DECRETO Nº 151/2.026.
CONCORDIA, 23/02/2.026.

VISTO las actuaciones obrantes en los Expedientes N° 989600, Nº 1054909, Nº 1008553, Nº 1065103, Nº 1072646, Nº 1125218, Nº 1255037, Nº 567 D 2018, Nº 1256703, Nº 1947 D 2018, Nº 1261918 y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Expediente N°989600, se gestiona la Solicitud de Permiso de Uso N° 4292, la cual se autoriza mediante Ordenanza N° 33.656 de fecha 30 de julio de 2008 donde se proyecta la refacción y funcionalización de un edificio existente (históricamente fue Hotel Imperial) donde se plantea la puesta en valor conservando y poniendo en valor la totalidad de la fachada y la reforma del bien patrimonial existente a través de la construcción de un edificio en torre de perímetro libre en propiedad protegida por Ordenanza N°29.789 a partir del basamento que constituye la construcción existente, se desarrollan 9 (nueve) niveles con 4 (cuatro) departamentos por piso, con retiros lateral parcial que en su distancia menor posee 1,50 metros y con 38 (treinta y ocho) módulos de estacionamiento y mediante Expediente N°1065103 se presenta replanteo de bases y columnas con vigas de encadenados inferiores y superiores para fortalecer las mamposterías a conservar.

Que la Dirección de Catastro informa que el inmueble Partida Provincial 6737, Partida Municipal 22962, Manzana 2718, Parcela 20, con una superficie de 1082,17 m^2, se registra a Loker José Ernesto.

Que a fojas 6, obra autorización del Departamento Obras Públicas de 12/08/2011 para los trabajos correspondiente a la obra propuesta en el Expte N°1065103 y mediante Expte. N° 1072646 comunican inicio de obra.

Que a fojas 10 del Expediente Nº 1261918, el Señor Exequiel A. LEÓN, D.N.I. Nº 27.507.293, en su carácter de Socio Gerente de LEÓN PROYECTABLES S.R.L., y el Ing. Leonardo VOSCOBOINIK, en su carácter de profesional interviniente, dejan constancia que tendrán a su cargo el reinicio de la obra Estructura de Hormigón Armado del edificio en construcción ubicado en calle Urquiza Nº 507 de nuestra ciudad, propiedad del Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700.

Que a fojas 11 del Expediente Nº 1261918, el Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700, en su carácter de propietario y el Arq. José Luis FERNÁNDEZ, en su carácter de profesional interviniente, adjuntan copia de la Ordenanza Nº 38.544 de fecha 03/01/2025, croquis PLANTA TIPO: 1° al 9° PISO DEPARTAMENTOS –obrante a fojas 13- y croquis FACHADA ROQUE SAENZ PEÑA, donde se refleja un nivel adicional a los planos presentados y visados en Expediente Nº 1008553.

Que la Dirección de Catastro informa que el inmueble Partida Municipal 22962, Manzana 2718, Parcela 20, se registra a nombre de Loker José Ernesto.

Que a fojas 15 del Expediente Nº 1261918, el Departamento de Obras Privadas informa que en Expediente Nº 989600 se presenta Permiso de Uso Nº 4292 – Ampliación y Refacción, donde se proyecta un edificio sobre una propiedad patrimonial con el basamento de la construcción existente y nueve (9) niveles con cuatro (4) departamentos por piso, actualmente cuenta con la autorización mediante Ordenanza Nº 33.656 de fecha 30 de julio de 2008. Y mediante Expediente Nº 1008553, se presenta la documentación para legajo definitivo y se procedió a visar la documentación el 25 de julio de 2011. En Expediente Nº 1125218, solicita modificación de obra, cambia cocheras en subsuelo y por local comercial y en fecha 16 de marzo de 2016 se realizó inspección y se constató que se realizó el local de planta baja, el acceso a cocheras con depósito del local comercial y los tres niveles de cocheras con capacidad para 33 vehículos. Y el plano fue registrado el 3 de mayo de 2016. Asimismo en Expediente Nº 1261918, se presenta plano de modificación de fachada, el cual fue registrado el 2 de octubre de 2018, en cuanto la cantidad de niveles y a la altura declarada son las mismas que las de los planos generales de obra visados.

Se observa además que en los planos del Permiso de Uso original con el que fue autorizado por Ordenanza Nº 33.656 se proyectaban ocho (8) niveles de departamentos, sin

Prof. Lic. DIANA N. PRESTI
Jefa del Dpto. de Obras Privadas
Municipalidad de Concordia

Ing. MATEO GASTRE
Subsecretario de Obras Públicas
Municipalidad de Concordia

Arq. FERNANDO S. ESQUIBEL
Secretario de Obras Publicas
Municipalidad de Concordia

DECRETO Nº
CONCORDIA,

nivel superior con SUM. Sin embargo, la Ordenanza aprobó nueve (9) niveles de departamentos. Posteriormente, en los planos definitivos visados se graficaron ocho (8) niveles de departamentos y un noveno piso con SUM y pileta, mientras que en los planos de estructuras visados se representan nueve (9) niveles de departamentos y un décimo piso con SUM. Por lo expuesto, se considera que la cantidad de niveles autorizados corresponde a lo establecido en la Ordenanza Nº 33.656: basamento y nueve (9) niveles de departamentos, alcanzando una altura de +35,56 m. Cabe aclarar que, con lo autorizado por dicha Ordenanza, el edificio ya se encuentra utilizando los parámetros urbanísticos del Área U/C1, previstos en la Ordenanza Nº 38.544 –"Movilización del Suelo Urbano con el fin de desarrollar el Área Urbana Adyacente al Centro Urbano Central". A fojas 25 del Expediente Nº 1261918 informa que, visto que a fojas 17 vuelta, el Sr. Loker José E. y el Arq. Fernández José Luis tomaron conocimiento de los informes previos y que adjuntaron planos de obra a fin de ser evaluados y obtener la correspondiente aprobación, *en los planos presentados se grafican el basamento, nueve (9) pisos de departamentos y un décimo nivel donde se ubican un quincho, gimnasio y sala de maquinas.* A fojas 31 del Expediente Nº 1261918, informa que el profesional interviniente no adjuntó un balance de superficies, por lo que el cálculo debió realizarse exclusivamente mediante medición directa de la gráfica presentada. De dicha medición resulta una superficie total aproximada de 8.080 m^2, valor que difiere de manera sustancial de los 5.678,99 m^2 declarados en la carátula de la nueva documentación. Cabe señalar que esta misma superficie declarada (5.678,99 m^2) es la que figura en los planos visados el 25/07/2011, sin haberse incorporado ni computado la superficie vinculada al nivel cuya aprobación se solicita. En consecuencia, la diferencia obtenida –aproximadamente 2.401,88 m^2– no corresponde a obra nueva, sino a la falta de correspondencia entre la superficie declarada históricamente que no refleja la real del edificio en actuaciones anteriores y la que surge de la medición actual. Detalle según la medición realizada sobre los planos presentados:

- Planta baja: 1.036,37 m^2
- Primer nivel de cocheras: 607,60 m^2
- Segundo nivel de cocheras y oficinas: 1.036,37 m^2
- Tercer nivel de cocheras: 974,37 m^2
- Nueve niveles de departamentos: 4.238,82 m^2
- Última nivel (SUM y Gimnasio): 187,34 m^2

Que a fojas 27 y 28 del Expediente Nº 1261918, el Consejo Asesor de Planeamiento dictamina que este edificio ya cuenta con una excepción otorgada por el Concejo Deliberante a través de la Ordenanza Nº 33.656 que le autorizó el permiso de uso. Asimismo, es opinión de los integrantes que el argumento que fundamenta la solicitud de adherirse a los parámetros de la nueva Ordenanza Nº 38.544 "Movilización de Suelo Urbano" son insuficientes ya que según lo expresado en los planos arquitectónicos, que son los que documentan la propuesta de manera fehaciente, la propuesta ya cumple con los parámetros de la citada ordenanza que se invoca. Por último, al analizar también la ubicación urbana donde se emplaza el edificio y los otros edificios existentes con los que dialoga, se considera que el impacto que puede tener la excepción solicitada no será influyente en el entorno inmediato. Por todo lo expuesto el Consejo considera pertinente hacer lugar al pedido, permitiendo el piso de más solicitado pero considerando que esta nueva excepción repercute directamente en un beneficio económico para el desarrollador, por lo cual se cree adecuado compensar esto con una contraprestación para la comunidad, por lo que se recomienda que esta aceptación esté acompañada por las siguientes observaciones:

- Se deberá presentar sí o sí el aval de un profesional de competencia en el ámbito estructural (ingeniero) que de conformidad a que el piso de más que se declara en el plano estructural es correcto y que el edificio está calculado para soportar

Mgtr. Lic. DIANA N. PREISZ
Jefa del Opto. de Desp. y Adm.
Municipalidad de Concordia

Ing. MATEO SASTRE
Subsecretario de Obras Públicas
Municipalidad de Concordia

Arq. FERNANDO S. ESQUIBEL
Secretario de Obras Publicas
Municipalidad de Concordia

DECRETO Nº
CONCORDIA,

esta incorporación a su estructura, haciéndose responsable legalmente de dicho cálculo.

- Se propone elaborar un Convenio Urbanístico con el municipio, como contraprestación por la excepción otorgada, que repercuta en una mejora para el entorno inmediato del área de intervención. Se propone la colocación de semáforos, sendas peatonales, señaléctica, etc. y todo aquello que las áreas competentes puedan sugerir para la esquina y zona circuncidante de calles Urquiza y Roque Sáenz Peña, ya que la habilitación de todas las cocheras del edificio generará un impacto importante en el tránsito.

Que a fojas 29 del Expediente Nº 1261918, la Subsecretaría de Obras Públicas informa que se podría hacer lugar a lo solicitado, pero se cree conveniente compensar el nivel adicional con una contraprestación a la comunidad realizando un "Convenio Urbanístico entre el Municipio y el desarrollador".

Que la Dirección de Planeamiento Urbano y Territorial informa que se toma nota y se debería continuar con el trámite legal y administrativo.

Que a fojas 34 del Expediente Nº 1261918, obra Convenio Urbanístico a favor de la Municipalidad de Concordia.

Que la Subsecretaría de Legal y Técnica toma intervención de su competencia.

Que el Departamento Ejecutivo Municipal considera atinente ratificar el convenio urbanístico obrante a fojas 34 del Expte. N° 1261918 y autorizar al Departamento de Obras Privadas a realizar la aprobación de la documentación obrante de fojas 18 a fojas 23 del Expediente Nº 1261918, en el cual se proyecta la puesta en valor conservando y poniendo en valor la totalidad de la fachada y la reforma del bien patrimonial existente a través de la construcción de un edificio en torre de perímetro libre en propiedad protegida por Ordenanza N°29.789 *en los planos presentados se grafican el basamento, nueve (9) pisos de departamentos y un décimo nivel donde se ubican un quincho, gimnasio y sala de maquinas,* a partir del basamento que constituye la construcción existente, con 9 (nueve) niveles más correspondiente a la construcción de equipamiento residencial 36 (treinta y seis) departamentos, 44 (cuarenta y cuatro) Cocheras, locales comerciales, paliers y el nivel diez (10) con quincho, sala de maquinas y terrazas, que alcanza una altura de 44,92 metros en el inmueble Partida Municipal 22962, Manzana 2718, Parcela 20, ubicado en calle Urquiza Nº 507 de nuestra ciudad, solicitado por el Arq. José Luis FERNÁNDEZ, en su carácter de profesional interviniente, y el Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700, en su carácter de propietario del inmueble, en virtud del considerando precedente.

Que el dictado de la medida se efectúa en uso de las atribuciones conferidas al Departamento Ejecutivo Municipal por el Artículo 107º, inciso u) de la Ley 10.027 y su Modificatoria – Régimen de las Municipalidades de Entre Ríos.

Por ello,

EL PRESIDENTE MUNICIPAL
DECRETA:

ARTÍCULO 1°.- Ratifíquese en todos sus términos en Convenio Urbanístico celebrado entre la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA y el Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700 en fecha 22/12/2025.

ARTÍCULO 2°- Autorícese al Departamento de Obras Privadas a realizar la aprobación de la documentación obrante de fojas 18 a fojas 23 del Expediente Nº 1261918, en el cual se proyecta la puesta en valor conservando y poniendo en valor la totalidad de la fachada y la reforma del bien patrimonial existente a través de la construcción de un edificio en torre de perímetro libre en propiedad protegida por Ordenanza N°29.789 *en los planos presentados*

Dra. DIANA N. PREISLER
Jefa del Dpto. de Desp. y Adm.
Municipalidad de Concordia

Ing. MATEO SASTRE
Subsecretario de Obras Públicas
Municipalidad de Concordia

Arq. FERNANDO S. ERQUIBEL
Secretario de Obras Publicas
Municipalidad de Concordia

DECRETO Nº
CONCORDIA,

se grafican el basamento, nueve (9) pisos de departamentos y un décimo nivel donde se ubican un quincho, gimnasio y sala de maquinas, a partir del basamento que constituye la construcción existente, con 9 (nueve) niveles más correspondiente a la construcción de equipamiento residencial 36 (treinta y seis) departamentos, 44 (cuarenta y cuatro) Cocheras, locales comerciales, paliers y el nivel diez (10) con quincho, sala de maquinas y terrazas, que alcanza una altura de 44,92 metros en el inmueble Partida Municipal 22962, Manzana 2718, Parcela 20, ubicado en calle Urquiza Nº 507 de nuestra ciudad, solicitado por el Arq. José Luis FERNÁNDEZ, en su carácter de profesional interviniente, y el Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700, en su carácter de propietario del inmueble, en virtud del considerando precedente.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese al Arq. José Luis FERNÁNDEZ, en su carácter de profesional interviniente, y el Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700, en su carácter de propietario que deberán:

- Presentar si o si el aval de un profesional de competencia en el ámbito estructural (ingeniero) que de conformidad a que el piso de más que se declara en el plano estructural es correcto y que el edificio está calculado para soportar esta incorporación a su estructura, haciéndose responsable legalmente de dicho cálculo.

ARTÍCULO 4°.- Comuníquese al Arq. José Luis FERNÁNDEZ, en su carácter de profesional interviniente, y el Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700, en su carácter de propietario que deberán realizar la presentación de "Solicitud de Viabilidad de Obra" conforme lo estipulado en el Decreto N°086/2025 de fecha 27/01/2025.

ARTICULO 5.- Dispónese que la Subsecretaría de Obras Viales y Mantenimiento efectuara el control de calidad del material y recibirá la entrega en forma documentada, práctica y operativa con destino a lo que estipule la Secretaría de Obras Públicas de la cantidad de 50 m^3 de hormigón elaborado H25, asentamiento 7-12 cm., tamaño máximo árido:30 mm.

ARTÍCULO 6°.- Dispónese que la presente se encuentra sujeta a no efectuar modificaciones sin previa autorización por parte del Municipio y como asimismo toda obra nueva deberá cumplir con las normativas y parámetros de FOS y FOT para lo cual, deberá gestionar su aprobación ante las dependencias municipales con competencia en el tema.

ARTÍCULO 7°.- Disponése que a través del Departamento Obras Privadas dependiente de la Secretaría de Obras Públicas, proceda a verificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2° y 3° de la presente Resolución. Asimismo comunicar al Arq. José Luis FERNÁNDEZ, en su carácter de profesional interviniente y al Señor José Ernesto LOKER, D.N.I. Nº 12.426.700 que la presente medida no exime del cumplimiento de las demás obligaciones dispuestas en la normativa vigente, Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (Ordenanza N°38.104/23) y el Código de Edificación (Ordenanza Nº 17.303/70).

ARTÍCULO 8.- Notifíquese a través del Departamento Obras Privadas, tome nota éste y la Dirección de Desarrollo Urbano y Territorial, la Subsecretaría de Obras Viales y Mantenimiento, Subsecretaría de Obras Públicas dependientes de la Secretaría de Obras Públicas, fecho, girar a la Dirección de Catastro, dependiente de la Secretaría de Coordinación de Gabinete y Hacienda, cumplido vuelva al Departamento Obras Privadas a sus efectos.

ALAF/DNP

cn. Lic. DIANA N. PREISLER
Jefa del Dpto. de Desp. y Adm.
Municipalidad de Concordia

Ing. MATEO SASTRE
Subsecretario de Obras Públicas
Municipalidad de Concordia

MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA

Arq. FERNANDO S. ESQUIBEL
Secretario de Obras Públicas
Municipalidad de Concordia

Cr. FRANCISCO AZCUÉ
PRESIDENTE MUNICIPAL
DE CONCORDIA

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

CONVENIO URBANISTICO

En la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos a los 22 días del mes de diciembre de 2025 se reúnen, el Dr. FRANCISCO AZCUE, DNI N° 32.795.414 en su carácter Presidente Municipal de la Municipalidad de Concordia, el Sr. Arq. FERNANDO SEBASTIÁN ESQUIBEL DNI N° 25.288.213 en su carácter de Secretario de Obras Publicas de la Municipalidad de Concordia y el Sr. JOSE LOKER CUIT N° 20-12426700-6, a los fines de suscribir el presente acuerdo., conforme antecedes y cláusulas que a continuación se expone:

Antecedentes:

Que atento a las constancias y resultas del expediente N°1.261.918/18 al que nos remitimos por razones de brevedad, las partes acuerdan a someterse al presente "CONVENIO URBANISTICO" bajo las siguientes pautas y condiciones:

Acuerdan:

CLAUSULA PRIMERA: las parte aquí firmantes acuerdan y aceptan que el Sr. Loker José entregara a la Municipalidad de Concordia, con destino a la Secretaria de Obras Publicas la cantidad de 50 m³ de Hormigón Elaborado H25., Asentamiento: 7 - 12 cm, Tamaño Máx. Árido: 30 mm.-

CLAUSULA SEGUNDA: se acuerda que el lugar de entrega del material supra mencionado será dispuesto por orden de la Secretaria de Obras Públicas, una vez que sea definido el destino de uso del mismo, en un plazo que no podrá exceder los 60 días de emitido el acto administrativo correspondiente de aprobación de planos. Asimismo se pacta que los costos de entrega serán a cargo del Sr. José Loker-

CLAUSULA TERCERA: la Municipalidad de Concordia se reserva el derecho a efectuar el control de hormigón mediante la toma de probetas testigos para efectuar los correspondientes ensayos de resistencia y verificar que el mismo cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula primera del presente convenio.-

CLAUSULA CUARTA: en caso de incumplimiento de la entrega o bien que se compruebe previo ensayo respectivo, la calidad del material no cumple con lo requerido, se producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, generándose a favor de la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA el derecho a promover la correspondiente ejecución de convenio. Asimismo y en caso que se dieren las circunstancias expuestas precedentemente la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA se reserva el derecho a imponer las respectivas multas/sanciones por los incumplimientos que puedan generarse al Código de Ordenamiento Urbano y Territorial.-

En la fecha y lugar indicado al comienzo del presente se firma tres ejemplares de igual tenor.-

Arq. FERNANDO S. ESQUIBEL
Secretario de Obras Públicas
Municipalidad de Concordia

Dr. FRANCISCO AZCUE
PRESIDENTE MUNICIPAL
DE CONCORDIA

CONVENIO URBANISTICO

En la ciudad de Concordia, provincia de Entre Ríos a los 22 días del mes de diciembre de 2025 se reúnen, el Dr. FRANCISCO AZCUE, DNI N° 32.795.414 en su carácter Presidente Municipal de la Municipalidad de Concordia, el Sr. Arq. FERNANDO SEBASTIÁN ESQUIBEL DNI N° 25.288.213 en su carácter de Secretario de Obras Publicas de la Municipalidad de Concordia y el Sr. JOSE LOKER CUIT N° 20-12426700-6, a los fines de suscribir el presente acuerdo., conforme antecedes y cláusulas que a continuación se expone:

Antecedentes:

Que atento a las constancias y resultas del expediente N°1.261.918/18 al que nos remitimos por razones de brevedad, las partes acuerdan a someterse al presente "CONVENIO URBANISTICO" bajo las siguientes pautas y condiciones:

Acuerdan:

CLAUSULA PRIMERA: las parte aquí firmantes acuerdan y aceptan que el Sr. Loker José entregara a la Municipalidad de Concordia, con destino a la Secretaria de Obras Publicas la cantidad de 50 m³ de Hormigón Elaborado H25., Asentamiento: 7 - 12 cm, Tamaño Máx. Árido: 30 mm.-

CLAUSULA SEGUNDA: se acuerda que el lugar de entrega del material supra mencionado será dispuesto por orden de la Secretaria de Obras Públicas, una vez que sea definido el destino de uso del mismo, en un plazo que no podrá exceder los 60 días de emitido el acto administrativo correspondiente de aprobación de planos. Asimismo se pacta que los costos de entrega serán a cargo del Sr. José Loker-

CLAUSULA TERCERA: la Municipalidad de Concordia se reserva el derecho a efectuar el control de hormigón mediante la toma de probetas testigos para efectuar los correspondientes ensayos de resistencia y verificar que el mismo cumpla con las condiciones establecidas en la cláusula primera del presente convenio.-

CLAUSULA CUARTA: en caso de incumplimiento de la entrega o bien que se compruebe previo ensayo respectivo, la calidad del material no cumple con lo requerido, se producirá la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, generándose a favor de la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA el derecho a promover la correspondiente ejecución de convenio. Asimismo y en caso que se dieren las circunstancias expuestas precedentemente la MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA se reserva el derecho a imponer las respectivas multas/sanciones por los incumplimientos que puedan generarse al Código de Ordenamiento Urbano y Territorial COUT.

En la fecha y lugar indicado al comienzo del presente se firma tres ejemplares de igual tenor.-

Arq. FERNANDO S. ESQUIBEL
Secretario de Obras Públicas

Dr. FRANCISCO AZCUE
PRESIDENTE MUNICIPAL