San Martín 653 - Avellaneda
Tel: (0348) 341422

Firma y Sello del Profesional



*Municipalidad de Reconquista
Secretaría de Planeamiento,
Obras Públicas y Hábitat.*



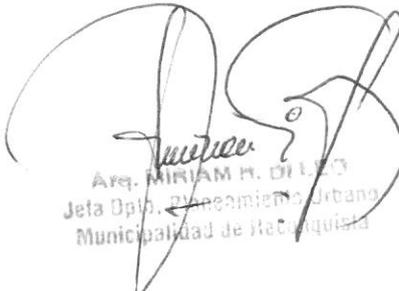
*“Reconquista, CIUDAD ECUMÉNICA”
“70° Aniversario del Coro Polifónico Municipal”
“1983-2023 – 40 Años de Democracia”*

Reconquista, 22 de Mayo de 2023.

Ref.: Nota N° 100/23 P.OP.y H.
Solicitud Factibilidad de subdivisión.
Propietario: Estela VIGANOTTI.
Profesional: Agrim. Gabriel LOCATELLI.

Visto la solicitud de referencia presentada por el Agrim. Gabriel LOCATELLI, sobre inmueble propiedad de Estela VIGANOTTI, identificado con P.I. N° 03-20-00 011164/0093, Lote 2A del P.M. N° 103.122, ubicado en Calle N°59 – Prof. M. Roselli - esquina Calle N°... - Misiones - de la ciudad de Reconquista, **Distrito R3-S4** según lo establecido en la Ord. N°8.788/21 – **P.O.U.A.** -, donde solicita Factibilidad de subdivisión en 2 lotes **antirreglamentarios**; el Departamento de Planeamiento Urbano informa que **NO CONSIDERA FACTIBLE** la subdivisión propuesta por no cumplir con lo establecido por Ordenanza vigente.

Asimismo, la Ord. N°8.788/21 - P.O.U.A. - establece que para poder subdividir una parcela con edificación existente en lotes menores a los reglamentarios por Distrito, la misma deberá dar como resultado unidades funcionales reglamentarias, totalmente independientes sobre cada una de ellas, y **contar con conexión de red cloacal como condiciones indispensables.**


Arq. MIRIAM H. DI LEO
Jefa Dpto. Planeamiento Urbano
Municipalidad de Reconquista

MENSURA: DETALLE DE MEJORAS DEL LOTE 1 Y 2

FOJA DE MEJORA PLANO Nro.

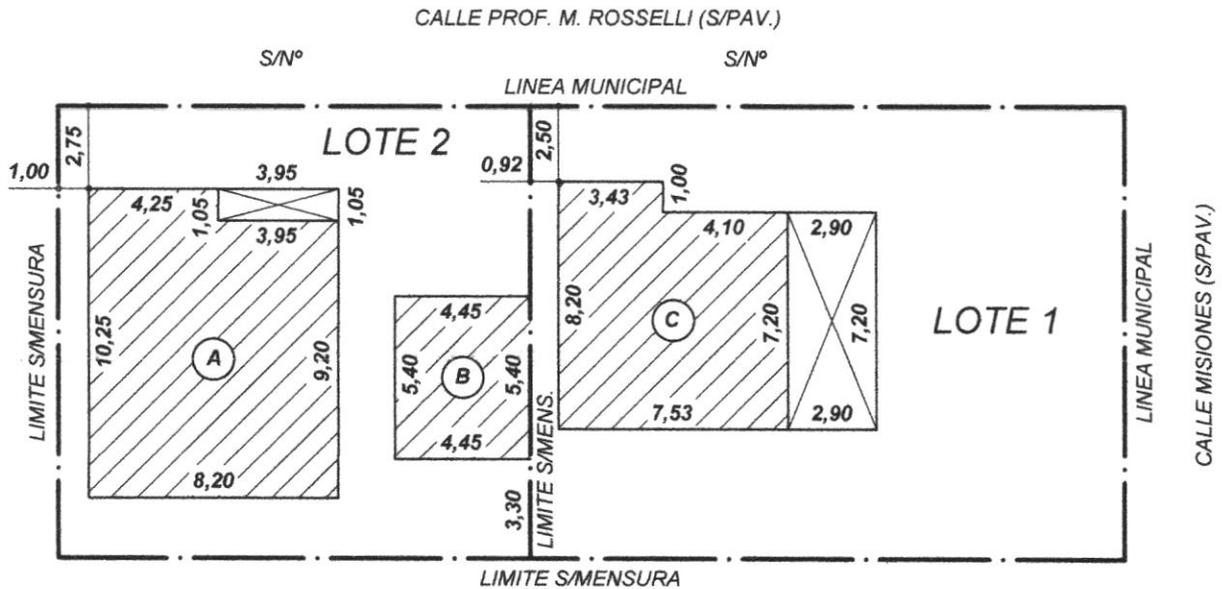
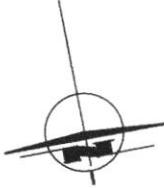
PROPIETARIO:

PARTIDA Nro.

ESTELA MABEL VIGANOTTI

03-20-00 011164/0093

(HOY SUS SUCESESORES)



ESCALA DE
EDIF.: 1:250

COMPARACION DE SUPERFICIES

SUPERFICIE MEJORAS EMPADRONADAS	:	190,00 m ²
SUPERFICIES MEJORAS EXISTENTES	:	186,61 m ²
DIFERENCIA EN MENOS	:	3,39 m ²

PLANILLA DE SUPERFICIE DE LAS MEJORAS

LOTE	BLOQUE	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)			FORMU- LARIO	DESTINO	OBSERVAC.
			CUBIERTA	S/CUBIERTA	PILETA			
1	A	BAJA	79,90	4,15		A	VIVIENDA	
	B	BAJA	24,03			A	VIVIENDA	
2	C	BAJA	57,65	20,88		A	VIVIENDA	
SUBTOTALES			161,58	25,03				
SUP. TOTAL EXISTENTE								186,61

Gabriel Adrián LOCATELLI
ING. AGRIMENSOR I.Co.P.A. N° 1-0198/2
Belgrano 1154 - Malabrigo (SF)