

AÑO 1997

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

ES COPIA... DEL D

ERO - UNICO - FECHA

1-10723/96 A1

niciado por

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI.

Extracto :

N.F.

COPIAS DE DOCUMENTACION DEL EXPEDIENTE DE FACTIBILIDAD PARA INSTALAR UN CLUB NAUTICO HABITACIONAL REGISTRADO POR "PC"

S.A.M.I.

Ministerio de Gobierno



1/37

10723/36

GOBERNACION - SECRET. GRAL.

MINISTERIO DE ECONOMIA
Y HACIENDA

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

1711

1711

MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL

MINISTERIO DE EDUCACION

MINISTERIO DE ASUNTOS AGRARIOS

PUERTO TRINIDAD

4011-10723-96

ALC. I

ASISTENCIA AL EXPEDIENTE N°

MESA GENERAL

DE ENTRADAS

10 JUL 1997

DE
BERAZATEGUI

A: SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

Dado lo actuado - en el expediente N° 4011 - 10723/96, mediante el cual la firma "Puerto Trinidad S.A.", a través de sus representantes, gestiona factibilidad para instalar un complejo náutico habitacional, y tomado conocimiento de la promulgación de la Ordenanza N° - 3010/mediante Decreto 306/97, se han acumulado las copias adjuntas de las principales actuaciones; solicitándose la apertura del alcance correspondiente.

Cumplido se sugiere su remisión a la Secretaría de Tierra y Urbanismo para que tomen intervención los organismos provinciales competentes, a los efectos de lograr la convalidación de la referida Ordenanza por el Poder Ejecutivo de la Pcia. de Bs. As.-

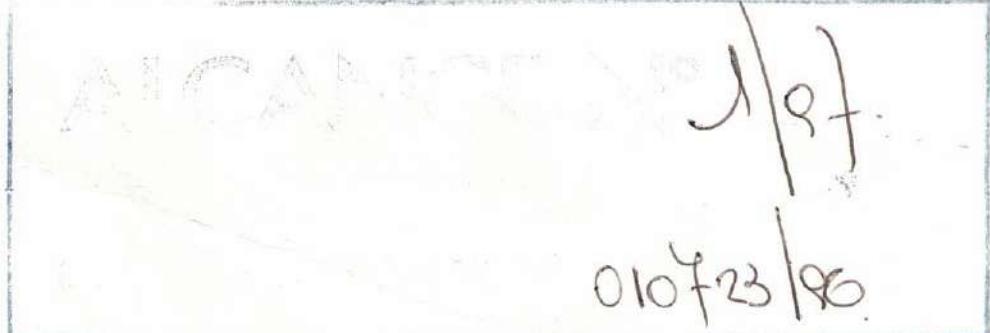
e.s.v.

J

DIREC. GRAL. DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
BERAZATEGUI, 18 JUL 1997



Arq. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 010723/96 A/c 1/91

cde. expte. n° 10723/96



A: DEPARTAMENTO DE ELECTROMECANICA

Visto lo solicitado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto a la provisión de gas natural al Complejo Náutico, este Departamento informa:

- que la factibilidad deberá ser solicitada a la Empresa MATROGAS S.A., que confeccionará el proyecto de distribución de redes.-

Se eleva para vista del Señor Director y prosecución del trámite correspondiente.-

DEPARTAMENTO CONTRALOR OBRAS DE TERCEROS Y GAS

Berazategui, 29 OCT 1996



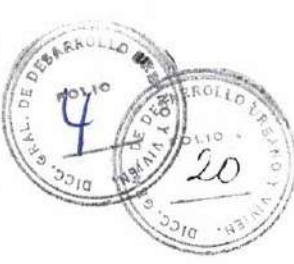
MARIO I. MERCONE
M. M. OBRAS C. P. I. A. 5651
JEFE DEPARTAMENTO CONTRALOR
OBRAS DE TERCEROS Y GAS

ES COPIA

Arg. MARCELO T. ABRAHAMSON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 070423/96/R

CORRESPONDE EXPEDIENTE N°: 10723/96



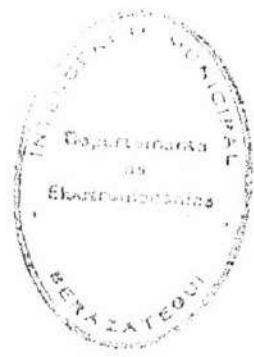
A : DEPARTAMENTO DE OBRAS VIALES:

Atento a lo solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Viviendas y analizada la documentación presentada, se emite el siguiente informe:

- Factibilidad de provisión de energía eléctrica: los interesados (Saavedra, Reinaldo Omar, Arquitecto Decur Varela, Emilio) deberá efectuar las gestiones pertinentes ante la empresa prestataria de servicios eléctricos.-
- Factibilidad de alumbrado público: la provisión de alumbrado público de la urbanización proyectada estará a cargo de los interesados.-

b) Las arterias y espacios verdes cedidos al uso público por disposición Municipal deberá ser proyectados y efectuados según normas establecidas por la Ordenanza n° 2473/92 y posee todas a consideración de la Municipalidad oportunamente, a tal efecto se informa que las citadas normas, como así también la forma de presentación de la documentación requerida podrán ser consultadas en su oportunidad por el Departamento de Electromecánica.-

Se remite al Departamento de Obras Viales para su intervención.-



DEPARTAMENTO DE ELECTROMECANICA

Berazategui, 21/10/96

MARÍA CECILIA IBARRA AMPUERO

Dpto. de Electromecánica

ES COPIA

Arq. MARCELO L. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 01072396 de 1/87

CORRESPONDE EXPEDIENTE 1042396



A: DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

Visto lo solicitado por la Dirección Gral. de Desarrollo Urbano y Vivienda, con relación de proveer al Complejo Habitacional "Puerto Trinidad", de los servicios de pavimentos y desagües , este Departamento , informa que :

- Este Departamento no tiene previsto la realización de obras de pavimentación, y/o desagües pluviales en el sector en que se implantará el Complejo mencionado
- Los accesos internos del predio en cuestión que se pavimentaren, no librados - al uso público, serán de exclusiva responsabilidad de la peticionante.
- Si se determinare unir el Complejo con la trama vial existente y la/las arterias fueran libradas al uso público, como así tambien los desagües pluviales que se ejecutaren, deberán ser proyectados de acuerdo con las normativas municipales vigentes, actuando un profesional facilitado para tal fin.-
- Las normas tecnicas vigentes podran ser consultadas en este Departamento en oportunidad de proceder a realizar los estudios y proyectos correspondientes.-

Se eleva para su conocimiento y consideración.-

DEPARTAMENTO DE OBRAS VIALES

Berazategui, noviembre 6 de 1996.-

BERNARDO I. ERTEL
Jefe Dpto. Obras Viales

ES COPIA

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



A: DEPARTAMENTO DESAGÜES CLOACALES

Visto lo solicitado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, a fojas 13 del presente, solicitando la factibilidad de dotar de servicios esenciales al predio ubicado entre la Autopista Buenos Aires - La Plata y el Río de la Plata, cuya nomenclatura catastral es: Circ.VI - Secc. B - Fracc. I - Parc. 1 y 3 ; denominado "Complejo Náutico Habitacional Puerto Trinidad", este Departamento informa lo siguiente:

En ese lugar no existen servicios de agua corriente.

Para dotar de servicios de agua potable al mismo deberá ejecutarse una planta potabilizadora y el agua - // deberá ser extraída del Río de la Plata.

Todas las obras , plantas y cañerías externas de distribución del agua, deberán ejecutarse de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

La documentación técnica deberá ser presentada por la empresa, ante la Dirección Técnica de Servicios Sanitarios, para su aprobación.

Se gira para su conocimiento, intervención de ese Departamento y prosecución del trámite.-

DEPARTAMENTO AGUA CORRIENTE

Berazategui, Noviembre 27 de 1996.-

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ES COPIA

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 010723/96/1997

CDE. EXPTE. 4011 - 010723 - 96



23

A: DIRECCION TECNICA DE SERVICIOS SANITARIOS

Visto lo solicitado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, este Departamento informa lo siguiente:

La zona carece de servicios de desagües cloacales.

En el Complejo deberá realizarse una planta de tratamiento de afluentes acorde a las necesidades del mismo, con la respectiva red de colectoras cloacales.

Tanto la documentación técnica de lo arriba mencionado, como así el tendido y construcción de las mismas deberá estar en un todo de acuerdo a las normas técnicas y legales vigentes en este Municipio.

Dicha documentación técnica deberá ser presentada para su aprobación ante la Dirección Técnica de Servicios Sanitarios, por la Empresa.

Se eleva para su conocimiento y consideración.-



DEPARTAMENTO DESAGÜES CLOACALES

Berazategui, Diciembre 6 de 1996.-

BONINO MARCELO

A/C DEPTO. DESAGÜES CLOACALES

A: DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Habiéndose cumplimentado lo solicitado por esa Dirección a fojas 18, se requiere de la misma, tomar los / recaudos administrativos necesarios para que, previo a la autorización de la ejecución de las obras, la firma recurrente, cumplimente lo exigido a fojas 19 a 23.-

Se gira para su intervención.

DIRECCION TECNICA DE SERVICIOS SANIT.

Berazategui,

ES COPIA

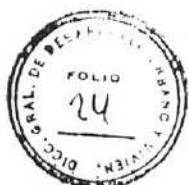
Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CONCORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 010723/96



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 10723/96

Beccar Varela Desarrollos S.A.
Leandro Alem 530 - PB Buenos Aires



Buenos Aires, 16 enero 1997

Señor
Intendente Municipal
Partido de Berazategui
S / D

Estimado Dr. Infanzón:

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente en relación al Proyecto Puerto Trinidad. Adjuntamos los siguientes documentos:

(a) Certificado de aptitud Hidráulica emitido por la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires

(b) Respuesta de la Dirección de Puertos y Vías Navegables a la nota presentada con relación al puerto deportivo a ser construido en el proyecto Puerto Trinidad.

Ante cualquier pregunta o aclaración, por favor no duden en llamarnos al 315-2444 o al 417-8462.

Saludo a Ud. atentamente,

Isidro Beccar Varela
Beccar Varela Desarrollos S.A.

(Adj.)

ES COPIA

Arq. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 01072396187



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 1072396



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

---CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 2406-4630/96.---

---LA DIRECCION PROVINCIAL DE HIDRAULICA, certifica desde el ámbito de su competencia la aptitud del predio designado catastralmente como: Circ.VI- Secc.B- Fracc.I- Parc.1 y 3, cuyo destino es una futura urbanización, del partido de Berazategui; estrictamente condicionada a la presentación de un estudio hidráulico que deberá satisfacer los distintos aspectos que se detallan a continuación: Cota mínima de piso habitable, por influencias del Río de La Plata de 4,00 m IGM- Estudio Hidráulico de la obras proyectadas, que no ocasionen inconvenientes a los predios linderos- Rigen restricciones por Artículo 2639 del Código Civil, estableciendo una zona de 35 m; cuyo destino es calles ó camino público- En el caso de restituír la línea de ribera y para no entorpecer la navegación la documentación técnica deberá ser visada ante Prefectura Naval Argentina- Rigen restricciones por la Ley 6253/60 de "Conservación de los Desagües Naturales", por la presencia de cursos de aguas que afectan a la fracción, cuyas restricciones deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del futuro loteo- Plano de nivelación, con perfiles y puntos acotados del bien y su entorno- Domicilio Legal y Real en La Plata- Plano de Tablestacado- Defensa- Dragado y Rellenos- Movimientos de Suelos, en original y 5 copias- Memorias descriptivas- Cómputos métricos- Presupuesto en original y 5 copias- Fotocopia del Dominio- En caso de Sociedades Anónimas, Comerciales, etc. Acta Constitutiva y fotocopia legal de la misma- Documentación técnica firmada por el titular del dominio y profesional habilitado (Ing.Hidráulico ó Civil), visado por el C.P.I. Se deberá adjuntar Declaratoria Nacional que debe otorgar el Organismo competente (MOSP) de la Nación, Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, acorde al Convenio Nacional-Provincia y Ley 10.106 y modificatorio n° 10.385 Provincial. Dicha documentación queda sujeta a control y visación de esta Repartición.---
---A solicitud del Señor Reinaldo Omar Saavedra, se extiende la presente certificación en la ciudad de La Plata, a los siete días del mes de enero de mil novecientos noventa y siete.

ES COPIA

Arq. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

Formulario N° 40 D.I.E.B.O

Ing. ALBERTO PEDRO ARABEDAS
DIRECTOR TÉCNICO
Dirección Provincial de Hidráulica

Reinaldo

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° ~~01023/96~~ /R)



Ministerio de Economía y Obras Públicas Expediente N° 1023/96 26

Secretaría de Energía y Puertos
Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables
Proyecto Nacional de Puertos - Dirección de Gestión Portuaria



Nota DGP N° 003/97

BUENOS AIRES, 14 ENERO 1997

Señor

Vicepresidente de Beccar Varela Desarrollos S.A.,
Don Santiago Beccar Varela
Calle Reconquista 657, 1º piso
Buenos Aires (1373)

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., con referencia a su atenta nota del 30 de Octubre de 1996 (Carta 40), la que se tramita como Expediente N° 554-002298 del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos, y se halla radicada actualmente en la Dirección de Gestión Portuaria a mi cargo. En ella se hace saber acerca del proyecto de construcción y habilitación posterior, de un puerto recreativo en las costas del Río de la Plata, frente a la localidad de Hudson, Provincia de Buenos Aires.

Al respecto es necesario aclarar un concepto expuesto en el primer párrafo de la nota y que habría surgido de información proporcionada por esta Dirección. En oportunidad de tomar contacto con la misma antes de presentar la nota, se le informó que un puerto con la característica señalada, no requeriría la habilitación del Poder Ejecutivo Nacional establecida por los arts. 4º y 5º de la Ley 24.093 de Actividades Portuarias, porque no estaría destinado a actividades comerciales o industriales que involucren el comercio internacional o interprovincial - como requiere la disposición citada en primer lugar - sino a actividades recreativas.

Ello no significa que un puerto con tal característica, no se encuentre comprendido en los alcances de dicha ley y de su Decreto reglamentario 769/93, habida cuenta de lo dispuesto por los art. 1º, 2º, 7º, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 de esa ley; art. 5º, párrafo 3º del mencionado decreto y demás disposiciones concordantes de ambas normas, legal y reglamentaria. Precisamente, un puerto recreativo, responde como tal, por su destino, a la clasificación que establece el art. 7º, inc 3º, última parte, de la citada Ley 24.093.

Aclarado que se hubo ese concepto, esta Dirección le expresa su formal acuse de recibo por la nota que Ud. enviera y se complace en agradecerle su atenta presentación. Queda a la espera del oportuno envío de la documentación correspondiente, por la cual se acredite a la persona de existencia física o jurídica que resulte ser la titular del puerto, la titularidad del dominio del inmueble donde el mismo sea instalado, la individualización de su ubicación, características, instalaciones y obras portuarias; las autorizaciones con que cuente para la construcción

Arq. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ES COPIA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 010723/86-A/PT



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 10723/86

Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos
Secretaría de Energía y Puertos
Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables
Dirección Nacional de Puertos * Dirección de Gestión Portuaria



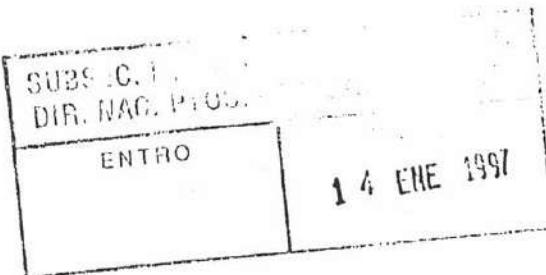
de ellas y la navegación y todo otro dato de interés para su registro y demás fines y efectos legales.

Además esta Dirección, que es un organismo de la Autoridad Portuaria Nacional (Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables), continúa estando a su disposición para el asesoramiento, información y demás servicios pertinentes.

Saludo a Ud. atentamente.

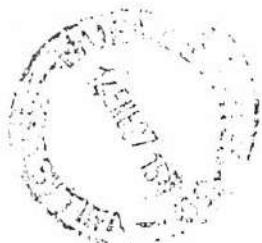

ALBERTO S. SALOM

DIRECTOR DE GESTIÓN PORTUARIA



ES COPIA

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 010723 RG AL 1/87



Puerto Trinidad S.A.

49

14 de Marzo 1997

Dr. Alejandro Romero
Asesoría Letrada
Municipalidad de Berazategui
S / D

Ref: Expte 10723 - Factibilidad Complejo Náutico Habitacional

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Asesor Letrado, a fines de responder a vuestra atenta del 12 de marzo ppdo.

En cumplimiento a lo allí solicitado le envío:

- (a) Certificado de Dominio de los inmuebles afectados al proyecto "Puerto Trinidad"
- (b) Certificado de inhibiciones y Anotaciones Personales de Mario Contín S.A.

Adicionalmente cumplimos en informarle que con fecha 11 de Marzo ppdo. Puerto Trinidad S.A. ha adquirido la titularidad de dichos inmuebles, tal como se demuestra con la fotocopia certificada de la escritura traslativa de dominio que también se anexa. A los efectos de acreditar personería adjunto una copia del estatuto de Puerto Trinidad S.A.

En consecuencia, cumplimos en informar al Sr. Intendente que a partir de este momento dicha sociedad será quien lleve adelante el proyecto en estudio, en caso de que contara con las aprobaciones correspondientes.

Puerto Trinidad S.A. constituye domicilio a los efectos del presente expediente en la Avenida Oeste 2504, Ranelagh, Partido de Berazategui (1886) Teléfono 315-1711 ó 417-

Atentamente,

Lo fechado "certificado" NO VALE//

mejor

Isidro Beccar Varela
Presidente de Puerto Trinidad S.A.

Emilio Beccar Varela
Arquitecto

Arq. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

Adjuntos

ES COPIA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 010723/06/11/97



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 RUBRICADA

180
CIENTO OCHENTA

A 07/07/2010 10:10



- 1 ESCRITURA NUMERO CUARENTA Y SEIS.
- 2 Compraventa e hipoteca por saldo de precio: "MARIO CONTIN S.A." a favor de "PUERTO TRINIDAD S.A.".
- 3 En la Ciudad de Buenos Aires, a los once días del mes de marzo de mil novecientos noventa y siete, ante mí, Escritor Pùblico, comparecieron: Por una parte, don Reinaldo Omar SAAYEDRA, que declara es argentino, nacido el 6 de agosto de 1.943, de estado civil casado, con Documento Nacional de Identidad número 5.252.670, domiciliado en calle 7 número 624 entre las de 525 y 526 de La Plata, Provincia de Buenos Aires, de tránsito aquí, y por la otra parte, don Isidro María BECCAR VARELA, que declara es argentino, de estado civil casado, con Documento Nacional de Identidad número 18.270.738, domiciliado en Reconquista número 657, primer piso de esta Ciudad; siendo ambos comparecientes personas mayores de edad, hábiles para este acto y de mi conocimiento, doy fe, así como de que el nombrado en primer término concurre a este acto en nombre y representación de la sociedad que gira en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, bajo la denominación de "MARIO CONTIN S.A.", con domicilio en la calle Camino Centenario entre las calles 510 y 511 de la localidad de Manuel R. Gonnet, Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, de la que inviste la calidad de Presidente, como se verá más adelante.- La capacidad legal de la sociedad y su recono-

ES COPIA

Arg. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

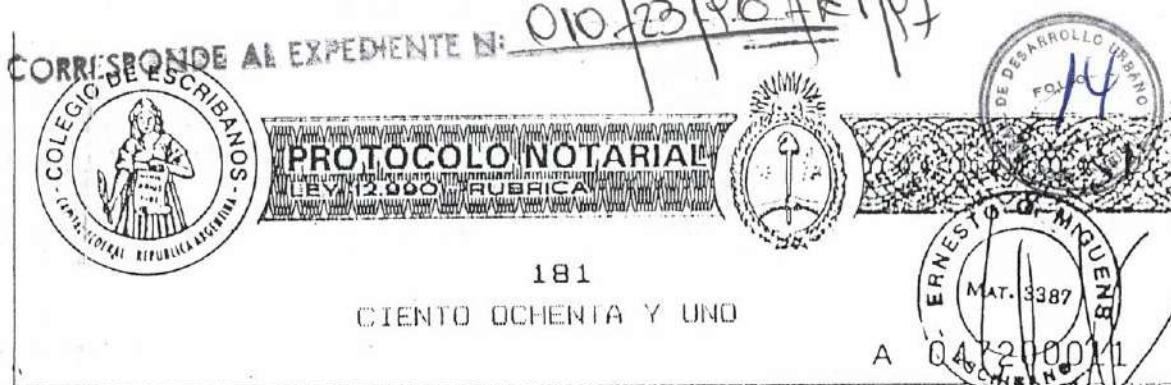


PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 047200010

cimiento como persona jurídica se acredita con la escritura número 40 de constitución de la sociedad, de fecha 29 de abril de 1.986, pasada ante la escribana de la Ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, doña Olga Raquel Frickel, al folio 72 del Registro 387 a su cargo, inscrita en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, el 25 de marzo de 1.988, en la Matrícula número 24.481 de Sociedades Comerciales, Legajo 1/ 40.358, por constitución.- Testimonio de dicha escritura tengo a la vista, doy fé, así como de que en fotocopia certificada agrego a la presente.- La calidad de Presidente, así como la de Directores de las personas que firman el acta en que se lo designa como tal y de las personas que firman el acta que ha resuelto este otorgamiento, se acredita con el Acta de Asamblea General número uno, de fecha 26 de junio de 1.996, labrada a fojas 3 del Libro de Actas de Asambleas número uno de la sociedad, que tengo a la vista para este acto, doy fé, con la constancia de su rubrica en la citada Dirección Provincial de Personas Jurídicas, con fecha 12 de marzo de 1.996, en la Matrícula 24.481, Legajo 40.358, que en fotocopia certificada agrego a la presente.- El otorgamiento de esta escritura ha sido resuelto por el Directorio de la sociedad, por acta número 3, labrada a fojas 5 del Libro de Actas de Directorio número uno de la sociedad, que tengo a la vista para este



1 acto, doy fé, con la constancia de su rúbrica con fecha 12
2 de marzo de 1.996, en la matrícula 24.481, Legajo 40.538
3 de la Dirección de Personas Jurídicas mencionada, la que
4 en fotocopia autenticada agrego a la presente, doy fé, así
5 como que le confiere facultades suficientes para este o-
6 torgamiento.- Por su parte, el señor Isidro María Beccar
7 Varela, concurre a este acto en nombre y representación de
8 la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de
9 "PUERTO TRINIDAD S.A.", con domicilio en la calle Recon-
10 quista número 657, primer piso, de esta Ciudad, de la que
11 inviste la calidad de Presidente como se verá más adelan-
12 te.- La capacidad legal de la sociedad y su reconocimiento
13 como persona jurídica se acredita: a) Con la escritura nú-
14 mero 80 de constitución de la sociedad, pasada con fecha
15 10 de diciembre de 1.996, ante el escribano de esta Ciu-
dad, don Héctor María Sarasa, al folio 255 del registro
16 777 a su cargo; y b) Con la escritura número 42, de modi-
17 ficación de la escritura precedentemente referida, pasada
18 con fecha 28 de enero de 1.997, ante el escribano de esta
19 Ciudad, don Juan José Barcelo, al folio 179 del registro
20 508 de su adscripción.- Testimonio de dichas escrituras
21 tengo de manifiesto, con la constancia de su inscripción,
22 en forma conjunta, en la Inspección General de Justicia,
23 con fecha 6 de febrero de 1.997, bajo el número 1.230, del
24 Libro 120, Tomo "A" de S.A., doy fé, así como de que en

ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A C.F. T° 60 F° 1802

ES COPIA

Arg. MARCELO J. ABRAMSON
DIRECTOR GENERAL
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 047200011

fotocopia certificada las agrego a la presente.- La cali- 26
dad de Presidente que invoca el señor Beccar Varela, así 27
como la de directores de las personas que resuelven éste 28
otorgamiento, resulta de la escritura relacionada en el a- 29
partado (a) precedente.- El otorgamiento de esta escritura 30
ha sido resuelto por acta de Directorio de fecha diez de 31
marzo corriente la que una vez rubricados los libros de 32
actas de la sociedad, se transcribirá y es del siguiente 33
tenor: - "Acta número Uno.- En la Ciudad de Buenos Aires, 34
a los diez días del mes de marzo de mil novecientos nove- 35
ta y siete, siendo las 10 horas, en el domicilio de la se- 36
de social, calle Reconquista 657, primer piso de esta Ciu- 37
dad, se reune el Directorio de "PUERTO TRINIDAD S.A.", con 38
la presencia de los miembros que firman al pie.- Toma la 39
palabra el señor Presidente, Dr. Isidro M. Beccar Varela, 40
quien informa que, como es de conocimiento de los presen- 41
tes, se debe otorgar la escritura de compra de las dos 42
fracciones de terreno ubicadas en jurisdicción de la Pro- 43
vincia de Buenos Aires, Partido de Berazategui, próximas a 44
las estaciones Los Plátanos y Las Conchitas del Ferroca- 45
rril General Roca, a ambos lados de la nueva autopista a 46
La Plata, las que tienen una superficie de 54 Has. 31 As. 47
35 Cas (Cincuenta y cuatro Hectáreas, Treinta y un Areas, 48
Treinta y cinco Centiareas) y 327 Has. 12 As. 7 Cas. 49
(Trescientas veintisiete Hectáreas, Doce Areas, Siete Cen- 50



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 00713876 DE 1997

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 RUBRICADO



182

CIENTO OCHENTA Y DOS

A 04/01/1997

1 tiareas), que fueran adquiridas a principios de año, en la
2 suma de U\$S 10.000.000.= (Diez millones de dólares esta-
3 dounidenses) y de cuyo importe se abonó a cuenta de precio
4 y como principio de ejecución del contrato, la suma de U\$S
5 500.000.= (Quinientos mil dólares estadounidenses) el dia
6 8 de enero de 1.997; la suma de U\$S 200.000.= (Doscientos
7 mil dólares estadounidenses) se debe abonar en el acto de
8 la firma de la escritura traslativa de dominio, quedando
9 pendiente un saldo de precio, libre de intereses, de U\$S
10 9.300.000.= (Nueve millones trescientos mil dólares esta-
11 dounidenses) pagadero en siete cuotas, todas en dólares
12 estadounidenses, a saber: El 30 de abril de 1.997, U\$S
13 50.000.=; El 30 de mayo de 1.997, U\$ 50.000.=; El 30 de
14 septiembre de 1.997, U\$S 1.000.000.=; el 29 de diciembre
15 de 1.997, U\$S 1.000.000.=; El 30 de marzo de 1.998, U\$S
16 2.000.000.=; El 30 de septiembre de 1.998, U\$S 2.500.000.
17 =; y El 29 de diciembre de 1.998, U\$S 2.700.000.= - Conti-

ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202

18 tua diciendo que, el saldo de precio adeudado deberá ser
19 garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado
20 de privilegio, a favor de la vendedora, la que les ha en-
21 tregado la posesión de los bienes el dia 8 de enero pasa-
22 do.- Hace constar el señor Beccar Varela, que respecto de
23 la fracción de terreno, ubicada al Oeste de la autopista
24 Buenos Aires - La Plata, de aproximadamente 45 (Cuarenta y
25 cinco) hectáreas, la compran como gestores de negocios de

ES COPIA

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



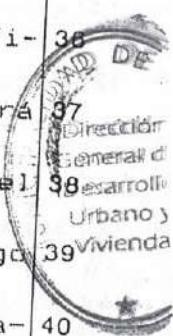
PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.890 - RUBRICA



A 047200012

"MI TESON S.A." e.f.- Luego de un cambio de ideas sobre el 26 particular, por unanimidad se resuelve aprobar la compra- 27 venta en la forma en que ha sido expuesto, ratificar los 28 actos realizados hasta la fecha con motivo de la adquisi- 29 ción referida, autorizando al Presidente y/o a quien le- 30 galmente lo reemplace, para firmar cuantos instrumentos 31 públicos y/o privados sean menester para el mejor desen- 32 volvimiento de este mandato, confiriéndole las mas am- 33 plias facultades para convenir las cláusulas hipotecarias 34 y demás derechos y obligaciones que puedan corresponder.- 35

No siendo el acto para más, a las doce horas se da por fi- 36 nalizada la sesión, labrándose el presente acta, que sera 37 transcripta como Acta número Uno, una vez rubricado el 38 libro correspondiente".- Isidro M. Beccar Varela.- Santiago 39 Beccar Varela.- Ricardo Beccar Varela.- Arturo Beccar Va- 40 elia.- Emilio Hardoy.-"- ES COPIA FIEL, doy fe, así como 41 que le confiere facultades suficientes para este otorga- 42 miento.- Y el señor Reinaldo Omar SAAVEDRA, en ejercicio 43 de la representación invocada que asegura se encuentra 44 plenamente vigente y sin restricción alguna, DICE: Que 45 VENDE a "PUERTO TRINIDAD S.A.", DOS FRACCIONES DE TERRENO 46 ubicadas en Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, 47 Partido de BERAZATEGUI, próximas a la estación Plátanos 48 del Ferrocarril General Roca, a saber: A) La fracción de 49 signada de acuerdo al plano que cita su título con la le- 50





PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.000 RUBRICADO

FOLIO 16
FOLIO DE DESARROLLO URBANO

183

CIENTO OCHENTA Y TRES



1 tra "R.", que mide: Tres mil seiscientos setenta y nueve
2 metros con cuarenta y siete centímetros al Nord Oeste, y
3 linda con Marcos Demarchi; Novecientos diecisiete metros
4 con sesenta y siete centímetros al Sud Oeste y linda con
5 la fracción 3 y las manzanas 4, 9, 10, 15, 16, 21, 22, 27
6 y 28 de la sección A.; Ciento cincuenta y cinco metros con
7 ochenta y seis centímetros al Sud Este, a cuyo punto qua-
8 dra hacia el Nord Oeste, en Doscientos cincuenta metros,
9 para volver a cuadrar hacia el Nord Este, con Cuatrocien-
10 tos metros a cuyo punto cuadra nuevamente hacia el Sud Es-
11 te, con Doscientos sesenta y cinco metros, para volver a
12 cuadrar hacia el Nord Este, con tres mil cuatrocientos o-
13 chenta y tres metros con tres centímetros, hasta la linea
14 del costado Nord Este, y linda por estos rumbos en parte
15 con don José Maymo, y en parte, calle en medio, con la
16 destilería Franco Argentina y Pini Hermanos y Traverso; y
17 el Costado Nord Este esta formado por linea quebrada que
18 mide en su totalidad Mil ciento cinco metros con setenta
19 centímetros, la que recorre en parte la margen Nord Este
20 del Arroyo Grande y en parte la misma margen del brazo
21 chico del mismo arroyo, y linda por este costado con Elisa
22 Milbarg de Gonzalez y otros, hoy Podestá y Albo, con una
23 superficie de TRESCIENTAS CUARENTA Y CINCO HECTAREAS, O-
24 CHENTA Y OCHO AREAS, OCHENTA Y CINCO CENTIAREAS. - Nota:
25 Mensura y desmembración para camino C - 120-24-71, agrega-

ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABOG. DO
C.P.A.C.F. 1'60 Fr 182

ES COPIA

Arg. MARCELO ADAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

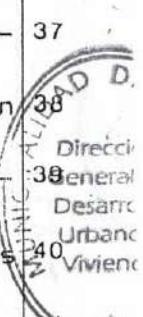


PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.000 - RÚBRICA



A 047200013

do el 6 de julio de 1.971 al folio 5.684, protocolo de 26
Planos.- Existe plano de mensura y afectación para camino 27
C-120-B-7B, protocolizado al folio 5 de 1.978 del Registro 28
de Planos, el 9 de febrero de 1.978.- Se afecta una super- 29
ficie de Una hectárea, veinticuatro áreas, treinta y nueve 30
centíareas, quedando un remanente de TRESCIENTAS VEINTI- 31
SIETE HECTAREAS, DOCE AREAS, SIETE CENTIAREAS.- Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI.; Sección B.; Fracción 32
I. (uno); Parcela 3.; Partida Inmobiliaria número 34
120-048.010-0, con Valuación Fiscal de \$ 1.311.020,00; y 35
B) La Fracción con superficie de CINCUENTA Y CUATRO HECTAREAS, TREINTA Y UN AREAS, TREINTA Y CINCO CENTIAREAS, lin- 36
dando al Sud Sud Oeste, con Arroyo Grande en medio, con 37
terreno de Rogelio Di Paola y Hermanos, Jorge Newbery, Se-
vero Vaccaro y Juan Gonzalez; al Nord Oeste, con terrenos 38
de Marcos Demarchi; al Oeste, con Arroyo Grande en medio, 39
con terreno de Robustiano F. Acuña; al Nord Nord Este con 40
el Rio de la Plata y al Sud Este, con sobrante de terre- 41
no.- Observación: Su título no cita designación ni medidas 42
lineales.- Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI.; 43
Sección B.; Fracción I.; Parcela 1, Partida Inmobiliaria 44
número 120-048.008-9, con Valuación Fiscal de \$ 166.761,0- 45
o.- Y según Cédulas Catastrales Serie F nº 380.366 y Serie 46
F nº 356.496, respectivamente, además de las valuaciones 47
fiscales indicadas, las fracciones de terreno descriptas, 48
50



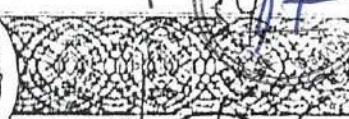


CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

010423/RG/Al/197

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.000. RUBRICADO



184

CIENTO OCHENTA Y CUATRO

A 04/12/2001/4



1 tienen las siguientes medidas y linderos a saber: La frag-
2 ción "R.", deslindada en primer término, luego del des-
3 membramiento para camino según plano 120-24-71 y la afec-
4 tación para camino según plano 120-8-78, se formaron dos
5 polígonos, uno al Sud Oeste de la autopista Buenos Aires -
6 La Plata, con las siguientes medidas y linderos: En su
7 frente al Sud Oeste, Novecientos diecisiete metros con se-
8 senta y siete centímetros, con frente a calle número 163;
9 al Nord Oeste, quinientos noventa y dos metros con ocho
10 centímetros, lindando con la calle número 47; al Nord Es-
11 te, Seiscientos sesenta y cinco metros con setenta y un
12 centímetros, lindando con la citada autopista; al Sud Es-
13 te, linea quebrada de tres tramos, el primero de Trescien-
14 tos sesenta y un metros con veintiocho centímetros, lin-
15 dando con las manzanas 68, 78 y 88; el segundo de Doscien-
16 tos cincuenta metros, lindando con la calle número 165; y
17 el tercero de Ciento cincuenta y cinco metros con ochenta
18 y seis centímetros, lindando con la calle número 55.- El

ISIDRO M BECCAR VARELA
C.P.A.F. 2002
19 otro polígono, al Nord Este de la autopista Buenos Aires -
20 La Plata, mide en su frente al Sud Oeste, línea de tres
21 tramos, el primero de Ciento veintisiete metros con noven-
22 ta y siete centímetros, el segundo de Ciento cincuenta y
23 cinco metros con ochenta y nueve centímetros, y el tercero
24 de Seiscientos cincuenta metros con cincuenta centímetros,
25 lindando con la citada autopista, en su costado al Nord O-

ES COPIA

Arg. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.980 - RUBRICA



A 047200014

este, también de tres tramos, mide el primero Ciento die- 26
ciséis metros con cuarenta y seis centímetros, el segundo 27
Novecientos cuarenta y seis metros con seis centímetros y 28
el tercero Mil ochocientos veinticuatro metros con ochenta 29
y cinco centímetros, lindando con la fracción II de la 30
sección "A"; al Nord Este, una línea quebrada de nueve 31
tramos, mide el primero de Ochenta y ocho metros con o- 32
chenta centímetros; el segundo de Setenta metros; el ter- 33
cero de Noventa y tres metros con cincuenta centímetros, 34
el cuarto de Setenta y nueve metros; el quinto de Doscien- 35
tos cuatro metros, todos ellos lindando con el arroyo La 36
Horqueta, el sexto de Setenta y cuatro metros con sesenta 37
centímetros, el séptimo de Ciento siete con cuarenta cen- 38
tímetros, el octavo de Ciento treinta y cuatro metros con 39
cincuenta centímetros, estos tramos lindando con arroyo 40
Grande en medio con la parcela 1, y el noveno de Doscien- 41
tos cincuenta y cuatro metros con setenta centímetros, 42
lindando también, arroyo en medio, con la parcela 2; al 43
Sud Este, Tres mil doscientos tres metros con veintitrés 44
centímetros, lindando calle en medio con la fracción I. de 45
la sección E., todo lo que encierra una superficie de 46
TRESCIENTOS VEINTISIETE HECTAREAS, DOCE AREAS, SIETE CEN- 47
TIAREAS. - La parcela Uno, en su frente al Nord Este, sobre 48
el Rio de la Plata mide: Ochocientos treinta y siete me- 49
tros con doce centímetros; al Sud Este Mil cincuenta y o- 50

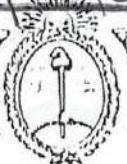
DIRECCIÓN
General
Desarrollo
Urbano
y Vivienda

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 0107260611187



PROTOCOLO NOTARIAL

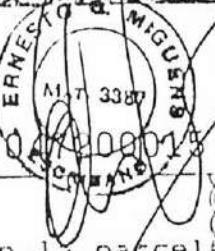
LEY 12.090 AUBRICADO



185

CIENTO OCHENTA Y CINCO

A



1 cho metros con nueve centímetros, lindando con la parcela
2 2, su lado al Sud Oeste está formado por siete tramos que
3 miden: el primero Ciento treinta y cuatro metros con cinc
4uenta centímetros, el segundo Ciento siete metros con
5 cuarenta centímetros, el tercero Setenta y cuatro metros
6 con sesenta centímetros, lindando arroyo Grande en medio
7 con la parcela Tres, el cuarto Veinticinco metros con cinc
8uenta centímetros, el quinto Ciento cuarenta metros con
9 treinta centímetros, el sexto Ciento treinta y siete me
10tros con setenta centímetros y el séptimo Trescientos o
11chenta y tres metros con cincuenta centímetros, lindando
12con las parcelas 4 y 5; al Nord Oeste mide Doscientos ca
13rce metros con quince centímetros, lindando con la fra
14ción II. de la sección "A", todo lo que encierra una su
15perficie de CINCUENTA Y CINCO HECTAREAS, SESENTA Y UN ARE
16AS, OCHENTA Y SIETE CENTIAREAS. - Le CORRESPONDEN a la ven
17dedora los bienes enajenados por compra que realizara a
18Juan o Jean Ives Illan Alvarez de Toledo, por escritura
número 57, de fecha 28 de abril de 1.989, pasada ante la
19escribana de la Ciudad de La Plata, Capital de la Provin
cia de Buenos Aires, doña Martha Esther Rodriguez Peylou
20bet, al folio 138 del Registro 47 a su cargo, la que en
21segundo testimonio, expedido por la citada escribana con
22fecha 7 de junio de 1.996, tengo a la vista para este ac
23to, doy fé, con la constancia de su inscripción en el Re
2425

ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T. 60 Fº 202

ES COPIA

Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 1880 - RÚBRICA



A 047200015

gistro de la Propiedad Inmueble con fecha 12 de junio de 26
1.996, en las Matrículas 2.379 y 2.836 respectivamente del 27
Partido de Berazategui (120).- Con los CERTIFICADOS que 28
tengo a la vista y agrego a la presente, expedidos por el 29
Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires 30
con fecha 5 y 6 del corriente mes y año, bajo el número 31
0261906/1 el correspondiente a la Parcela Tres, matrícula 32
2.379; y bajo el número 0269735/1 el correspondiente a la 33
Parcela Uno, Matrícula 2.836, se acredita que los bienes 34
se encuentran inscriptos a nombre de la enajenante en la 35
forma indicada, y que no reconocen gravámenes, restriccio- 36
nes e interdicciones, dejando constancia que, los certifi- 37
cados solicitados por el escribano Juan José Barceló, ex- 38
pedidos por el Registro de la Propiedad con fecha 3 de 39
febrero de 1.997 bajo los números 115451/2 y 115452/6, me 40
han sido entregados por el solicitante, con nota en la que 41
certifica que los mismos no han sido utilizados para ope- 42
ración alguna.- Con el certificado de anotaciones persona- 43
les, expedido con fecha 28 de febrero del corriente año, 44
bajo el número 238672/1, que tengo a la vista y agrego, se 45
acredita que por el nombre de la enajenante no se regis- 46
tran inhibiciones para disponer de sus bienes.- Con los 47
demás certificados solicitados, los que una vez despacha- 48
dos y liberados, agregaré a la presente, se acreditará que 49
no se adeudan impuestos, tasas y/o contribuciones que a- 50

Direc
Gener
Desar
Urban
Vivie



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 13.890 TRUBICADA



186

CIENTO OCHENTA Y SEIS



1 efecten los bienes vendidos al dia de hoy, sin perjuicio
 2 que los mismos han sido tomados a cargo por la compradora
 3 a partir del dia 8 de enero del corriente año.- Con rela-
 4 ción al Impuesto Inmobiliario, la vendedora se ha acogido
 5 a la Moratoria regulada por la Ley 11.808 de la Provincia
 6 de Buenos Aires, plan de pago en cuarenta y ocho cuotas,
 7 que la compradora declara conocer y aceptar, y las toma a
 8 su cargo, siendo ambas partes solidariamente responsables
 9 por las mismas y liberando al escribano autorizante de to-
 10 da responsabilidad por las mismas.- Sin perjuicio de lo
 11 expuesto, las partes convienen entre ellas que Puerto Tri-
 12 nidad S.A. toma a su cargo el pago integral de la morato-
 13 ria, obligándose a mantener indemne a la vendedora de toda
 14 responsabilidad al respecto.- Bajo tales conceptos, el se-
 15 ñor Saavedra, por su mandante, "MARIO CONTIN S.A." deja
 16 hecha esta a favor de "PUERTO TRINIDAD S.A." por el PRECIO
 17 total y convenido de DIEZ MILLONES DE DOLARES ESTADOUNI-
 18 DENSES, pagaderos de la siguiente forma: a) La suma de
 19 Quinientos mil dólares estadounidenses que la vendedora
 20 recibió de la compradora con fecha 8 de enero de 1.997,
 21 por cuyo importe esta le otorgó recibo en forma; b) La su-
 22 ma de Doscientos mil dólares estadounidenses que la com-
 23 pradora abonó a la vendedora en el dia de hoy, por cuyo
 24 importe esta otorga a favor de aquella recibo en forma por
 25 este único instrumento; y, c) El saldo, es decir la suma

ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO 19
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202

ES COPIA

Arg. MARCELO V. ABRAHAMSON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

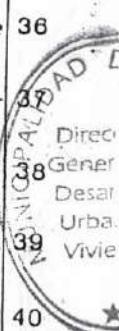


PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 047200016

de Nueve millones trescientos mil dólares estadounidenses 26
que la compradora se obliga a abonarlos a la vendedora, en 27
siete cuotas, a saber: i) La suma de Cincuenta mil dólares 28
estadounidenses, el día 30 de abril de 1.997; ii) La suma 29
de Cincuenta mil dólares estadounidenses el día 30 de mayo 30
de 1.997; iii) La suma de Un millón de dólares estadouni- 31
denses, el día 30 de septiembre de 1.997; iv) La suma de 32
Un millón de dólares el día 29 de diciembre de 1.997; v) 33
La suma de Dos millones de dólares estadounidenses el día 34
30 de marzo de 1.998; vi) La suma de Dos millones quinien- 35
tos mil dólares estadounidenses el día 30 de septiembre de 36
1.998; y vii) La suma de Dos millones setecientos mil dó- 37
lares estadounidenses el día 29 de diciembre de 1.998; pa- 38
gos que se realizarán sin intereses y en la forma y demás 39
condiciones que se convienen en la hipoteca que en garan- 40
tía de pago del saldo de precio se constituirá por la pre- 41
sente escritura.- En consecuencia la vendedora transfiere 42
a la compradora todos los derechos de propiedad y dominio 43
que sobre lo vendido tenía y le correspondía, confirmando 44
la entrega de posesión de lo vendido, dada con fecha 8 de 45
enero del corriente año, obligándose a responder por evic- 46
ción y saneamiento con arreglo a la ley, haciendo expresa 47
reserva la vendedora, de los derechos que pudieren corres- 48
ponderle por la indemnización motivada en la expropiación 49
de la parte del terreno afectado por la Autopista Buenos 50

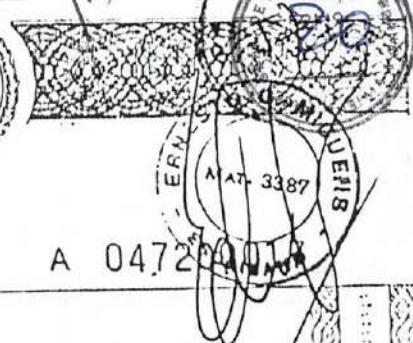


Direc.
Gener
Desar
Urba
Vivie



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 RUBRICA



187

CIENTO OCHENTA Y SIETE

A 0472

1 Aires-La Plata, que quedan en su exclusivo beneficio.-
 2 Por su parte, el señor Isidro María Beccar Varela, en el
 3 ejercicio de la representación invocada de "PUERTO TRINIDAD
 4 S.A.", que asegura a la fecha se encuentra plenamente vi-
 5 gente y sin restricción alguna, agrega: Que acepta esta
 6 escritura otorgada a favor de su representada, la que ha
 7 recibido de plena conformidad la posesión de los bienes
 8 adquiridos en la fecha indicada, y que otorga a favor de
 9 la vendedora carta de adeudo en forma por el saldo de pre-
 10 cito adeudado y que en garantía de su pago y del cumpli-
 11 miento de las demás obligaciones que asumirá por esta es-
 12 critura, y sin perjuicio de la responsabilidad general a
 13 la que quedan sujetos todos los bienes de su representada,
 14 GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO a favor
 15 de "MARIO CONTIN S.A.", los mismos bienes que por la pre-
 16 sente adquiere, cuyas medidas, linderos, superficies y de-
 17 más circunstancias han sido descriptas al comienzo de esta
 18 escritura y se dan por reproducidas íntegramente en este
 19 lugar.- En este estado las partes hacen constar que para
 20 la presente operación no suscribieron boleto de compraven-
 21 ta previo.- Y yo el escribano autorizante, hago constar:
 22 a) Que no retengo suma alguna a la enajenante en concepto
 23 de Impuesto a las Ganancias, atento que el representante
 24 de la vendedora declara que lo vendido es un bien de uso
 25 de su representada, y que la misma se acoje al beneficio

ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 Fº 202
19

ES COPIA

Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.980 - RUBRICA



A 047200017

de reinvertir en un bien de reemplazo de acuerdo a los 26
dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Impuesto a las 27
Ganancias, T.O. 1.986; b) Que con referencia al Formulario 28
de Bienes Registrables F 381 -nuevo modelo-, no correspon- 29
de su presentación por la enajenante, dado que el título 30
antecedente es anterior a la entrada en vigencia de la 31
respectivas resoluciones, estando si obligada a su presen- 32
tación dentro de los plazos vigentes, la parte compradora, 33
la que es notificada al respecto mediante esta escritura; 34
c) Que a todos los efectos fiscales y del artículo 3.109 35
del Código Civil, en mérito a lo dispuesto por la Ley de 36
Convertibilidad, Un dólar estadounidense equivale a Un Pe- 37
so.- En este estado, el señor Reinaldo Omar Saavedra, por 38
su representada, en adelante "La vendedora", conjuntamente 39
con el señor Isidro María Beccar Varela, por su represen- 40
tada, en adelante "La compradora", en ejercicio de las 41
representaciones respectivamente invocadas, agregan que 42
son cláusulas y condiciones de la hipoteca constituida, 43
las siguientes: PRIMERA: "La compradora" se obliga a abo- 44
nar a "La vendedora" o a quién sus derechos represente, el 45
importe del saldo de precio adeudado de Nueve millones 46
trescientosmil dólares estadounidenses, indicado en esta 47
escritura, en SIETE cuotas, a saber: de Cincuenta mil mil 48
dólares estadounidenses la primera, el día 30 de abril de 49
1.997; de Cincuenta mil dólares estadounidenses la segun- 50



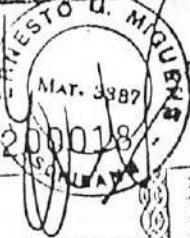
X


PROTOCOLO NOTARIAL
 LEY 12.000, RUBRICA


188

CIENTO OCHENTA Y OCHO

A 047200018



da. el dia 30 de mayo de 1.997; de Un millón de dólares estadounidenses la tercera, el dia 30 de septiembre de 1.997; de Un millón de dólares estadounidenses la cuarta, el dia 29 de diciembre de 1.997; de Dos millones de dólares estadounidenses la quinta, el dia 30 de marzo de 1.998; de Dos millones quinientos mil dólares estadounidenses la sexta, el dia 30 de septiembre de 1.998; y de Dos millones setecientos mil dólares estadounidenses la séptima, el dia 29 de diciembre de 1.998; libre de intereses, a sus meros vencimientos, sin necesidad de interpellación previa judicial o extrajudicial alguna.- SEGUNDA: "La compradora" reconoce que la moneda de pago es condición esencialísima de ésta compraventa, sin cuya existencia y garantía por "La compradora" no se hubiera efectuado el presente contrato, por lo que ésta asume todos los riesgos presentes o no previsibles, vinculados con la eventual depreciación de la moneda local con respecto a los DOLARES ESTADOUNIDENSES; la introducción por parte de las autoridades Argentinas de controles de cambio que tuvieran por objeto prohibir, dificultar o restringir la adquisición por parte de la compradora de Dólares Estadounidenses Billetes; que, en consecuencia, bajo ninguna circunstancia podrá desobligarse pagando el saldo de precio en otra moneda distinta de la establecida en éste contrato, bajo pena de ser tenida como incumplidora, con las sanciones dispuestas

 ADRO M. BECCAR VARELA
 ABOGADO
 J.E.P.A.C.F.T. 60 FP 202

ES COPIA

 Arq. MARCELO ABRAMZON
 DIRECTOR GENERAL
 DESARROLLO URBANO Y
 VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.000 - RUBRICA



A 047200018

en la cláusula siguiente o en las demás que se establezcan 26
en la hipoteca que por éste acto se constituye.- Sin per- 27
juicio de lo expuesto, "La vendedora" se reserva, a su 28
exclusiva opción, recibir el importe adeudado conforme a 29
las siguientes alternativas: a) Mediante la cantidad de 30
pesos necesarios para adquirir en las plazas de Montevideo 31
o Nueva York, a elección de "la vendedora", la suma neta 32
de Dólares billetes Estadounidenses correspondientes a ca- 33
da pago, es decir libre de cualquier clase de impuestos, 34
tasas, y comisiones; b) Mediante la entrega de los pesos 35
necesarios para adquirir, según la cotización del día an- 36
terior al efectivo pago, en la Ciudad de Buenos Aires, la 37
cantidad de Bonos Externos de la República Argentina en 38
cualquiera de sus Series, necesaria para que, vendidos en 39
la plaza de Montevideo o Nueva York o en otra plaza que 40
indique "la vendedora", se obtengan, libre de cualquier 41
clase de impuestos, tasas y comisiones, la cantidad neta 42
de Dólares Estadounidenses billetes correspondientes para 43
cancelar la cuotas del saldo de precio adeudado.- En ambas 44
alternativas de opción "la vendedora" podrá tomar como re- 45
ferencia las cotizaciones "tipo vendedor" que se publiquen 46
en los diarios "La Nación", "Cronista Comercial", o "Amphi- 47
to Financiero" de esta Ciudad.- Todo impuesto, tasa o 48
contribución de cualquier tipo creado o a crearse, y que 49
no estuviere vigente al día de la fecha, y que por razones 50





PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.000. RUBRICADO

189
CIENTO OCHENTA Y NUEVE

A 047280019



1 de cambios legales, normativos o jurisprudenciales, inci-
2 dan en el capital objeto del mismo, su renta y accesorios,
3 quedan a exclusivo cargo de "la compradora". - Para el caso
4 de ejecución, el mandamiento y la orden de embargo a anot-
5arse en el Registro de la Propiedad se despachará por la
6 suma adeudada, en concepto de capital mas la presupuestada
7 por el Juzgado para intereses, gastos y costas del jui-
8 cito. - La compradora expresamente renuncia a invocar la
9 imprevisión establecida en el artículo 1.198 del Código
10 Civil. - TERCERA: Tanto el pago de las cuotas de capital,
11 como las de los intereses, en su caso, "la compradora" se
12 obliga a abonarlos en el domicilio fijado por "la vendedo-
13 ra", calle Reconquista número 687, primer piso, de esta
14 Ciudad o en el que ésta indique, en forma fehaciente,
15 siempre dentro de Capital Federal. - La compradora podrá
16 cancelar anticipadamente total o parcialmente el saldo a-
17 deudado, avisando a "la vendedora" con una antelación no
menor de diez días a la fecha en que se pretenda cance-
18 lar. - La vendedora queda irrevocablemente autorizada para
19 ceder el presente crédito y su garantía, total o parcial-
20 mente. - CUARTA: En caso de mora en los pagos de cualquier
21 cuota de capital y/o incumplimiento de cualesquiera de las
22 obligaciones a cargo de "la compradora", la mora se produ-
23 cirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación ju-
24 dicial o extrajudicial alguna, en cuyo caso se producirá

ES COPIA

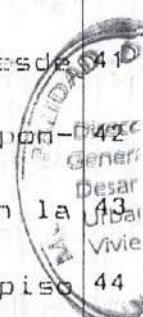
Arg. MARCELO ABRAMOVIC
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 18.884 - HACIERA

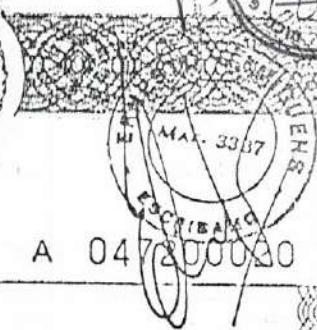


14 Automática caducidad de todo lo fijado y lo dejado se 15
tornará íntegramente exigible como si fuera de plazo ven- 27
cido.- Sin perjuicio de las acciones tendientes a su co- 28
bro, las sumas adeudadas devengarán un interés punitorio 29
igual a la que fije el Banco de la Nación Argentina, para 30
operaciones de redescuento en dólares estadounidenses, 31
incrementada en un dos por ciento (2 %), calculado sobre 32
el monto del saldo adeudado, los que serán liquidados has- 33
ta la fecha de su efectivo pago.- La presente hipoteca 34
permanecerá vigente hasta la total cancelación de todas 35
las deudas.- QUINTA: La presente hipoteca se ha constitui- 36
do en garantía del pago íntegro del saldo de precio, sus 37
intereses punitorios, costos y costas a que hubiere lugar, 38
en su caso.- SEXTA: Para todos los efectos legales de este 39
contrato las partes se someten a los Tribunales Ordinarios 40
de la Capital Federal renunciando en forma expresa desde 41
ya a todo otro fuero o jurisdicción que pudiere correspon- 42
der, fijando domicilios especiales "la vendedora" en la 43
calle Presidente Teniente General Juan D. Perón 683, piso 44
noveno, de ésta Ciudad, y "la compradora" en la calle Ram- 45
conquista número 657, primer piso, de esta Ciudad.- SEPTI- 46
MA: Queda expresamente convenido que en caso de ejecución, 47
"la compradora" renuncia desde ya a todos los trámites, 48
excepciones y defensas del juicio ejecutivo que no fueren 49
expresamente irredutibles, de acuerdo a las leyes proce- 50





PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.000 ABRICADO



190

CIENTO NOVENTA

A 04780000

1 sales en vigencia, excepto la excepción de pago, debida-
2 mente acreditado por documento escrito, emanado de "la
3 vendedora".- Asimismo renuncia al derecho de recusar sin
4 causa el juzgado, en que se radique el juicio y a los in-
5 tegrantes de los Tribunales de las Instancias Superiores,
6 y consiente que los inmuebles gravados se rematen por me-
7 dio del martillero que "la compradora" designe, sin nece-
8 sidad de tasación, con la base equivalente a la deuda que
9 resulte en ese momento por capital e intereses.- Si el
10 primer remate fracasare por falta de postores, se hará un
11 segundo remate con la base reducida en un veinticinco por
12 ciento; y, si tampoco existieran postores, se ordenará la
13 venta sin base y al mejor postor.- La vendedora podrá re-
14 matar en block o en forma individual, o fraccionada, los
15 bienes objeto de este contrato.- La compradora acepta que,
16 el martillero que la vendedora designe, pueda recibir en
17 el acto de la subasta, ofertas mediante sobres cerrados.-
18 Los edictos a que se refiere el Código de Procedimientos
SIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 209
en lo Civil y Comercial se publicarán por el término de
20 tres días en el Boletín Oficial y otros diarios que "la
21 compradora" indique y serán a su cargo.- "La vendedora"
22 queda facultada para proponer, sin necesidad de anuencia
23 de "la compradora", la publicidad extraordinaria o adicio-
24 nal que estime conveniente debiéndose hacerse cargo de sus
25 costas la deudora.- "La compradora" se obliga a desocupar

ES COPIA

Arg. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESEARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.900 - RUBRICA



A 047200020

los bienes hipotecados dentro de los diez días corridos 26
posteriores a la fecha en que se dicte el auto de venta, 27
entregando la tenencia al martillero designado.- Si así no 28
lo hiciera "la vendedora" podrá solicitar la desocupación 29
forzosa de los inmuebles, librando el pertinente manda- 30
miento de lanzamiento y entrega de la tenencia al marti- 31
llero actuante, siendo a cargo de "la compradora" los gas- 32
tos que correspondan en concepto de daños y perjuicios.- 33
OCTAVA: Las escrituras de modificación, ampliación y cañ- 34
celación total o parcial de éste contrato, se efectuarán 35
por ante el Escribano que designe "la vendedora" siendo 36
todos los gastos que demanden las mismas por cuenta exclu- 37
siva de "la compradora".- Los plazos, quitas y demás modi- 38
ficaciones del presente que celebren entre las partes, en 39
ningún caso importarán novación de la garantía constituida 40
por este contrato.- NOVENA: "La compradora" se obliga a no 41
vender, ceder, ni alquilar, ni constituir sobre los bie- 42
nes, ningún otro derecho real, sin la intervención y con 43
acuerdo previo por escrito de "la vendedora", declarándose 44
desde ya inoponibles y sin valor alguno respecto de "la 45
vendedora", cualquier otro contrato o derecho que afecte a 46
las garantías otorgadas.- La falta de cumplimiento de esta 47
obligación hará incurrir en mora de pleno derecho a "la 48
compradora" y "la vendedora" podrá dar por caduco los pla- 49
zos establecidos y considerar la deuda líquida, exigible y 50



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.890 RUBRICA

CIENTO NOVENTA Y UNO

191

A 0472002

1 como de plazo vencido, exigiendo el pago total del saldo
2 de precio adeudado, sus intereses y demás accesorios.- DE-
3 CIMA: La "compradora" se obliga a pagar puntualmente todos
4 los impuestos, tasas, servicios, gravámenes y demás con-
5 tribuciones que puedan corresponder, que afecten los in-
6 muebles gravados, y exhibir los comprobantes a "la vende-
7 dora" o a quien sus derechos represente, cuando así se lo
8 exijan.- El incumplimiento de esta obligación o la falta
9 de pago oportuno de los impuestos y demás gastos referi-
10 dos, dará opción a "la vendedora", a efectuar los pagos
11 por cuenta de "la compradora", teniendo derecho en este
12 caso a percibir por las sumas abonadas los mismos intere-
13 ses punitorios pactados en este contrato para el caso de
14 incumplimientos, o declarar a la compradora como incumpli-
15 dora, con las sanciones dispuestas en esta escritura para
16 dicho supuesto.- DECIMA PRIMERA: "La compradora" se obliga
17 a mantener en buen estado de conservación el inmueble gra-
18 vado, pudiendo "la compradora" efectuar inspecciones para
19 su constatación cuando lo juzgue conveniente.- DECIMA SE-
20 GUNDA: "La vendedora" podrá solicitar la cancelación anti-
21 cipada de la deuda y proceder a la ejecución inmediata del
22 saldo adeudado, además de en los casos previstos en las
23 cláusulas anteriores, en los siguientes: a) Si "la compra-
24 dora" cayera en cesación de pagos o concurso; b) Si los
25 bienes hipotecados sufrieren cualquier eventualidad que

ES COPIA

Arg. MARCELO E. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 047200021

disminuyan su valor actual; c) Si "la compradora" incum- 26
pliera cualquiera de las obligaciones de este contrato de 27
compraventa con saldo de precio.- DECIMA TERCERA: En todos 28
los casos en que "la compradora" tuviera derecho a exigir 29
el pago anticipado de la deuda y demás obligaciones pen- 30
dientes, o en todos aquellos casos en que la misma tuviere 31
derecho a declarar las obligaciones de plazo vencido, el 32
ejercicio de dichos derechos será facultativo para "la 33
vendedora" y producirá sus efectos a partir del momento en 34
que ésta lo considere conveniente a sus intereses hacerlos 35
operar, con lo cual bastará invocarlo sin necesidad de in- 36
timación o requerimiento alguno.- DECIMA CUARTA: Sin per- 37
juicio de todo lo anteriormente dispuesto en cuanto al 38
procedimiento de ejecución para el caso de incumplimiento, 39
las partes convienen expresamente someterse al Régimen es- 40
pecial de Ejecución de Hipotecas establecido por el artí- 41
culo 52 y subsiguientes de la Ley 24.441.- Dicha facultad 42
es optativa para "la vendedora", la que podrá exigir su 43
aplicación o no, total o parcial en cualquier estado del 44
proceso, declarando "la compradora" y deudora, renunciar 45
expresamente a oponer cualquier defensa que contrarie di- 46
cho régimen.- DECIMA QUINTA: Mientras subsista la hipote- 47
ca, los títulos de propiedad quedarán en depósito de la 48
sociedad vendedora.- En este acto, la vendedora declara 49
que conoce y acepta el destino que dará la compradora a 50





PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.000 TRUBICADA



192

CIENTO NOVENTA Y DOS

A 047200022

1 los bienes adquiridos, así como las obras y mejoras que
 2 realizara en los mismos, todo por su exclusiva cuenta y
 3 cargo, en consecuencia, confiere poder especial a favor de
 4 la compradora, para aprobar planos de mensura, unificación
 5 y subdivisión de los bienes hipotecados, incluso loteos,
 6 siempre dentro de las reglamentaciones catastrales y muni-
 7 cipales vigentes, obligándose a dar cumplimiento a las o-
 8 bligaciones emergentes en dichos supuestos.- Leída que les
 9 fué, ratifican su contenido y firman por ante mi, doy fé.-

Sumendado. trascierlos. Freciendo. Vale.

12
13
14
[Signature]
15

16
17
18
[Signature]

19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
3310
3311
3312
3313
3314
3315
3316
3317
3318
3319
3320
3321
3322
3323
3324
3325
3326
3327
3328
3329
3330
3331
3332
3333
3334
3335
3336
3337
3338
3339
3340
3341
3342
3343
3344
3345
3346
3347
3348
3349
3350
3351
3352
3353
3354
3355
3356
3357
3358
3359
3360
3361
3362
3363
3364
3365
3366
3367
3368
3369
33610
33611
33612
33613
33614
33615
33616
33617
33618
33619
33620
33621
33622
33623
33624
33625
33626
33627
33628
33629
33630
33631
33632
33633
33634
33635
33636
33637
33638
33639
33640
33641
33642
33643
33644
33645
33646
33647
33648
33649
33650
33651
33652
33653
33654
33655
33656
33657
33658
33659
33660
33661
33662
33663
33664
33665
33666
33667
33668
33669
33670
33671
33672
33673
33674
33675
33676
33677
33678
33679
33680
33681
33682
33683
33684
33685
33686
33687
33688
33689
33690
33691
33692
33693
33694
33695
33696
33697
33698
33699
336100
336101
336102
336103
336104
336105
336106
336107
336108
336109
336110
336111
336112
336113
336114
336115
336116
336117
336118
336119
336120
336121
336122
336123
336124
336125
336126
336127
336128
336129
336130
336131
336132
336133
336134
336135
336136
336137
336138
336139
336140
336141
336142
336143
336144
336145
336146
336147
336148
336149
336150
336151
336152
336153
336154
336155
336156
336157
336158
336159
336160
336161
336162
336163
336164
336165
336166
336167
336168
336169
336170
336171
336172
336173
336174
336175
336176
336177
336178
336179
336180
336181
336182
336183
336184
336185
336186
336187
336188
336189
336190
336191
336192
336193
336194
336195
336196
336197
336198
336199
336200
336201
336202
336203
336204
336205
336206
336207
336208
336209
336210
336211
336212
336213
336214
336215
336216
336217
336218
336219
336220
336221
336222
336223
336224
336225
336226
336227
336228
336229
336230
336231
336232
336233
336234
336235
336236
336237
336238
336239
336240
336241
336242
336243
336244
336245
336246
336247
336248
336249
336250
336251
336252
336253
336254
336255
336256
336257
336258
336259
336260
336261
336262
336263
336264
336265
336266
336267
336268
336269
336270
336271
336272
336273
336274
336275
336276
336277
336278
336279
336280
336281
336282
336283
336284
336285
336286
336287
336288
336289
336290
336291
336292
336293
336294
336295
336296
336297
336298
336299
336300
336301
336302
336303
336304
336305
336306
336307
336308
336309
336310
336311
336312
336313
336314
336315
336316
336317
336318
336319
336320
336321
336322
336323
336324
336325
336326
336327
336328
336329
336330
336331
336332
336333
336334
336335
336336
336337
336338
336339
336340
336341
336342
336343
336344
336345
336346
336347
336348
336349
336350
336351
336352
336353
336354
336355
336356
336357
336358
336359
336360
336361
336362
336363
336364
336365
336366
336367
336368
336369
336370
336371
336372
336373
336374
336375
336376
336377
336378
336379
336380
336381
336382
336383
336384
336385
336386
336387
336388
336389
336390
336391
336392
336393
336394
336395
336396
336397
336398
336399
336400
336401
336402
336403
336404
336405
336406
336407
336408
336409
336410
336411
336412
336413
336414
336415
336416
336417
336418
336419
336420
336421
336422
336423
336424
336425
336426
336427
336428
336429
336430
336431
336432
336433
336434
336435
336436
336437
336438
336439
336440
336441
336442
336443
336444
336445
336446
336447
336448
336449
336450
336451
336452
336453
336454
336455
336456
336457
336458
336459
336460
336461
336462
336463
336464
336465
336466
336467
336468
336469
336470
336471
336472
336473
336474
336475
336476
336477
336478
336479
336480
336481
336482
336483
336484
336485
336486
336487
336488
336489
336490
336491
336492
336493
336494
336495
336496
336497
336498
336499
336500
336501
336502
336503
336504
336505
336506
336507
336508
336509
336510
336511
336512
336513
336514
336515
336516
336517
336518
336519
336520
336521
336522
336523
336524
336525
336526
336527
336528
336529
336530
336531
336532
336533
336534
336535
336536
336537
336538
336539
336540
336541
336542
336543
336544
336545
336546
336547
336548
336549
336550
336551
336552
336553
336554
336555
336556
336557
336558
336559
336560
336561
336562
336563
336564
336565
336566
336567
336568
336569
336570
336571
336572
336573
336574
336575
336576
336577
336578
336579
336580
336581
336582
336583
336584
336585
336586
336587
336588
336589
336590
336591
336592
336593
336594
336595
336596
336597
336598
336599
336600
336601
336602
336603
336604
336605
336606
336607
336608
336609
336610
336611
336612
336613
336614
336615
336616
336617
336618
336619
336620
336621
336622
336623
336624
336625
336626
336627
336628
336629
336630
336631
336632
336633
336634
336635
336636
336637
336638
336639
336640
336641
336642
336643
336644
336645
336646
336647
336648
336649
336650
336651
336652
336653
336654
336655
336656
336657
336658
336659
336660
336661
336662
336663
336664
336665
336666
336667
336668
336669
3366610
3366611
3366612
3366613
3366614
3366615
3366616
3366617
3366618
3366619
3366620
3366621
3366622
3366623
3366624
3366625
3366626
3366627
3366628
3366629
3366630
3366631
3366632
3366633
3366634
3366635
3366636
3366637
3366638
3366639
3366640
3366641
3366642
3366643
3366644
3366645
3366646
3366647
3366648
3366649
3366650
3366651
3366652
3366653
3366654
3366655
3366656
3366657
3366658
3366659
3366660
3366661
3366662
3366663
3366664
3366665
3366666
3366667
3366668
3366669
33666610
33666611
33666612
33666613
33666614
33666615
33666616
33666617
33666618
33666619
33666620
33666621
33666622
33666623
33666624
33666625
33666626
33666627
33666628
33666629
33666630
33666631
33666632
33666633
33666634
33666635
33666636
33666637
33666638
33666639
33666640
33666641
33666642
33666643
33666644
33666645
33666646
33666647
33666648
33666649
33666650
33666651
33666652
33666653
33666654
33666655
33666656
33666657
33666658
33666659
33666660
33666661
33666662
33666663
33666664
33666665
33666666
33666667
33666668
33666669
336666610
336666611
336666612
336666613
336666614
336666615
336666616
336666617
336666618
336666619
336666620
336666621
336666622
336666623
336666624
336666625
336666626
336666627
336666628
336666629
336666630
336666631
336666632
336666633
336666634
336666635
336666636
336666637
336666638
336666639
336666640
336666641
336666642
336666643
336666644
336666645
336666646
336666647
336666648
336666649
336666650
336666651
336666652
336666653
336666654
336666655
336666656
336666657
336666658
336666659
336666660
336666661
336666662
336666663
336666664
336666665
336666666
336666667
336666668
336666669
3366666610
3366666611
3366666612
3366666613
3366666614
3366666615
3366666616
3366666617
3366666618
3366666619
3366666620
3366666621
3366666622
3366666623
3366666624
3366666625
3366666626
3366666627
3366666628
3366666629
3366666630
3366666631
3366666632
3366666633
3366666634
3366666635
3366666636
3366666637
3366666638
3366666639
3366666640
3366666641
3366666642
3366666643
3366666644
3366666645
3366666646
3366666647
3366666648
3366666649
3366666650
3366666651
3366666652
3366666653
3366666654
3366666655
3366666656
3366666657
3366666658
3366666659
3366666660
3366666661
3366666662
3366666663
3366666664
3366666665
3366666666
3366666667
3366666668
336666



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



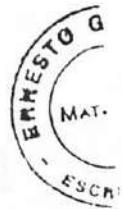
A 047200022

Fotocopia certificada en el sello de
Actuación notarial N°



Ernesto G. MIGUELES
ESCRIBANO
MAT. 3387

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41 Direc
41 Gen
41 Desai
42 Urba
42 Vivie
43
44
45
46
47
48
49
50



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

010439611187
URGENTE
FOLIO 26
SERIAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
FOLIO 26

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MINISTERIO DE ECONOMIA

COLONIA RESTAURANTE
LEY 10318
A LOS A. MASSARI
MAT. 15
305

Solicitante
Esc. Ernesto G. MIGUENS.-
Escribano
Ernesto G. MIGUENS.-

Carnet Cód Partido Pcia. Nro. Regist. Tit. Operación Motivo de Matriculación
3387 201 Cap. Fed. - 84.- Adsc. COMPRAVENTA CON SALDO DE PRECIO (100).-

INSCRIPCION Pdo. BERAZATEGUI (120), MATRICULA 2838 fecha 12/06/96.- Serie BERAZATEGUI.-
Número Zona Partido 120.-

Nomenclatura Catastral Cir Secc. Chac. Quinta Fracción Mza. Parc. Subparc.
VI B I 1

TITULARES Y OBSERVACIONES - " MARIO CONTIN S.A." .-

Jefe Distrito Administrativo y Judicicial Arca 12
Doctor Pérez del Río

ESTADO PROVINCIAL DE BUENOS AIRES
Sello del solicitante

Firma

0269735/1 06/03/1997 09:27

CERTIFICADO DE DOMINIO
INMUEBLE MATRICULADO
(FOLIO REAL)

Registro Carnet Partido
84.- 3387 201

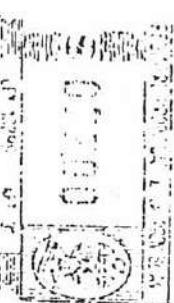
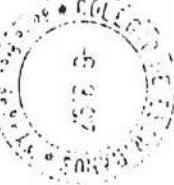
Operación Motivo de Matriculación
COMPRAVENTA CON SALDO DE PRECIO (100).-

Serie BERAZATEGUI.-
Partido 120.-

Zona Código 120.-

Mza. Parc. Subparc.

Reposición Ley Convenio



Prohibida su reproducción Ley Convenio - Provincia de Buenos Aires
Form. 1

SIDRO M. BECCAR VARELA
JABOGADO
D.P.A.C.F. T° 6 202

ES COPIA
Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

A circular stamp with the text "D.G.C.C.E.R. DE DESARROLLO URBANO Y RURAL" around the perimeter and a handwritten signature in the center.

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 010-238

INACION DE TERRENO ubicada en el Ptdo. de BERAZATEGUI, prx.a la Estaa. Conchitas del P.C.G.R., con sup.dos 54 Has. 31 A.s. 35 Cas., lindando al S.S.O. Arroyo Grande en m/c con terreno de Rogelio Di Paola y Hnos. Jorge y Guillermo Robustiano F. Acuña; al N.O., terreno de Murcos Demarchi, al O., con Arroyo Grande en m/c con D. Obeso. Su tit. no cita designación ni medidas lineales.-

2836 - BERAZATEGUI (120)

CATASTRO; V1; B; FRAC. I (uno); PARC. uno. -

DESCRIPCION DEL TERRERNO		ubicada en el Ptdo. de BERAZATEGUI, próx.a la Estaa. Conchitas del P.C.G.R., con sup.dos 54 Has. - 31 A.s. - 35 Cas., lindando al S.S.O., Arroyo Grande en m/cón terreno de Rogelio Di Paola y Hnos. Jorge Newbery, Severo Vacca y Juan Gonzalez; al N.O., terreno de Marcos Demarchi, al O., con Arroyo Grande en m/cón terreno de Robustiano F. Acuña; al N.N.E., con Rio de La Plata, y al S.E., sobrante de terreno.	
TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO		Antecedente dominial: Pº 63/922-Quilmes. - Pº 6571/949-Pº 2530/958-Quilmes. - H. Pº 598/958.	
(1) DE LAS CARRERAS de GAIMARINI, Julia; c/cas. e/Carlos Galmarini, y separada legalmente.	2,27	b) CLAVAMENES, RESTAURACIONES e/INTERDICcIONES	c) CANCELACIONES
DE LAS CARRERAS, Delia; solt. de LAS CARRERAS, María Mercedes; solt. de LAS CARRERAS, Ernesto; cas. en las; e/ Martha Fernández Walker (todos hijos de Ernesto y de Julia Valentina Costa)	2,27 2,27 2,27	(1) HIPOTECA preexistente, \$ 765.000m/n., a f/de: Attilio Angel PODESTA, Armando PODESTA de ALBERTELLA, Modesto PODESTA, Natividad PODESTA de VILLARRUEL, Juan Bartolomé - PODESTA, y Teresa PODESTA de SOUBLE; que afecta la 40,92% pte. indiv. de Ido Bentivogli. Escrit. 12/VII/960. Escrib. En rique de la Villa n.º 305-298 pº 55, 304/A, del 18/X/960.- Nota: Afecta [REDACTADO] además a otro bien. 20	3) CANCELACION TOTAL
"JUAN PODESTA e HIJOS, Sociedad Anónima Agropecuaria, Comercial, Industrial, Financiera e Inmobiliaria", con domic. legal en Calz. Italia n.º 252 de Avellaneda. Comp. vta de 1/2. (50%) indiv. 31/XII/966. Escribano Rubén N. Larumbe Sepic(4).- 151.873, del 24/V/967.-	50	(1) HIPOTECA preexistente, \$ 500.000m/n., a f/de: Héctor - José MOLLARD, que afecta la 40,92% pte. indiv. de Ido Bentivogli. Escrit. de origen: 12/VIII/960. Escrib. Enrique de la Villa n.º 305-297-1-56-303-A, del 18/X/960, y Pº 2581/962 138 de Cesiones de Créditos Hip. (Sigue A-2)	3) CANCELACION TOTAL
(2) SOCIEDAD ANONIMA AGROPECUARIA COMERCIAL E INMOBILIARIA, con domicilio en Cap. Federal. - Comp. vta. 26/XII/67. Escrib. Barique de la Vº 135/655, 659, 145, del 14/V/968. que vta pº 35, 881-14/3/69. 16/VIII/67.	20/46	HIP. B(5), 168-871/76 Escrit. 15/III/77. Escrib. R.B. Ponderado(55) 212.851 de 5/VIII/77	HIP. B(5), 168-871/76 Escrit. 15/III/77. Escrib. R.B. Ponderado(55) 212.851 de 5/VIII/77

~~MARCELO I. ABRAMZON~~
~~DIRECTOR GENERAL~~
~~DESVARROLLO URBANO Y~~
~~VIVIENDA~~

SIDROM BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A C.F. T° 60 F° 202



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 130672

MATRIZ 2836 - BERAZATEGUI (120) CATASTRO: VI;B;FRAC. I (uno) PARCELA UNO.

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPIEDAD	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES E INTERDICCIÓNES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES
<p>(3) M. VAREZ de TOLEDO, Juan Ives; arg.natu a.solic.; del Juzg. Notarial Secreto. R.M Chaves en Autos n° entivogli Ido y Sucesión Dfc. 28/VII/72.-</p> <p>244442-11 / IX/72.-</p> <p>INSCRIP. FROK. E.P.: 16/9/76.-</p>	<p>100</p> <p>20</p> <p>Viene de A-1)</p> <p>Nota: Afecta además en igual forma, a otro bien.</p> <p>b(2)n°305297/60, a fulde: car ,os Alberto BENTIVOGLI.- Escrit. 3/X/972. scrib. Mercedes A. Blanco (120).- 17.129 del 6/XI/972.- (TR. 27/XI/972).-</p>	<p>ASIENTO 4.-</p> <p>OANG. DE HIREB 367764 607-11/4/89 Escrit. 18 del 28/2/98 p.vta.R. 47 (55).</p> <p>scrib. M.S. Mulinari (55).</p>	<p>present. 310820/9 del 18/5/92 9/3/96. FS. 3978683. TR. 18, R. 47 (55).</p>	<p>150040 3/5/96 365812-3-2-29 III P. R2581 (55)</p>
<p>(3) M. VAREZ de TOLEDO, Juan Ives Illan; - arg., naturalizado, nac. al 16/4/926, c.i. P. Fed. n°10.439.258, divorcio de sus - Almas de: Sonia Nicolopulo.- Protocoliz. del Juzg. por Exclusión C.nyu gal. 19/12/981. Autos "Nicolopulo, Sonia y Alvarez de Toledo; Juan Ives Illan o/ divorcio, por Juzg. n°11, Dpto. Cap. Fed.- Escr. n°21.20/2/981. Escrib. Manuel - Alonso (CF). n°211.854, del 8/9/981. I.P.R. 13/10/981.-</p> <p>Reclamo 6089/981.-</p>	<p>100%</p> <p>(5) HIPOTECA:\$16.960.000 al de: "JUAN PODESTA E HIJOS SO CIEDAD ANONIMA AGROPECUARIA COMERCIAL INDUSTRIAL FINAN- CIERA E INMOBILIARIA (S 8.017.820); Modesto PODESTA Y Y ALBO Natividad PODESTA Y ALBO de VILLARRUEL; Armando PODESTA Y ALBO de ALBERTELLA Attilio. Angel. PODESTA Y ALBO de ALBERTELLA; Attilio. Angel PODESTA Y ALBO Oleagario He- ctor SOUBIE; Angelica Emilia SOUTIE; Roma BASSI de PODES- TA; Trinidad Emilia PODESTA y Juan Jose PODESTA (S 462.180); "SANCONSTANTINO SO CIEDAD ANONIMA AGROPECUARIA COMERCIAL E INMOBILIARIA (S 3.470.016)(sigue en a-3)/</p>	<p>306012/5-17/3 95-HIP. R. 407 (55)</p> <p>420730/9.10/4/96 Comp. Vta. R. 269.- (55).</p> <p>609773/5.15/5/96 Comp. vta. R. 269 (55).</p> <p>115472/6 3/2/97. Vta. R. 208 (201).-</p> <p>269735/1/96 Comp. vta. R. 269 precio. R. 94 (CF).</p>	<p>1282807/6-1340 9/9/94-Amp 258(55) 1306</p>	<p>150040 3/5/96 365812-3-2-29 III P. R2581 (55)</p>
<p>(5) MARIO CONTIN, S.A., con domic. en Sonnet.- Comp. vta. Escrit. 57.28/4/989. Escrib. Martha Rodriguez Peyroubet (55).- nº51.122 del 11/5/989.- EG 275064-TR. 16/5/989. Escr. 1000/989/989.</p>	<p>Arg. MARCIO T. ABRAMZON DIRECTOR GENERAL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</p>	<p>SIDRO M. BECCAR VARELA ABOGADO C.P.A C.F. T° 60 F° 202</p>		

ES COPIA

Junc
SIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A C.F. T° 60 F° 202

Arg. MARCIO T. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 010-238650-1



MATRÍCULA

2836-BERAZATEGUI(120),--

CATASTRO :

A

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO
b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e)
c) CANCELACIONES

PROPOR-
CION
b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e)
c) CANCELACIONES

d) CERTIFICACIONES
No - Fecha - Motivo -
Carret - Jurisdicción

SEGURO DE TESTIMONIO del Doc. del alien-
to a (5) nro. 51122 del 11-5-89.-
Solicitud de la Escriv. Rodriguez Rey-
loubet Martha.- (55) FB 4G-6538.-
Present. 754234/0 del 12-6-95.-

R
316
GALMARINI; Delia de las CARRERAS de
RRERAS; Maria Mercedes de
LAS CARRERAS y Ernesto de
las CARRERAS (\$1.939.968)
y Ido BENTIVOGLO (\$
3.470.016).-
Efect. 15/III/76.-Escob.E.B.
Ponde (55) N°168.872 del
15/VI/976.-
INSCRIP. PROV.
DER: 16/9/76.

(5) HIPOTECA por U\$S. 300.000 i-
f/de SEVEL ARGENTINA SOCIEDAD
ANONIMA SEVEL REPUESTOS S.A. Y
CIRCULO DE INVERSORES SOCIEDAD
ANONIMA DE AHORRO PARA FINES
ESTERMINADOS. Escrit. nro 173-6/12/
91. Escr. lib. nro. Noliniari (300) 705
del 3/1/92.-T.R. 20/1/92.-
F.S. 3-137.914.-

13825
b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e)
c) CANCELACIONES

ASIENTO 7.-
AMPLIACION DE HIPOTECA b) 6/12/92
U\$S 500.000 a f/de SEVEL ARGENTINA
SOCIETAD ANONIMA SEVEL REPUESTOS S.A. Y CIRCULOS DE IN-
VERSORES SOCIEDAD ANONIMA DE
AHORRO PARA FINES ESTERMINADOS
Escr. nro 132-15/9/94. Escr. lib. nro
S. Molinari (55)-
Present. nro 2133450/0 del 19/

b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e)
c) CANCELACIONES

d) CERTIFICACIONES
No - Fecha - Motivo -
Carret - Jurisdicción

d) CERTIFICACIONES
No - Fecha - Motivo -
Carret - Jurisdicción

ES COPIA

SIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202

Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

URGENTE

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 0109230641

URGENTE



Fecha y numero de entrada



**CERTIFICADO DE DOMINIO
INMUEBLE MATRICULADO
(FOLIO REAL)**



Registro 84.- Carnet 3387 Partido 201

Solicitante Pdo. Ernesto G. MIGUENS.-

Escribano Ernesto G. MIGUENS.-

Carnet	Cód Partido	Pcia	Nro. Regist.	lit	Operación o Motivo de la Solicitud		
		Cap. Fed.-	84.-		COMPROVANTA CON SALDO DE PRECIO(100).-		
INSCRIPCION	Pdo. BERAZATEGUI(120), MATRICULA 2379 fecha 12/06/98.-				Lote "R".-	Serie	BERAZATEGUI Partido
	Número				Lote UF UC	Zona	120.- Código
Nomenclatura Catastral	VI	B	POL:	1		Mza	3.-
	Cir	Secc.	Chac - Quinta	Fracción		Parc	Subparc

TITULARES Y OBSERVACIONES " MARIO CONTIN S.A.". -

Reposición Ley Convenio



Prohibida su reproducción - Ley Convenio - Provincia de Buenos Aires

Form. 1

ES COPIA

J.W.
SIDROM. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202

Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N:

010723/86 ~~Hele~~



MAT. 2379 - BERAZATEGUI (120)

CATASTRO: VI; 0; FRAC. I (uno); PARC. 3.-

FRACCION DE TERRENO ubicada en el Ptdo. de BERAZATEGUI, prx.a las Estacs. Plátanos y Conchitas del P.G.G.R., y desig.en plano anteced., como lote letra R; mide 3679 ms.47 cms.al N.O., linda con Marcos Demarchi; 917 ms. 67 cms.al S.O., con fraco.3, y las manzanas 4,9,10,15,16,21,22,27 y 28 de la sec.A; 155 ms.86 cms.al S.E., con cuyo punto cuadra hacia el N.O., en 250 ms., para volver a cuadrar hacia el N.E., con 400 ms. en cuyo punto cuadra nuevam.hacia el S.E., con 265 ms., para volver a cuadrar hacia el N.E., con 3483 ms.3 cms.hasta la linea del cost.N.E., linda por estos rumbos en pte.con el Sr.José Maymó y el pte.calle an.m/con la destilleria Franco Argentina y Pini Hnos y Traverso; y el cost.N.E., está formado por linea quebr.gue mide en su totalidad 1105 ms.70 cms., la que recorre en pte.la margen N.E.del Arroyo Grande, y en pte.la misma margen del brazo chico del mismo arroyo, linda por este cost.con Elisa Milberg de Gonzalez y otros, hoy - Podesta y albo, con sup.de 345 Has.88 As.85 Cas. - Nota:Mensura y desmembración para camino,-paleto. Existe Plano de Mensura y Afrtacion. Plano RFR el 9-2-78 Se afecta una Superficie de 1 H. 24 A. 39 C. Quedando un repartiente de 327 H. 12 A. 07 C. T.R. 10-2-78.

DISCRIPCION DEL INM

l,-agreg.el 6-VII-971 al 1°5684 Protoc.Planos. Consta de 57 Hectáreas RFR el 9-2-78 Se afecta una Superficie de 1 H. 24 A. 39 C. Quedando un repartiente de 327 H. 12 A. 07 C. T.R. 10-2-78.

Plazos
2 *

2379 (120)

Antecedente dominial:Fol149/924-Quilmes.F:6571/949-P°2530/958-Quilmes.-P.4598/958
(D.H); P°1524/959-P°1422/960-Quilmes.-D.H.P°482/967.-

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	%	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES, INTEDICIONES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES
(1) DE LAS CARRERAS de GALMARINI,Julia; cas.c/Carlos Galmarini,y separada legalmente.	2,27	(1) HIPOTECA preexistente,\$765.000m/n., a f/de Attilio Angel PODESTA, Armando PODESTA	CANCELACION TOTAL de 364482-31/8/72 crea. aip.b(2)305297/508.Cesa. H120 t.	
DE LAS CARRERAS,Delia;solt.	2,27	de ALBERTELLA,Modesto PODESTA, Natividad PODESTA de VILLARRUEL,Juan Bartolomé PODESTA, y Teresa PODESTA de -	72.-scrit.15/3/76.- Iscrip. B.I. nro 3 201412686-28/9/72 de(120).- 216.377.- 216.377.- R.30 (540)	
Ernesto y de Julia Valentina Costa) BENTIVOGLI,Ido;cas.c/Irma Campana	40,72	pte.indiv.de Ido Bentivogli, (2)CANCELACION TOTAL, 7918-24-2-76		
Nota:Les corresponde por antecedente de dominio. JUAN PODESTA e HIJOS" Sociedad Anónima Agropecuaria,Comercial(Sigle en A-2) 50	20/46	y en igual forma a otro bien hip.b(1)n°305298/960; Escrif.12/VIII/60.Escrif. En-Escrif.15/3/76;Escrif. Eduardo B.Roncde(120).	Wta.235(55)	

21/VI/67

Presidente Buenos Aires - Ministerio de Economía y Finanzas - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley N° 11.643/63

Jml.

V.B.

NARIO FERNANDO GRILLO
SANTO DOMINGO 816

COPIA

SIDHO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202

AV. MARCELO J. ABRAMSON
DIRECTOR GENERAL
DESEARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

010/23/86 del /



MATÉRICA
2379-BERAZATEGUI(220).-

CATASTRO

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPIOR- CON	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES o INTERDICCIÓNES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES Nº - Fecha - Motivo - Comet - Jurisdicción
/viene de 1-2/Getsonia Niccolopulo.- Protocoliz.de Adm. por Juzguedo. Conyu- gl.1-9/XII/931..autos "Niccolopulo, Juan y Alvarez de Toledo, Juan Ives Illun s/ divorcio, por juzg.nell,Spto.Cap.Fed.- Facit.n.121.20/XI/931. Ascrib. Manuel Alonso (CF).n.211.354, del 3/9/981. T.13/10/981.- Recibido 6089/981.-		/viene de 8-17/11/11/ ALBO de ALBERTELLA; Atilio Angel PODESTA Y ALBO; Ole- gario Hector SOUBIE; Argé- lita Emilia SOUBIE; Roma BE- SSI de PODESTA; Trinidad E- milia PODESTA y Juan Jose PODESTA(\$452.180); SAN COIS TANTINO SOCIEDAD ANONIMA AGROPECUARIA COMERCIAL E INMOBILIARIA(\$3.470.016); Julia de las CARRERAS de CALMARINI; Delia de las CARRERAS; Maria Mercedes de las CARRERAS y Ernesto de las CARRERAS(\$----- L,539.968); y Ido BENTIVO GLI(\$3.470.016).-Esct.del 15/III/976.-Esab.E.B.Pon- de(55)- Nº168/871 del 15/VI/976.- INSCRIP.FROM. DEF.:16/9/76.		1. 5451/2 3/2/975/ Vta. 508 (201) 26180/12/975/ G. Vta. 508 (201) R, 84 (201) - 078
(5) "MARIU CONTIN,S.A., con domic.en Gonnet.- Comp.vta.Escrit.57.28/4/989.Escríb.Martha - Rodriguez Peydrobet (55). nº51.122,del 11/5/989 FS 2750644 TR.16/5/989- WZL/KJ/INS.DEP.TR.2/6/89.-	100%			
SEGUNDO TESTIMONIO del Toc. del asiento a(5) dro. 51122 del 11-5-89.- Solicitud de la Escribana Rodriguez Pey- loubet Martha.- (55) FS 4016538.- Present. 754234/0 del 12-6-96.-	316			

2
15/VT/976.-
INSCRIP.FROM.
DEF.:16/9/76.

SIDRO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202

Aq. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

6) UNTIS:en autos "Dirección
Nacional de Vialidad c/Alvi-
rez de Toledo Juan.Juzg.
Fol.Nº3.Sec.Nº7.Depto.La
Plata.-
ficio del 30 de Abril/81
Fº102.123 del
5/5/81.-
T.R.6/5/81.-

ES COPIA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

010/23 06 AM



MATRÍCULA

CLASSICO

三

ES COPIA

SIGLO M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 FR 202

ANG. MARCEL I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESEARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

010/23/86 N° 187

URGENTE



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MINISTERIO DE ECONOMIA
SOLICITUD DE INFORMACIONES PERSONALES
Casillero LEY 10318
CARLOS A. MASABO
MAT. 15
CORPO NUM 305

URGENTE

CERTIFICADO DE ANOTACIONES PERSONALES



Eso. Ernesto G. MIGUENS.-

Carnet	Cod Partido	Pcia	Nro Regist	lit	Operación o Motivo de la Solicitud
3387.-	201.-	Cap. Fed.	84.-	Adsc	COMPRAVENTA CON SALDO DE PRECIO (100) CESION DE CREDITO HIPOTECARIO (308).-

Aclaración: es válida la información únicamente si se encuentra acompañada del impreso computarizado que forma parte del presente.

Marcar con X el tipo de información que requiere

Cesión de Acc. y Der. Hered.	Inhibición
------------------------------	------------

PERSONA FISICA

Nº de Ord.	Apellido				
	Nombres				
Documento de Identidad	Tipo	Numero	Fecha de Nacim.		
Apellido Materno					
No. Materno					

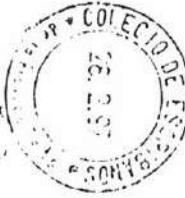
Nº de Ord.	Apellido				
	Nombres				
Documento de Identidad	Tipo	Numero	Fecha de Nacim.		
Apellido Materno					
Nombre Materno					

Nº de Ord.	Apellido				
	Nombres				
Documento de Identidad	Tipo	Numero	Fecha de Nacim.		
Apellido Materno					
Nombre Materno					

Prohibida su reproducción - Ley Convenio - Provincia de Buenos Aires

Form. 4

REPROBACION LEY CONVENIO



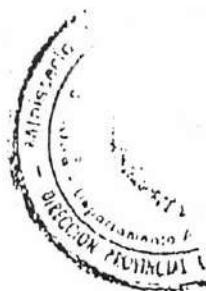
ES COPIA

Nº 135059

ISIDRO M BECCAR VARELA
B. 1900
F. T. 60 F. 202

Arg. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESEARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 010-23962818



Nº de Ord.	Apellido				
	Nombres				
Documento de Identidad	Tipo	Número	Fecha de Nacim.		
Apellido Materno					
Nombre Materno					

Nº de Ord.	Apellido				
	Nombres				
Documento de Identidad	Tipo	Número	Fecha de Nacim.		
Apellido Materno					
Nombre Materno					

PERSONA JURIDICA

1 Nº de Orden	DENOMINACION según surge de estatuto, contrato social, decreto o resolución. " MARIO CONTIN S.A. " -				
Nº de Orden	Número de Inscripc.	Matri. 24.481 de Soc. Comerciales, Legajo 1/40358 por Constitución, fecha 25/03/88.-Dirrec. Pcial. de Pers. Juríd. Pcia. de Bs. As. -	Domicilio	Camino Centenario e/calle 510 y 511, Localidad M.B. Gonnet, Pdo. La Plata	
Nº de Orden	DENOMINACION con prescindencia de tipo societario y/o razón social. " MARIO CONTIN " - (Según Dipa. 3/90). -				
OBSERVACIONES DEL SOLICITANTE					



INSTRUCCIONES:

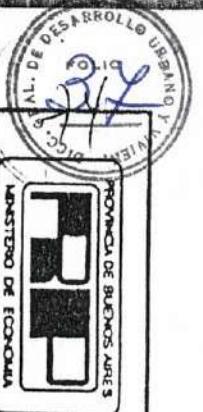
- 1) Cuando se llenen módulos por variantes se considerará como si fuesen personas distintas.
- 2) Deberá completarse LA TOTALIDAD de los campos que componen un módulo. De desconocerse algún/nos dato/s se deberán tachar los campos respectivos.
- 3) Salvar enmiendas o raspaduras.
- 4) Cuando la información a requerir exceda la cantidad de módulos contenidos, deberá peticionar en formulario separado, no aceptándose anexos.
- 5) En campo Nro. de ORDEN se colocará en forma CORRELATIVA el número que corresponda a su ubicación en el formulario.
- 6) Cuando en impreso computarizado se indique I/I, la información se completará con copia del asiento.

ES COPIA

lau
ISIDRO M. BECCAR VARELA
ABJ. DO
C.P.A C.F. T° 60 FB 202



Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



CERTIFICADO DE ANOTACIONES PERSONALES



FECHA: 28/02/97

NUMERO: 0238672 / 1

TIPO: PREFERENCIAL

OPERADOR: LPO-034 *R*

DELEGACION: LA PLATA

FECHA-HORA-EMISION: 28/02/97 10:49:45

PAGINA: 001

001	POR EL NOMBRE DE:
-----	-------------------

CONSULTA: INHIBIC

002	POR EL NOMBRE DE:
-----	-------------------

CONSULTA: INHIBIC

MARIO/CONTIN/SA*****	*****
----------------------	-------

NO CONSTAN ANOTACIONES

NO CONSTAN ANOTACIONES

FINOLLO
S/ INHIBICIONES
FIRMA AUTORIZADA
Arg. MARCHIO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ISIDRO M BECCAR VARELA
AB 30
C.P.A C.F. T° 60 F° 202

ES COPIA

Arg. MARCHIO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

TESTIMONIO



B 007-668480



Folio 255.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO OCHENTA.-

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la Nación Argentina,

el diez días del mes de Diciembre de mil novecientos

noventa y seis, ante mí, el Escrivano Público autorizante,

5 comparecen: don Santiago BECCAR VARELA, argentino, de 59

6 años, casado, empresario, con L.E. No. 4.587.171 y domici-

7 lio en Reconquista 657, Piso 2o.; don Arturo BECCAR

8 VARELA, argentino, de 38 años, casado, empresario, con

9 D.N.I. No. 12.076.455 y domicilio en Arenales 1132, Piso

10 3o.; don Ricardo BECCAR VARELA, argentino, de 49 años,

11 casado, empresario, con L.E. No. 8.259.128 y domicilio en

12 Reconquista 657, Piso 2o.; don Isidro María BECCAR VARELA,

13 argentino, de 29 años, casado, abogado, con D.N.I. No.

14 18.270.738 y domicilio en Reconquista 657, Piso 1o. y don

15 Emilio Ignacio HARDOY, argentino, de 28 años, soltero,

16 comerciante, con D.N.I. No. 20.470.863 y domicilio en

17 Guido 1742, Piso 1o.- Los nombrados son vecinos de esta

18 Ciudad y de mi conocimiento soy fe, manifiestan actuar por

19 sus propios derechos y DICEN: Que han resuelto dejar

20 constituida una sociedad del tipo Anónima a regirse por

21 los siguientes ESTATUTOS: ARTICULO PRIMERO: La sociedad se

22 denomina "PUERTO TRINIDAD S.A.". Tiene su domicilio legal

23 en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires.- ARTICULO

24 SEGUNDO: Su duración es de 99 años, contados desde su ins-

25 cripción en el Registro Público de Comercio.- ARTICULO

ES COPIA

Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

B 007668490

TERCERO: Tiene por objeto desarrollar por cuenta propia o de terceros o asociada con terceros las siguientes actividades: INMOBILIARIAS: mediante la adquisición, venta, permuta, construcción, traccionamiento, explotación, arrendamiento y administración de inmuebles urbanos y rurales, realización de loteos, urbanizaciones o fraccionamientos, incluso todas las operaciones comprendidas en las leyes y reglamentos sobre propiedad horizontal.- CONSTRUCTORA: Estudiar, planificar, proyectar, asesorar o ejecutar obras viales, de pavimentación, electricidad, sanitarias, de urbanización, arquitectónicas, autopistas, rutas, caminos, construcciones y ejecución de todo tipo de obras públicas y/o privadas, de inmuebles rurales, urbanos para vivienda, incluidos los regidos por la Ley 13.512, oficinas, locales, tinglados y/o galpones y toda actividad crearse relacionado específicamente con la industria de la construcción.- COMERCIALES: Compra, venta, importación, exportación, comisión, consignación, permuta, representación, distribución y cualquier forma de comercialización de productos, maquinarias, equipos, materiales, insumos, mercaderías tradicionales y no tradicionales, ya sea manufaturados o en su faz primaria.- FINANCIERAS: Mediante aportes o inversiones de capitales a particulares, empresas o sociedades existentes o a crearse, constitución o transferencia de hipotecas y demás derechos reales,



Dirección
General
Desarrollo
Urbano
y Vivienda



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.000 FRUBRICA

EX-13.900 EBU BICA

2-1

TESTIMONIO

A circular stamp with a decorative border containing the text "ESCUELA NORMAL SUPERIOR DE HOMBRES" at the top and "1895" at the bottom. In the center, it features the signature "HECTOR MARIA SARAVIA" above "ESCRIBANO".

139007668491

compra, venta de títulos, acciones y otros valores mobiliarios, así como otorgamiento de créditos en general, sean o no garantizados, y toda clase de operaciones financieras permitidas por las leyes, con exclusión de las contempladas por la Ley de Entidades Financieras y toda otra que requiera el concurso público.- Para su cumplimiento la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos, contraer obligaciones y ejercer los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.-ARTICULO CUARTO: El Capital Social es de \$ 12.000,-- (pesos doce mil) representado por doce mil acciones de Un Peso Valor Nominal cada una.- El capital puede ser aumentado por decisión de la Asamblea Ordinaria hasta el quintuplo de su monto, conforme el artículo 188 de la Ley 19.550, debiendo elevarse a escritura pública la resolución respectiva, en cuyo acto se tributará el Impuesto de Sellos, si correspondiere.- ARTICULO QUINTO: Las acciones serán nominativas, endosables, ordinarias o preferidas.- Las acciones preferidas tienen derecho a un dividendo de pago preferente, de carácter acumulativo o no, conforme a las condiciones de su emisión.- ARTICULO SEXTO: Las acciones y los certificados provisorios que se emitan, contendrán las menciones del artículo 211 de la Ley 19.550.- Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción.- ARTICULO SEPTIMO: En caso de mora en la integración del

ES COPIA

**MR. MARCILLO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESEARROLLO URBANO Y
VIVIENDA**



B 007668491

capital, el Directorio queda facultado para proceder de acuerdo con lo determinado por el articulo 193 de la ley 19.550.- ARTICULO OCTAVO: La Administración de la Sociedad está a cargo de un directorio compuesto del numero de miembros que fije la Asamblea, entre un minimo de 1 y un maximo de 7, con mandato por un año.- La Asamblea puede designar suplentes en igual o menor numero que los titulares y por el mismo plazo, a fin de llenar las vacantes que se produjeran, en el orden de su elección.- Los directores en su primera sesión, deben designar un Presidente y un Vicepresidente; este ultimo reemplaza al primero en caso de ausencia o impedimento.- El Directorio sesionará validamente con la mayoría absoluta de sus integrantes y suelve por mayoría de votos presentes.- La Asamblea fija la remuneración del Directorio.- ARTICULO NOVENO: Los rectores deben prestar una garantia de \$ 500,- (pesos quinientos) en efectivo cada uno, o su equivalente en titulos valores oficiales, que se depositarán en la Caja Social.- ARTICULO DECIMO: El Directorio tiene todas las facultades para administrar y disponer de los bienes, incluso aquellas para las cuales la ley requiere poderes especiales, conforme al articulo 1881 del Código Civil y articulo numero del Decreto-Ley 5965/63. Puede en consecuencia celebrar en nombre de la sociedad toda clase de actos juridicos que tiendan al cumplimiento del objeto social. Podrá





CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 00713 R661 PT
ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.000 PUBLICADA



3-Sonan



B 4807668492

TESTIMONIO

asimismo otorgar a una o más personas poderes judiciales o extrajudiciales, con el objeto y extensión que juzgue conveniente.- La representación legal de la Sociedad corresponde al Presidente del Directorio o al Vicepresidente, en caso de ausencia o impedimento del Presidente.- ARTICULO DECIMO PRIMERO: La Sociedad prescinde de la Sindicatura conforme lo dispuesto en el articulo 284 de la Ley 19.550 (T.O.-Decreto 841/84).- Cuando por aumento del capital social, la Sociedad quedara comprendida en el inciso 2o. del articulo 299 de la ley citada, anualmente la Asamblea elegira Sindicatos titular y suplente.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Toda Asamblea debe ser citada en primera y segunda convocatoria en la forma establecida por el articulo 237 de la Ley 19.660, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de Asamblea unánime.- ARTICULO DECIMO TERCERO: Cada acción ordinaria suscripta confiere derecho a un voto o más según lo decida la Asamblea que las emita.- Las acciones preferidas se emitirán sin derecho a voto, salvo en caso de hallarse en mora el pago del dividendo preferencial y en los supuestos comprendidos en el articulo 217 de la ley 19.550.- ARTICULO DECIMO CUARTO: Rigen el quorum y la mayoría dispuestos por los articulos 243 y 244 de la ley 19.550, según la clase de asamblea, convocatoria y materia de que se trate, excepto en cuanto al quorum de la asamblea extraordinaria en segunda convocatoria, la que se

ES COPIA

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA



B 007668492

considerará constituida cualquiera sea el numero de accio-
nistas presentes con derecho a voto.- ARTICULO DECIMO
QUINTO: La asamblea extraordinaria, con las mayorias del
último párrafo del articulo 244, puede resolver en casos
particulares y excepcionales, cuando el interés de la so-
ciedad lo exija, la limitación o suspensión del derecho de
preferencia en la suscripción de nuevas acciones, bajo las
condiciones siguientes: 1o.) Que su consideración no in-
cluya en el orden del dia; 2o.) Que se trate de acciones a
integrarse con aportes en especie o que se den en pago de
obligaciones preexistentes.- ARTICULO DECIMO SEXTO: El
accionista que quisiera vender sus acciones deberá otorgar
una opción preferencial de compra a los otros accionis-
tas.- La sociedad no aceptará ninguna transferencia sin
que se le haya acreditado previamente que se ha cumplido
con el ofrecimiento previo previsto en este articulo. El
oferedente notificará fehacientemente a todos los accionis-
tas y a la Sociedad su oferta de venta, indicando precio y
forma de pago. Los accionistas ofrecidos deberán manifes-
tar su interés de adquirirlas, en todo o en parte, dentro
de un plazo de treinta días corridos, a valores constan-
tes. Si hubiera concurrencia de accionistas, se prorrata-
rán las acciones entre todos ellos en proporcion a sus
tenencias. En caso de no interesarse los accionistas, el
oferedente podrá vender sus acciones a terceros en las

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

MUNICIPALIDAD
38 Direc...
Genc...
Des...
Urb...
Vivi...

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50



B 007668493

domicilio legal de la Sociedad en la calle Reconquistadora 26
657, Piso 20., Capital Federal.- SUSCRIPCION E INTEGRACION 27

DEL CAPITAL: Santiago Beccar Varela suscribe 2.400 acciones ordinarias, nominativas, no endosables de \$ 1.- valor nominal cada una con derecho a un voto por acción e integra el 25%, o sea \$ 600.-; Arturo Beccar Varela suscribe 2.400 acciones ordinarias, nominativas, no endosables de \$ 1.- valor nominal cada una con derecho a un voto por acción e integra el 25%, o sea \$ 600.-; Ricardo Beccar Varela, suscribe 2.400 acciones ordinarias nominativas, no endosables de \$ 1.- valor nominal cada una con derecho a un voto por acción, e integra el 25%, o sea \$ 600.-; Isidro Maria Beccar Varela suscribe 2.400 acciones ordinarias, nominativas, no endosables de \$ 1.- valor nominal cada una con derecho a un voto por acción e integra el 25%, o sea \$ 600.-- y Emilio Ignacio Hardoy, suscribe 2.400 acciones ordinarias, nominativas, no endosables de \$ 1.- valor nominal cada una con derecho a un voto por acción e integra el 25%, o sea \$ 600.-. DESIGNACION DE DIRECTORES Y SUS CARGOS:

El primer directorio queda constituido así: Presidente: Isidro Maria Beccar Varela; Vicepresidente: Santiago Beccar Varela; Directores Titulares: Ricardo Beccar Varela, Arturo Beccar Varela y Emilio Ignacio Hardoy.- Director Suplente: Adolfo Guillermo de la Torre.- ACEPTACION DE LOS CARGOS: También se encuentra

ES COPIA



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.900 FIRMADA

4-Sonora

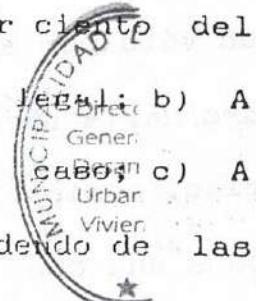
AUTOR MARIA SANCHEZ
ESCRIBANO
MATERIAL

nº 007668493

TESTIMONIO

1 mismas condiciones de precio y forma de pago. Cualquier
2 variación en las condiciones de esta última operación exi-
3 girá una nueva oferta a los otros accionistas en la forma
4 aquí prevista.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO: El ejercicio
5 social cierra el 31 de diciembre de cada año.- A esa fecha
6 se confeccionan los estados contables, conforme a las dis-
7 posiciones en vigencia y normas técnicas de la materia.-
8 La Asamblea puede modificar la fecha de cierre del ejerci-
9 cito, inscribiendo la resolución pertinente en el Registro
10 Público de Comercio y comunicándolo a la autoridad de con-
11 trol.- Las ganancias realizadas y liquidas se destinan: a)
12 Cinco por ciento, hasta alcanzar el veinte por ciento del
13 capital suscripto, para el fondo de reserva legal; b) A
14 remuneración del Directorio y Síndico en su caso; c) A
15 dividendo de las acciones preferidas y a dividendo de las
16 ordinarias, o a fondos de reserva facultativos o de previ-
17 sión, o a cuenta nueva, o al destino que determine la
18 Asamblea.- Los dividendos deben ser pagados en proporción
19 a sus respectivas integraciones dentro del año de su san-
20 ción.- ARTICULO DECIMO OCTAVO: La liquidación de la So-
21 ciedad puede ser efectuada por el Directorio o por el li-
22 guidador designado por la Asamblea.- Cancelado el pasivo y
23 reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre
24 los accionistas, con las preferencias indicadas en el ar-
25 tículo anterior.- FIJACION DE SEDE SOCIAL.- Establecese el

M. BECCAR VARELA
ABOGADO
C.P.A.C.F. T° 60 F° 202





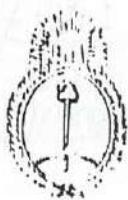
B 007668494

TESTIMONIO

1 presente desde su inicio el designado Director suplente
2 don Adolfo Guillermo de la TORRE, argentino, nacido el 5
3 de Marzo de 1959, casado, empresario, con D.N.I. No.
4 13.416.421 y domicilio en Reconquista 657, Piso 2o., de
5 esta Ciudad, de mi conocimiento, soy yo, quien junto con
6 los restantes componentes titulares del Directorio proce-
7 den a aceptar los respectivos cargos a ellos conferidos y
8 constituyen domicilio legal en los indicados para cada uno
9 en el curso de esta escritura.- PODER: Los constituyentes
10 otorgan PODER ESPECIAL a favor de los Dres. Isidro María
11 Beccar Varela, Cosme María Beccar Varela y Lucía Hilda
12 Nora Bruno de Esquivel, para que actuando en forma indi-
13 vidual e indistinta cualemquiera de ellos realicen todas
14 las gestiones, trámite y diligencias que fueren convenien-
15 tes y necesarias para obtener la conformidad e inscripción
16 de esta Sociedad en el Registro Público de Comercio, que-
17 dando también facultados para proponer o aceptar modifica-
18 ciones a la presente, y realizar cuentas más o menos inheren-
19 tes y necesarios fueren conducentes, pudiendo otorgar y
20 firmar la documentación y las escrituras públicas
21 ampliatorias, ratificadorias o rectificadorias que se les
22 solicite, como así también en su oportunidad retirar el
23 depósito de la proporción de capital que se realice, una
24 vez inscripta la sociedad.- Terminan los comparecientes
25 solicitando que el Escribano actuante expida testimonio y

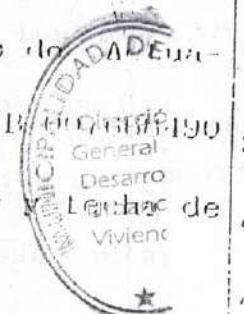
Arg. MARCELO ARRIZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ES COPIA

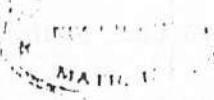


B 007668494

copias para ser presentados a la Inspección General de Justicia con solicitud de conformación administrativa del acto instrumentado y la debida inscripción de aquél en el Registro Público de Comercio.- Previa lectura y ratificación, firman por ante mi, de lo que vuelvo a dar fe.- Santiago BECCAR VARELA.- Arturo BECCAR VARELA.- Ricardo BECCAR VARELA.- Isidro María BECCAR VARELA.- Emilio Ignacio HARDOY.- Adolfo Guillermo de la TORRE.- Hay un folio: Héctor María Sarasa - Escribano - Matr. 1251.- Ante mi: H.M. SARASA.- CONCUERDA con su escritura matriz que pasó ante mi al folio 355 del Registro Notarial número 777 de esta Capital Federal a mi cargo.- PARA LA SOCIEDAD, expido este PRIMER TESTIMONIO extendido en cinco folios de la expedición Notarial numeradas correlativamente de la B-007668490 a la B-007668494, que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-



Hector Sarasa



26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 1630121



INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

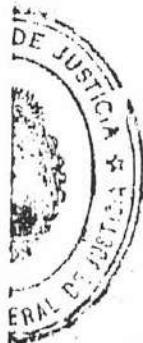
Hoja

Tramite Numero D e s c r i p c i o n
00291 CONSTITUCION TRAM. PRECALIFICADO

Numero expediente 1630121
Razon social PUERTO TRINIDAD
(antes),
Inscripto en este Registro bajo el numero 1230
de S.A.
escritura/s 80 y 42
y/o instrumentos privados -

Pulse simultaneamente "Cambio" e "Imp Pg" para imprimir, luego pulse "Enter".
Cerrar: *0
<Reempl.

" y 42 VALE "



ES COPIA

Arg. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

GUILLERMO C. ROJAS
JEFE DEPARTAMENTO REGISTRAL
INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

JUAN M. BECCAR VARELA
ABOGADO
G.P.A.C.F. T° 60 F° 202

~~CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 10.723/96~~



81

CORRESPONDE EXPEDIENTE N° 10.723/96
BERAZATEGUI, 19 de marzo de 1997.

ASESORIA LETRADA

Agréguese la nota presentada y adjúntese la documentación que se aneja.

Debe tenerse por presentado a PUERTO TRINIDAD S.A. en sustitución de los presentantes de fs. 1 y por constituido domicilio conforme fuera intimado.

Arriban las presentes actuaciones a este Servicio letrado con la solicitud de factibilidad para instalar un complejo NAUTICO HABITACIONAL bajo el régimen de urbanización especial en la fracción ubicada entre la Autopista La Plata-Buenos Aires y el Rio de la Plata, y que de acuerdo a la documentación agregada ha sido adquirido por PUERTO TRINIDAD S.A. en fecha 11 del corriente.

Que corresponde a esta Asesoría emitir dictamen respecto al caso de marras, y éste se limitará a la factibilidad requerida,

sin perjuicio de lo cual la presentante de fs. 49 deberá acreditar la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura traslativa de dominio como condición previa a la aprobación definitiva de la factibilidad, en tanto que las restricciones que surgen de la documentación cuya agregación se ha ordenado importa la afectación de derechos de terceros que no pueden ser vulnerados por la actuación administrativa municipal.


Arg. MARCELO ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ES COPIA



82

Que conforme las Ordenanzas nº 820/77 y 2412/92, cuerpos legales rectores en la materia que nos ocupa, la fracción pertenece a la zona de Reserva (Re), área ribereña actualmente sujeta a planificación.

Que la Comisión Dictaminadora de Zonificación a fs. 30/6 presenta un amplio informe especificando que el área es para ser destinada a usos urbanos y/o a construcciones permanentes y que deberá establecerse su definitiva regulación y saneamiento.

Que podrán autorizarse proyectos integrales de conjuntos habitacionales ajustándose al art. 18 de la Ley 8912 siempre que la zona sea considerada apta para los fines previstos y la propuesta lo justifique.

Que las áreas competentes han informado sobre las condiciones fácticas necesarias a fin de que el presente proyecto se ajuste a las reglamentaciones vigentes.

Que la Comisión estima que podría admitirse la solicitud de fs. 1 declarando el área como Sector de Urbanización especial (SUE); afectación condicionada exclusivamente a la ejecución del Plan Náutico-Habitacional, al amparo de la norma citada (art. 18 ley 8912).

Que la admisión quedará sujeta a la definitiva recuperación y saneamiento del suelo y al cumplimiento de los condicionamientos establecidos por las dependencias municipales intervenientes, a lo determinado por los organismos provinciales y/o nacionales competentes; a la Secretaría de Tierras y Urbanismo, Dirección de Hidráulica, Dirección Gral de Escuelas, Dirección

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DEBARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

ES COPIA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° ~~000103064C18Y~~



83

Nacional de Puertos, Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, Prefectura Naval Argentina y en definitiva, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 17 de la ley 8912, sujeto a la aprobación del Poder Ejecutivo Provincial.

Que el proyecto deberá dar cumplimiento a los arts. 49 y 56 de la Ley 8912, en cuanto a los espacios verdes públicos, reserva para equipamiento comunitario y estacionamiento.

Que, por otro lado, es menester tener en cuenta que la trama circulatoria deberá procurar el más seguro y eficiente desplazamiento y fácil acceso a las vías de comunicación.

Que se deberá proveer el conjunto de los servicios generales teniendo en cuenta que el art. 62 de la Ley 8912 establece que la creación de núcleos urbanos serán habilitados después que se hallan completado los servicios esenciales fijados para el caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

Que es imprescindible dejar en claro, que tanto el asesoramiento técnico como el control del cumplimiento de los servicios públicos estará a cargo de la Administración Pública, dado que es una función indelegable del derecho administrativo el cual lleva implícito el pago de lo normado por la Ordenanza Gral. Fiscal e Impositiva.

Que la empresa deberá presentar también como requisito, un estudio de impacto ambiental conforme lo exige la Ley 11.723.

Por todo lo expuesto, este Cuerpo asesor entiende viable el proyecto presentado en tanto se cumplimenten

ES COPIA

AN. MARCELO V. ABRAMSON
DIRECTOR GENERAL
DESEARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 010-20062-1



(84)

todos los condicionamientos establecidos en el presente dictamen
y en el informe de la Comisión Dictaminadora de Zonificación.

Pase a conocimiento y consideración del señor
INTENDENTE MUNICIPAL.-



INTENDENTE MUNICIPAL.

BERAZATEGUI, abril 1º de 1997.-

Atento a lo actuado y por Sra.
de Gobierno, élévese para tratamiento del H. Concejo Delibe-
rante.-

J.S.S.

Dr. CARLOS ALBERTO INFANZON
INTENDENTE MUNICIPAL

Mesa de Entrada	
HCD	
DIA	14/04/97
HORA	10:30
RECIBIDO	-81

9185-HCD-97

ES COPIA

Arg. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 4011-10723-MB-96/9185-HCD-97

BERAZATEGUI, 27/5/97

DECRETO N° 306

Cpde. Expte. N° 4011-10723-
MB-96/9185-HCD-97



VISTO

la Ordenanza N° 3010, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, que dice:

VISTO

lo actuado en el expediente N° 4011-10723-MB-96/9185-HCD-97, por el cual el Sr. Reinaldo Omar Saavedra en su carácter de representante de la firma propietaria MARIO CONTIN S.A. y el arquitecto BECCARI V. RELA en su carácter de profesional interviniente, solicitan factibilidad para instalar un complejo náutico habitacional, de denominación "CERTE PRIMERA", en los predios comprendidos entre la Autopista La Plata-Buenos Aires, el Río de la Plata, y la prolongación virtual de las calles 47 y 55, designados catastralmente como: Circ. VI-Secc. B-Fracc. I-Parcelas 1 y 3 de la localidad de Hudson, Partido de Berazategui; y

que a través de la propuesta queda evidenciada la posibilidad de recuperar y lograr la aptitud de los predios para el desarrollo de los usos urbanos, con posibilidad de proveer los servicios esenciales;

que el anteproyecto presentado demuestra que los predios pueden admitir la densidad poblacional determinada;

POR TODO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 3010

ARTICULO 1º: DESAFECTOSE de la zona Reserva (Re) a la que pertenece..... por Ordenanza N° 3884/79 y 2412/92, a los predios identificados catastralmente como: Circ. VI-Secc. B-Fracc. I-Parcelas 1 y 3.

ARTICULO 2º: Los predios indicados en el artículo anterior pasan a considerarse como Sector de Urbanización Especial (SUE) para el uso recreativo-habitacional, quedando la aprobación sujeta a la definitiva recuperación y saneamiento del suelo

ARTICULO 3º: La presente modificación de zona quedará sin efecto en caso de que los interesados desistan de su petición o cambien la propuesta o proyecto. En tales casos la zona volverá automáticamente a su estado primitivo o resultará involucrado dentro de la zona que por modificación de zonificación corresponda.

ARTICULO 4º: Se establecen para el sector indicado en el artículo 2º los siguientes indicadores urbanísticos máximos:

ES COPIA

Arg. MARCELO J. ABRAMSON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

...//

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°

010/23/86



...//

- Densidad neta (unifamiliar-225 has)	70 hab/Ha.
- Densidad neta (multifamiliar-7has)	300 hab/Ha.
- F.O.S unifamiliar	0,5
- F.O.T unifamiliar	0,7
- F.O.S multifamiliar	0,5
- F.O.T multifamiliar.	1,5

Uso predominante: Recreativo-habitacional

Uso complementario: Comercial minorista-Equipamiento comunitario.

ARTICULO 5a: Los interesados deberán proveer al conjunto de los siguientes servicios esenciales: pavimento y su vinculación con la trama circulatoria existente, ya sea con la colectora de la autorista en caso de resultar posible o en su defecto con la extensión necesaria hasta pavimento próximo; alumbrado público; energía domiciliaria; desagües cloacales (mediante planta de tratamiento); desagües pluviales; agua corriente (mediante toma del río y planta potabilizadora); gas natural; y todos los tendidos de las cañerías correspondientes. dichos servicios deberán dar cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las Direcciones de Obras Municipales y Servicios Sanitarios, las que darán el asesoramiento necesario ante el requerimiento de los recurrentes y previa presentación de las documentaciones pertinentes firmadas por profesionales responsables.-

ARTICULO 6: Los mismos deberán también respetar los niveles mínimos y estudios hidráulicos exigidos por la Dirección Provincial Hidráulica, cuya documentación técnica será visada y autorizada por dicha repartición, como así también lo que puedan llegar a determinar la Dirección Nacional de Puertos, Prefectura Naval Argentina y Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables.-

ARTICULO 7a: Deberán además realizar el estudio de Impacto Ambiental correspondiente.-

ARTICULO 8a: Deberá darse cumplimiento a lo requerido por el Artículo 56a y 43a de la Ley 3012 y su Decreto Reglamentario 1549/33, en su relación a espacio verde y estacionamiento.- Respecto a reserva para localización de equipamiento comunitario de uso público, además se darse cumplimiento a lo establecido por el Art. 56a de la referida Ley, deberá tenerse en cuenta lo que pueda llegar a determinar las autoridades competentes de la Dirección Gral. de Educación y Cultura, en lo que hace al equipamiento educacional necesario.-

ARTICULO 9a: Previo al comienzo de las obras los recurrentes deberán aprobar planos ante el Departamento de Obras Particulares, cuya documentación deberá contar con el plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Geodésia donde consten las cesiones y calles de uso público.-

ES COPIA

Arg. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

...///

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°: 100705



...///

ARTICULO 10º: La presente desinfección de zona queda sujeta a lo que puedan llegar a determinar los organismos provinciales y/o nacionales competentes; Dirección de Hidráulica, Subsecretaría de Tierras y Urbanismo, Dirección General de Escuelas, Dirección Nacional de Puertos, Prefectura Naval Argentina, Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, ante los cuales los interesados deberán gestionar las autorizaciones pertinentes. Así mismo deberán presentar la certificación de Línea de Ribera.

ARTICULO 11º: La recurrente deberá dar cumplimiento a lo que establece el Decreto N°1231/79 reglamentario de las Leyes 9078 y 9240 referentes a las normas sobre propaganda para promover la venta de tierras provenientes de subdivisiones.

ARTICULO 12º: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 23 de mayo de 1997.-

FDO: SR. ROQUE ROBERTO DIAZ-Rte. H.C.D.
GR. RUBEN O. AICARDI-Srio. H.C.D.

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE BERAEATEGUI, en uso de las facultades de le fueron conferidas, emite el siguiente

D E C R E T O

ARTICULO 1º: PROMULGASE la Ordenanza N°3010, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, con fecha 23-5-97.

ARTICULO 2º: El presente será refrendado por el Sr. Secretario de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 3º: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y cumplido, ARCHIVESE.-

ES COPIA.

FDO. DR. CARLOS INFANZON.
ING. MARCOS ABRAMZON.

Arq. MARCELO I. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESVARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

Sept 08-08-97

ES COPIA

e.p.



Intendencia Municipal

Berazategui

"Capital Nacional del Vidrio"

Cde.Expte/nº 010723/96 Alcance 1/97

A:

MINISTERIO DE GOBIERNO
DE LA Pcia.de BUENOS AIRES
-Secretaría de Tierras y Urbanismo-

Visto lo actuado en el presente expediente, y a fin de continuar con la respectiva tramitación, se eleva el mismo a esa Secretaría de Tierras y Urbanismo a sus efectos.-

Dese a la presente carácter de atenta nota de estilo.-

Berazategui, 1º de Setiembre de 1997.-



Dr. CARLOS ALBERTO INFANZÓN
INTENDENTE MUNICIPAL

MESA DE ENTRADAS	
ENTRADA	8/9/97.
SALIDA	10/9/97.
SECRETARÍA TIERRAS	
Y URBANISMO	



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 4011-10723/96.-

Alc.1.

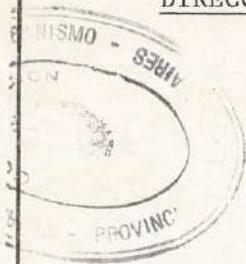
52

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

///PLATA, 15 de Septiembre de 1997.-

Atento a las presentes actuaciones, corresponde
se giren las mismas a la **CODECO - MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS --**
PUBLICOS, para que se expida al respecto.-

DIRECCION PROVINCIAL DE COORDINACION INSTITUCIONAL.-



Dra. Beatriz DANIEL CAMPAGNA
Dr. Beatriz DANIEL CAMPAGNA
Directora de Coordinación Institucional
Secretaría de Tierras y Urbanismo
Gobernación - Pcia. de Bs. As.
A Cargo del Despacho
Dcción, Pcial. Coordinación
Institucional
Resolución N° 151/97



Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Obras Públicas

Delegación de Estado
Ley 11366

La Plata, 29 de Septiembre de 1997

Señor Director Provincial
De Coordinación Institucional
Secretaría de Tierras y Urbanismo
de la Pcia de Bs.As.
Dr. CARLOS DANIEL CAMPAGNA
Su Despacho

Me dirijo a Ud. en respuesta al tema de autos, atinente a la instalación de un complejo náutico habitacional en el Partido de Berazategui (Puerto Trinidad) tráido a consideración de este Ministerio. Sobre el particular se informa que la competencia de esta Secretaría de Estado es a través de la Ley Provincial 11366, cuyo estado de situación se expresa a continuación:

1. En el proyecto se encuentra normado por la Ley Pcial 11366 de fecha 13 de noviembre de 1991, el cual faculta a la Corporación Defensa Costera SA a ejecutar todas las obras necesarias para la recuperación y saneamiento de la franja costera que se extiende desde el lado norte del Arroyo Sarandí hasta la divisoria de los partidos de Berazategui y Ensenada.
2. La cláusula 8va. del convenio de autos prevee la realización de las tareas -- en dos etapas: la 1era comprendida entre el lado norte del A° Sarandí y Punta Colorada, y la 2da. por el empalme de finalización de la primera y la línea divisoria de los Partidos de Berazategui y Ensenada. Según un Plan de Trabajos que deberá ser presentado, una vez concluidas las tareas de la 1er etapa se dará inicio a la 2da.
3. Funciona en este MOSP, la Delegación de Estado cuya finalidad es fiscalizar el emprendimiento precitado (Dto.831 de fecha 12 de Abril de 1994), siendo el actual estado de las actuaciones de la obra el siguiente:
 - a) La Corporación ha presentado parcialmente la documentación de la primer etapa. La misma no ha sido aprobada por faltar elementos técnico-económicos para su evaluación.(los mismos han sido reiteradamente solicitados)
 - b) Hasta tanto no se produzca por parte de la Delegación de Estado la aprobación, anteriormente expresada en a), no es posible cualquier inicio de obra.

F.J.



Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Obras Públicas

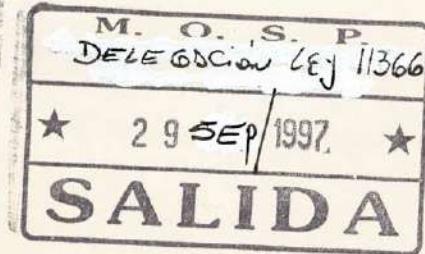
Delegación de Estado
Ley 11366

4. Las obras referidas al emprendimiento denominado "Puerto Trinidad" estarán localizadas a la altura de la zona de Berazategui (área de la 2da etapa del proyecto CODECO), siendo la diferencia que Puerto Trinidad abarca una urbanización en la zona continental existente, y CODECO en las futuras tierras a reflorlar, cuya ubicación serán sobre el Río de La Plata.

5. Para mayor ilustración se acompaña copia de la Ley 11366 y Dto 831/94.

GUSTAVO M. YACENKO
SECRETARIO - COORDINADOR
Delegación de Estado Ley 11.366
MOSP - PCIA. BS. AS.

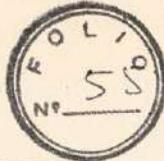
ING. HUGO MAMICARELLI
PRESIDENTE
Delegación de Estado Ley 11.366
MOSP - PCIA. BS. AS.





CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 4011-10723/96 BERAZATEGUI

ALCAUCE 1.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

Visto la presentación de la Municipalidad de Berazategui, proponiendo una modificación de un sector de la Ribera y atento a la existencia del Proyecto CODECO, este Organismo le dio intervención al mismo cuyo informe obra a fojas 53 y 54; a su vez se formó expediente N° 2147 - GOBERNACIO 12917/97 Pcia. de Bs. As. agregado a este, del pedido de información del Bloque de la UCR.

Atento lo informado precedentemente remítanse a conocimiento y consideración a la Subsecretaría de Asuntos Municipales a efectos de que tome la intervención que le compete.

Posteriormente se expedirá esta Secretaría en ejercicio de la competencia atribuida por el Artículo 73º del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O. 1987).

DIRECCION DE ASIST.COOR. Y EJEC. DOMINIAL

DANIEL OSCAR BARGALL
DIRECTOR DE ASISTENCIA COORDINACION
Y EJECUCION DOMINIAL
SECRETARIA DE TIERRA Y URBANISMO
GOBERNACION Pcia. de Bs. As.

Con lo informado por la Dirección de Asistencia Coordinación y Ejecución Dominial que esta Dirección hace suyo, gírense los presentes a la Subsecretaría de Asuntos Municipales, para la prosecución de su trámite.-

DIRECCION PROV. DE COORD. INSTITUCIONAL

GOBERNACION SECRETARIA DE TIERRAS Y URBANISMO
07 ABR 1998
SALIDA

MARCO MANUEL MALLO
Director Provincial de Coord. Institucional
Secretaría de Tierras y Urbanismo
Gobernación - Pcia. Bs. As.

Año 1977

PROVINCIA DE BUENOS AIRES



GOBERNACION

REGISTRADO EN P.R.

NUMERO UNICO - FECHA

2.147.- 1291/97

Alcance Nº

Cuerpo Nº

Con Anexos

Iniciado por SECRETARIA DE TIERRAS

y URBANISMO

Extracto BLOQUE RADICAL DE LA HONORABLE
CAMARA DE SENADORES
S/ INFORMACION SOBRE EMPRENDIMIENTO
INMOBILIARIO EN EL Polo de BERAZATEGUI
PUERTO TRIUNIDAD

REGISTRADO POR "PC"

S.A.M.I.

Mnlo. de Gobierno y Justicia



Presidencia
Bloque Unión Cívica Radical
H. Senado de Buenos Aires

La Plata, 11 de Noviembre 1997.

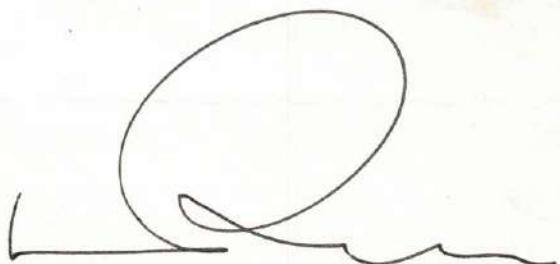
Señor Secretario de
Tierras y Urbanismo.
Dn. Delfor Abel GIMENEZ.
S..... / D

Por la presente me dirijo a Ud. para que tenga a bien brindarme información sobre un emprendimiento inmobiliario en la ciudad de Berazategui, denominado Puerto Trinidad y cuyo responsable es el Ing. Beccar Varela y que fue aprobado por ordenanza municipal N° 3010.

En particular me gustaría saber: a) Si la Municipalidad de Berazategui a remitido para su tratamiento los antecedentes del emprendimiento anteriormente citado. b) Si esa Secretaría ha dado tratamiento, aprobación o rechazo al mismo y en caso afirmativo se sirva detallar bajo que encuadre legal se ha fundamentado su aprobación.

Sin más y esperando contar con su pronta respuesta, lo saludo atte.





Dr. EDUARDO FLORIO
Presidente
Bloque Unión Cívica Radical
H. Senado de Buenos Aires



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 4011-10723/96.

La Municipalidad de Berazategui gestiona a través de las presentes actuaciones la Convalidación Provincial de la Ordenanza N° 3010/97 (fs.48/50) en el marco del Artículo 83º del Decreto Ley 8912/77 (T.O. 1987).

Por la citada normativa municipal se desafecta de la Zona de Reserva (R.E) los predios denominados catastralmente como Circ.VI; Sección B; Fracción 1; Parcelas 1 y 3 para ser afectados a Sector de Urbanización Especial (SUE) asignándose los respectivos indicadores urbanísticos.

Analizados los términos de la misma se concluye en que la Ordenanza crea un Distrito de Urbanización Especial (SUE) para determinados predios, así como su desafectación de la Zona de Reserva (Re) siendo que para ambas acciones no determina las Areas en juego, toda vez que los distritos y zonas son sectorizaciones de un territorio mayor o Área (Artículos 6º y 7º del Decreto ley 8912/77). Esta afirmación, constituye una adecuación central a la temática por cuanto la localización de viviendas, usos y espacios que articuladamente conforman el entorno de la misma, se pueden materializar en Area Urbana, Complementaria y Rural, estableciendo para ello indicadores urbanísticos y densidades de ocupación (Art. 5º, 6º y 52º del Decreto Ley 8912/77).

En el mismo sentido cabe acotar también que para las Areas Complementaria y Rural, la localización debe establecerse en las denominadas Zona Club de Campo o Zona Residencial Extraurbana otorgando límites para cada caso de 7 viv p/habitante (28 hab/ha) y 150 hab/ha respectivamente.

En este marco, la redacción del artículo 4º de la Ordenanza N° 3010/97 fijando indicadores máximos para los predios, al no hacer referencia en que área inciden, permite interpretar que aquellos establecidos para viviendas unifamiliares (70 hab/ha en 225 ha) estarían vinculándose a los parámetros para Area Complementaria, al tiempo que para el caso de las viviendas multifamiliares (300 hab/ha en 7 ha) lo estarían haciendo para Area Urbana (Art. 37º y 38º del Decreto Ley 8912/77) creando a su vez una superposición dentro del mismo artículo que debilita el encuadre urbanístico del emprendimiento acentuado al mismo tiempo a que el plano obrante a fs.2 no gráfica esta categorización.

La aplicación del Decreto Ley 8912 (T.O. 1987) permite articular aspectos técnico-legales con carácter tal que aseguren la consistencia de las Ordenanzas a sancionar en relación a la magnitud, características territoriales y de uso y densidad de los emprendimientos urbanísticos en concordancia con el Art. 26º del Decreto Ley 8912/77 y el Art. 27º del Decreto Ley 10.128/83, estableciendo este último:



DECRETO LEY 10.128/83

"ARTICULO N° 27º: Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados."

"En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos."

"En las zonas del Area Urbana, así como en las Residenciales Extraurbanas, Industriales y de Usos Específicos del Area Complementaria y Rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son interdependientes entre si con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas:"

- "1.- Tipo de uso del suelo."**
- "2.- Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)"**
- "3.- Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T) y, según el uso, densidad."**
- "4.- Subdivisión del suelo."**
- "5.- Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario."**

Dentro de esta mecánica de procedimiento y articulación existen dos (2) alternativas capaces de encauzar una modificación como la que se trata:

1.- Podría haberse adoptado la vía de declarar la totalidad de los predios como Area Urbana estableciendo para los mismos distintos sectores de urbanización, habida cuenta de la necesidad de compatibilizar 2 densidades (70hab/ha y 300hab/ha) que según el artículo 6º del Decreto Ley 8912/77 correspondería a la de Area Urbana y a la de Sub-área Urbanizada de baja densidad haciendo distinción, obviamente, de los predios que hubieran quedado afectados para ambos destinos y ejerciendo el encuadre legal en los términos de los artículos 14º, 15º y 9º del Decreto Ley 8912/77.

2.- Podría haberse adoptado la vía de declarar las 7 ha con una densidad de 300hab/ha como Area Urbana y declarar el resto (las 225ha con densidad de 70hab/ha) como Area Complementaria, Zona Residencial Extraurbana, que aunque es la que involucra funciones recreativas y comerciales (no se lee en el plano a fs 2), permitiría considerar el emprendimiento como una totalidad.

Por otro lado corresponde asimismo dejar expresado lo siguiente:

1.- Al no existir en las actuaciones una Memoria Técnico-Legal y Urbanística del emprendimiento, todo lo hasta aquí expresado constituye simplemente un análisis de los términos de la Ordenanza N° 3010/97. De acompañarse dicha memoria junto a la documentación gráfica específica (debidamente zonificada y con balance de superficie), se abriría una instancia de análisis interaccionado con el Municipio y de necesaria coordinación.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



- 2.- Del curso de las actuaciones no surge la aplicación del Decreto Ley 1372/88 reglamentario del Artículo 55º del Decreto Ley 8912/77 referido a creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de 30 hab/ha próximas a vías troncales de circulación.
- 3.- Si bien la Ordenanza N° 3010/97, en su Artículo 2º establece que los predios pasan a considerarse como Sector de Urbanización Especial (SUE), acto que esta Instancia no comparte, resulta incompatible desde el punto de vista funcional que el emprendimiento registre un solo acceso en su esquina S.O.
- 4.- Desde el punto de vista de las factibilidades para dotar al predio de servicios esenciales (salvo la Hidráulica a fs.9) el resto no se agrega a las actuaciones por la vía de las entidades prestatarias y en función del Art. 14º y 15º del Decreto Ley 8912/77.
- 5.- Se deja constancia que este Organismo propiciará la Convalidación de Ordenanzas (Art. 73º del Decreto Ley 8912/77) en cuyos artículos solo se norme en el marco del artículo 83º del mismo. Lo demás no se considerará materia de Convalidación sin perjuicio de que rijan en el orden Municipal.

Con las consideraciones señaladas tome intervención la Municipalidad de Berazategui.

Hecho, vuelva para la prosecución del trámite.

DIRECCION DE PLANEAMIENTO ESTRATEGICO Y
SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES.
DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL.

LA PLATA, JUNIO 23 DE 1998.

Arq. EDUARDO J. BRACCO
Director de Planeamiento Estratégico y Servicios
Públicos Municipales
Subsecretaría de Asuntos Munic. e Institucionales
Ministerio de Gobierno y Justicia

Dirección de Planeamiento Estratégico y Servicios Públicos Municipales	
* 23 JUN 1998 *	
SALIDA	



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



CORRESPONDE A EXPEDIENTE: 4011-10723-A1/97.-

//Plata, 7 de julio de 1998.-

Atento a lo expresado por el Director de Planeamiento Estratégico y Servicios Públicos Municipales, gírense las presentes actuaciones a la Municipalidad de Berazategui para su conocimiento y consideración.

Sirva la presente de atenta nota de estilo.-

DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL.

Prof. FERNANDO M. SUAREZ
Director Provincial de Programación Municipal
Subsec. de As. Municipales e Institucionales
MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA Dirección Provincial de Programación Municipal	
★ 7 JUL. 1998 ★	
SALIDA	
MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA SUBS. ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES	
★ - 8 JUL 1998 ★	
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS SALIDA	

Cde.Expte. 10723/96 alc.1



De acuerdo a lo informado por la Dirección de Planeamiento Estratégico y Servicios Públicos Municipales a fs. 57/59, se requiere a la firma recurrente documentación adicional.

DIRECCION GERAL. DESARROLLO URB. Y VIVIENDA
BERAZATEGUI, 6 de Agosto de 1998.



Arg. MARCELO I. ABRAHAMSON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

Berazategui 6 de Agosto 1998

En el día de la fecha me notifico de los requeridos, comprometiéndome a expedir la documentación en el plazo de 15 días útiles.

Juanito
Isidro Beccar Varela

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

MESA GENERAL DE ENTRADAS



AGREGACIONES

Corresponde al Expediente N°

010733

Año 1977

Letra MB.

Año

96

Secret. Gobierno	Secret. O. Pùblic.	Sria. Bien. Social	Secret. Hacienda	Secret. Privada	Administración	Inspecciones
	137-88 Bto. 4660. 9-9-96 J. C. P. -					
O.S y Serv. Pùbl.	S. Sanitarios	Obras Particulares	Salud Pública	Promoción	Cultura	Impuesto
Tesorería	Hacienda	Fiscalización	Auditoría	Asesoría Letrada		



Puerto Trinidad S.A.

Reconquista 1011 - 1º Piso
1003 - Buenos Aires
Tel.: 315-1711 / Fax: 311-3557



8 de Septiembre 1998

MUNICIPALIDAD DE
BERAZATEGUI 1998
SELLADOS

4824 09/09 0111 01SELLAD

20-6

Sres.

Municipalidad de Berazategui
PRESENTE

Ref: 4011-10723 /96 Alcance 1

Convalidación de ordenanza de cambio de zonificación
Documentación para agregar

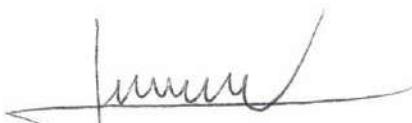
De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en relación al expediente 4011-10723/96 a fin de adjuntarles la siguiente documentación:

- Estudio Urbanístico
- Resumen Técnico
- Aptitud Hidráulica
- Factibilidad de provisión de Agua Corriente
- Factibilidad de provisión de Servicios Cloacales
- Factibilidad de provisión eléctrica
- Factibilidad de provisión de gas natural

Según nuestro entender esta documentación satisface lo requerido por Uds. y por las autoridades provinciales. En consecuencia solicitamos nuevamente que se de curso al expediente de convalidación de la ordenanza 3010.

Sin otro particular me despido atentamente,

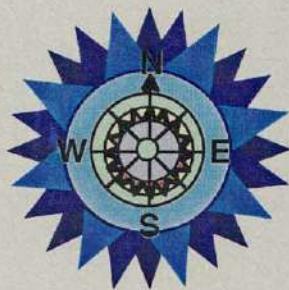


Isidro Beccar Varela
Presidente

010723/96 Nro 1/88



Puerto Trinidad



Estudio Urbanístico
Resumen Técnico
Factibilidades

Septiembre 1998

010783/86 NC 5/88



PUERTO TRINIDAD

El presente trabajo incluye los puntos que se detallan a continuación:

I. ESTUDIO URBANISTICO

II. MEMORIA TECNICA

III. CONCLUSIONES




ARQ. JUAN CARLOS PÉREZ
MAT. CAPBA. 04-91265

010783/96 Alc J/97



PUERTO TRINIDAD

I. ESTUDIO URBANISTICO

CONTENIDO:

- CONTEXTO SOCIAL-GEOGRAFICO Y GENERALIDADES
- UBICACIÓN
- DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO
- ANALISIS DEL EMPRENDIMIENTO EN RELACION A SU ENTORNO:
 - MEDIO FISICO-AMBIENTAL
 - TRAZADO, BARRERAS URBANISTICAS, TRAMA URBANA
 - ACCESIBILIDAD-TRANSPORTE
 - NIVEL SOCIOECONOMICO
 - USOS DEL SUELO, DENSIDAD DE OCUPACION
 - TEJIDO URBANO
- DESCRIPCION DEL PROYECTO – PLAN DIRECTOR
- ENCUADRE URBANISTICO LEGAL



010723/96 Nro 1/97



PUERTO TRINIDAD

ESTUDIO URBANISTICO

CONTEXTO SOCIAL-GEOGRAFICO Y GENERALIDADES

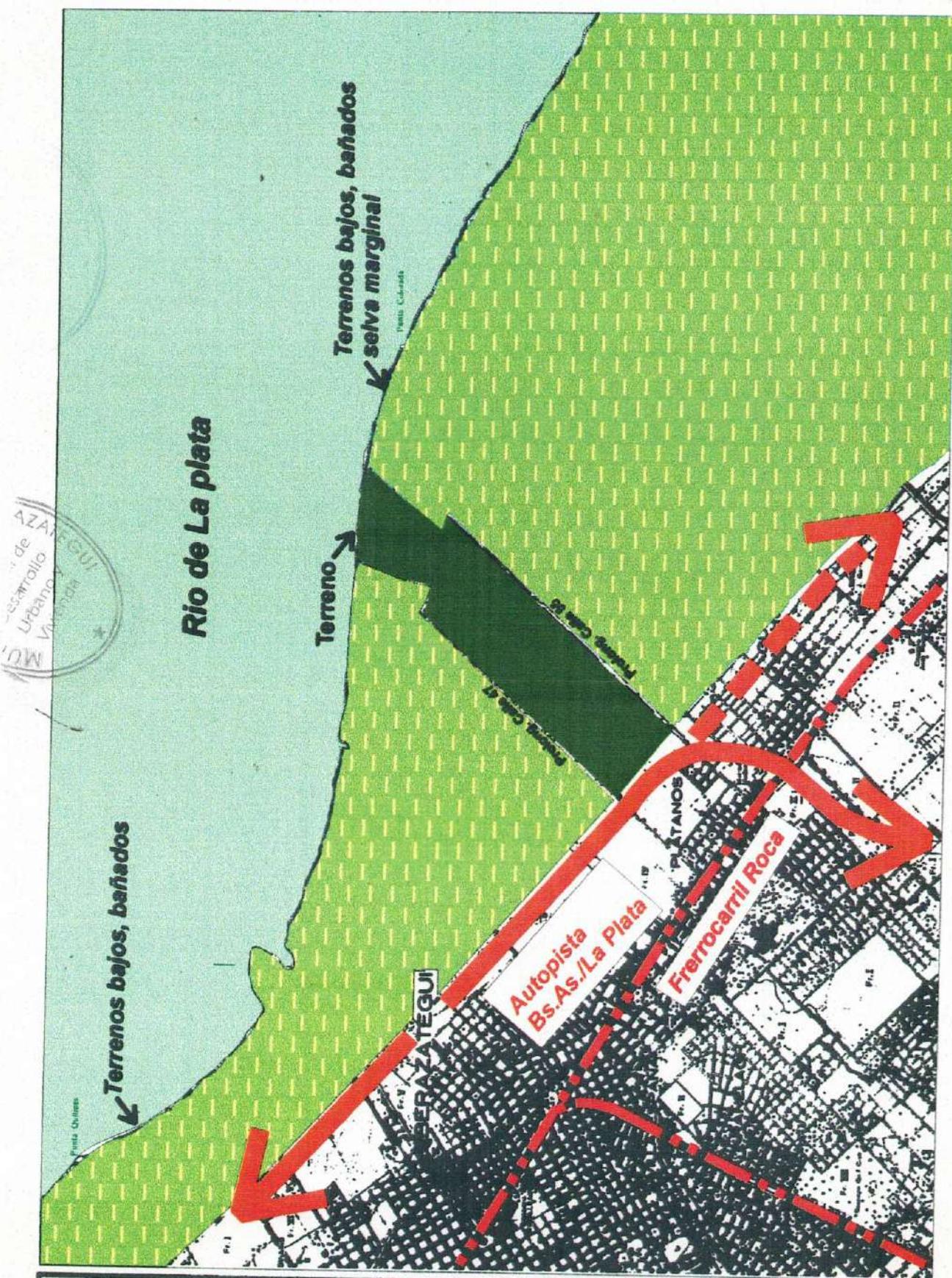
La transformación que se está llevando a cabo en la zona sur del conurbano bonaerense, con la autopista Buenos Aires – La Plata como eje movilizador de nuevos centros de población, tales como: Clubes de Campo, Barrios Cerrados y Urbanizaciones Náuticas, ubica al partido de Berazategui como escenario central del desarrollo de un área con importante potencial de futuro.

Históricamente la zona sur-sur ribereña del conurbano ha tenido uno de los menores niveles de densidad y tasa de crecimiento poblacional. Esto ha sido el resultado de la existencia de amplias superficies bajas, no urbanizables, y de difícil acceso. El advenimiento de la autopista Buenos Aires – La Plata ha producido un cambio en esta situación, introduciendo una tendencia de migración de empresas industriales y de nuevas actividades comerciales hacia dichas zonas, lo que está generado, como ya se está advirtiendo, un marco altamente propicio para el desarrollo de nuevos asentamientos de población.

Por otra parte se viene evidenciando en la sociedad, una nueva tendencia en cuanto a sus hábitos de residencia permanente; caracterizado básicamente por la búsqueda cada vez más arrraigada de lugares tranquilos, en contacto con la naturaleza, aptos para la práctica deportiva, de baja densidad ocupacional, seguros, con provisión cercana de suministros, y rápidos accesos a los centros urbanos de población, que es donde se desarrollan básicamente las actividades laborales.

Esta trilogía "Nuevos hábitos de residencia – Autopista – Contexto geográfico", llevaron a concebir a Puerto Trinidad como una urbanización náutica destinada a viviendas de tipo permanente en pleno contacto con la naturaleza. A tales fines, se ha dotado al proyecto de todos los elementos de diseño urbano, infraestructura y servicios, que se han creído conveniente plantear. Los cuales, en tal sentido y cabe destacar, superan holgadamente los requisitos mínimos que para este tipo de asentamientos impone la legislación vigente

010733 / 96 Nro 1 / 98



URBANIZACIÓN PRIVADA "PUERTO TRINIDAD"
Plano de localización, medio físico y barreras urbanas

01/07/23 /96 Nro 1 /97



UBICACION:

El proyecto se ubica en el predio cuya designación Catastral es: Circ. VI - Sección B – Fracción I – Parcelas 1 y 3, del Partido de Berazategui. Tiene como límites naturales al N.E el Río de La Plata, al N.O. un predio ocupado por la Policía Federal, al S.O. la Autopista Buenos Aires - La Plata y al S.E. un predio ocupado por la planta de oxigenación forzada de la Maltería Hudson y terrenos pertenecientes a una planta elaboradora de agregados pétreos

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

A los efectos de realizar el presente estudio, se ha considerado el sector urbano inmediato al predio y el área de influencia a que estará afectado.

Dicho sector está delimitado por la Autopista Buenos Aires - La Plata, la zona costera correspondiente del Río de La Plata y el centro administrativo-comercial de la Ciudad de Berazategui.

Esta zona contiene los elementos necesarios para comprender la localización del emprendimiento en su contexto regional.

ANALISIS DEL EMPRENDIMIENTO EN RELACION A SU ENTORNO

El predio donde se propone materializar el proyecto se localiza en un sector del partido de buena calidad paisajística y ambiental dada la proximidad del Parque Pereyra Iraola y la costa del Río de la Plata.

Con el fin de proceder a la descripción del emprendimiento y de su entorno, se seleccionaron aspectos tales como: Físico-Ambiental, Trazado, Barreras Urbanísticas, Accesibilidad, Transporte, Nivel Socio-Económico, Población, Usos del Suelo, Densidad de Ocupación y Tejido Urbano.

01/07/96 N° 1/97



MEDIO FÍSICO-AMBIENTAL

El proyecto de urbanización náutica está situado en un sector ribereño del Partido de Berazategui, donde en general el clima es templado y húmedo, con escasas heladas y un promedio de 1.000 mm. de precipitación anual.

La temperatura media anual es de 16°C, siendo la media de verano 22.7°C y la de invierno 10.5°C. La humedad media anual es de 77,6% oscilando entre 77,8% en verano y 79,3% en invierno.

El viento es un factor importante en la ribera rioplatense, su accionar suele (ocasionar) las conocidas sudestadas, las cuales elevan el nivel de las aguas y producen fuertes oleajes. En tal sentido el predio donde se desarrolla Puerto Trinidad, cuenta con el resguardo natural que le brinda la Punta Colorada ubicada al sudeste del mismo; esta protección atenúa notablemente los efectos de las sudestadas, lo cual favorecerá enormemente las operaciones portuarias, generando a su vez un ambiente menos hostil para las obras de defensa costera.

En cuanto a la composición del suelo, se puede decir que sus materiales originarios son arenas fluviales y arcillas de pantanos; presenta topográficamente un relieve plano, con el perfil estratigráfico típico de capas superpuestas.

Los signos de hidromorfismo en los suelos son evidentes por la presencia de la napa freática que afecta el perfil periódicamente. Debido al régimen pluviométrico, las precipitaciones superan la capacidad de almacenamiento de los suelos y se pierde por escorrentía produciendo inundaciones y erosión hídrica.

Es zona de bañados, con cota en general por debajo del nivel de inundación. Surcada por un importante número de arroyos y canales, algunos artificiales como el que corre al NO del terreno lindero, ocupado por la Policía Federal, que sirven como colectores pluviales, alivianando el suelo frecuentemente saturado de humedad, y desembocando sus aguas directamente en el Río de La Plata.



Este aspecto de la situación natural descripta, poco apta para el desarrollo de asentamientos humanos, se verá revertido por las obras de sanamiento a efectuar con motivo de esta urbanización. De ahí el efecto benéfico que el proyecto en sí reviste para este tipo de predios; los cuales necesitan inevitablemente de trabajos de ingeniería de gran envergadura, tal cual los que se plantean en esta obra, para posibilitar su integración al contexto social.

TRAZADO, BARRERAS URBANÍSTICAS, TRAMA URBANA

La conformación parcelaria de todo el sector nace en Quilmes (camino de acceso al balneario) y se prolonga hasta pasar el emprendimiento y desde la autopista hasta el Río de La Plata. Son terrenos rurales de superficies importantes con calles que los demarcan en el sentido S.O. a N.E. y se extienden sobre la denominada "baja terraza", constituyendo como se ha dicho zonas bajas con bañados, surcados por arroyos y canales, con cotas por debajo del nivel de inundación.

Por ello en toda la "baja terraza" y el albardón costero del Partido de Berazategui no se han generado vías de comunicación en el sentido transversal a la pendiente natural del suelo, lo que dio origen a un trazado unidireccional, que solo une la ribera con los terrenos de la "alta terraza" donde si se dan usos y ocupaciones residenciales.

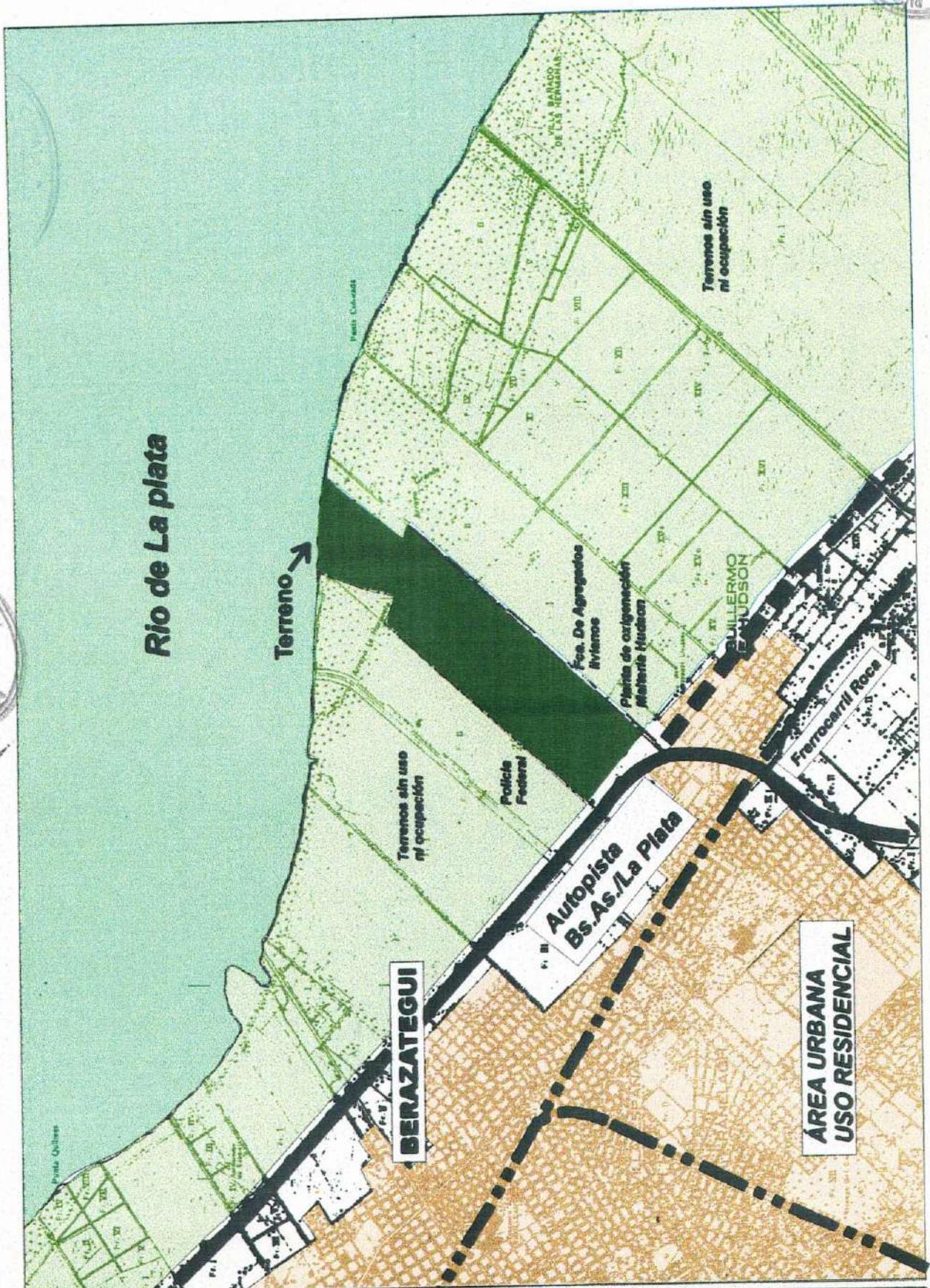
En tal sentido se observa que la conectividad desarrollada en el sector en dirección paralela al río, solo se ha materializado en zonas más altas, por donde si se construyó la vieja traza del Ferrocarril Roca y recientemente la Autopista. Esta última por su disposición, produce en el lugar una verdadera "barrera urbanística", ya que no existen cruces que posibiliten atravesarla a lo largo de extensos tramos.

Los fenómenos citados le dan un notable aislamiento a los predios ubicados al este de la autopista. La circulación del sector está rigidamente condicionada y se ha estructurado adoptando como dirección principal la transversal a dicha ruta, buscando entonces acceder a ella para poder integrarse a la red vial principal y conectarse así con los núcleos vecinos.

Siguiendo esta línea, el proyecto contempla la cesión de calles perimetrales, con el fin de garantizar la citada circulación perpendicular a la Autopista y hacia el área ribereña.

Por tal motivo el emprendimiento, en relación al tema trama circulatoria, no perjudicará intereses de terceros que ocupen los terrenos linderos. Pues la obra, por las razones citadas, no alterará ni entorpecerá las características básicas de

01/07/83/96 Nro 1/97



URBANIZACIÓN PRIVADA "PUERTO TRINIDAD"
Plano de usos del suelo en el entorno del emprendimiento

010723 /96 Alc 1/97



conectividad y circulación que caracterizan al sector. Muy por el contrario, mejorará notablemente la situación actual de la trama circulatoria. Esto es así dado que la conexión mediante la calle colectora que se cede paralela a la autopista, más el puente existente sobre la misma en el extremo nor-oeste del predio, producirán la continuidad que hoy no existe con el resto del partido.

La ejecución de la obra por consiguiente, trae aparejado un notable beneficio para la comunidad en materia de trama urbana y comunicación, conectando zonas hoy marginadas por la autopista.

ACCESIBILIDAD-TRANSPORTE

La zona en estudio se encuentra a 27 km. del centro de la Capital Federal, con inmejorable acceso a través de la autopista Buenos Aires-La Plata. Esta vía lo posiciona además a escasa distancia de los centros residenciales de Berazategui, Quilmes y Avellaneda.

El predio esta situado en las inmediaciones de la localidad de Guillermo Hudson, y como se ha dicho más arriba cuenta con excelente acceso, tanto desde Capital Federal, como a las principales rutas y autopistas del país, dado principalmente por:

- Salida propia a la Autopista Buenos Aires – La Plata, con acceso a Capital Federal, Avellaneda, Quilmes, La Plata y Ruta N° 2.
- Camino General Belgrano, con acceso a los partidos del segundo y primer cordón, por el Camino de Cintura.
- Avenida Mitre, con acceso a Berazategui y Quilmes.
- Estación Plátanos del ferrocarril Roca - ramal a La Plata.

Por medio de la Autopista Bs. As.-La Plata, el terreno se une con la red troncal principal más importante del país, vinculándose así con el conurbano bonaerense y la Capital Federal, lo que le brinda una rápida llegada al Aeropuerto Internacional de Ezeiza, al Aeroparque y al Puerto de la ciudad de Buenos Aires. Asimismo, la cercana estación de Plátanos del Ferrocarril Roca, lo conecta con las estaciones ferroviarias de Retiro, Constitución, Once, y la Estación Terminal de Omnibus de Retiro, centros todos ellos vitales para el embarque de pasajeros.

010723/96 Año 1/97



Como bien se ha señalado, la existencia de una ágil comunicación, resulta ser un elemento primordial al momento de plantear para un predio un desarrollo urbano destinado a residencias de tipo permanente.

NIVEL SOCIOECONÓMICO

La población en el entorno inmediato, posee un nivel socioeconómico medio y bajo; sobre todo la que se asienta en las proximidades de la autopista, donde se detectan asentamientos marginales.

En el sector cercano a la ex-planta de SNIAFA coexisten distintos niveles de estratos sociales que van desde medio a medio-alto, estos últimos en particular ubicados en las cercanías de las vías de circulación principales. Esta situación se repite en el resto del sector en estudio, y hacia el centro de la ciudad de Berazategui, donde se concentran los niveles mas altos.

El estrato social al que esta dirigido el proyecto es superior al de los habitantes de su entorno más inmediato, por lo que su inserción en el lugar, atento a la obra de saneamiento ambiental, infraestructura, edilicia, parquización y forestación que su construcción implica, elevará progresivamente el nivel económico de la zona, consolidando el carácter residencial de nivel medio que la misma presenta puntualmente.

De allí el importante impacto positivo que desde el punto de vista socioeconómico la obra producirá.

USOS DEL SUELO, DENSIDAD DE OCUPACIÓN

Del relevamiento y análisis efectuado en torno a las zonas adyacentes y mediatas al terreno, se desprende que solo los terrenos ubicados al Oeste de la autopista, es decir aquellos que cuentan con buenas condiciones de habitabilidad han sido ocupados con viviendas, quedando en su mayor parte vacantes los terrenos bajos a linderos al predio, los que solo fueron utilizados por establecimientos industriales o de servicios.

Las manzanas situadas al Oeste de la autopista en la localidad de Guillermo Hudson tienen una ocupación que oscila entre 50% a 75% de lotes ocupados. Más al Oeste esos porcentajes descienden gradualmente hasta los valores comprendidos entre 0% a 25%.



La ocupación de lotes por manzana aumenta considerablemente en dirección hacia el centro de la ciudad, donde alcanza el grado más alto, comprendido entre 75% a 100%.

Los usos predominantes en el sector en estudio son el residencial, el industrial los servicios y la recreación. La población se encuentra distribuida en él con densidades que varían desde la baja que se detecta en los terrenos linderos al predio, hasta las medias y media-alta en los localizados al Nor-Oeste del bien, incrementándose considerablemente en las cercanías del centro comercial e institucional.

La densidad de pobladores por Hectárea se ha calculado aplicando el promedio de Habitantes por Vivienda que surge del Censo de 1991 para el Partido de Berazategui. De esta forma se ha inferido que en la zona existen tres sectores de densidades promedio homogéneas. El terreno analizado pertenece al sector con menor densidad, que se ubica entre 0 a 15 Hab/Ha. Este sector se encuentra yuxtapuesto a otro de densidad media con valores de entre 15 a 100 Hab./Ha. Por último, el sector de mayor densidad corresponde al centro comercial administrativo, con valores que van de 100 a 250 Hab./Ha.



TEJIDO URBANO

El sector donde se localiza el proyecto presenta zonas urbanas con tejido semi-compacto, otras con tejido abierto y amplias porciones de tierra sin subdividir. Las zonas con tejido semi-compacto corresponden a las ocupaciones residenciales como Plátanos y Guillermo Hudson, en tanto que el tejido abierto es una característica de los sectores ubicados en las proximidades de la planta de la Malteria Hudson y de la ex-planta de SNIAGA conformado por edificaciones bajas y retiros en todos sus frentes, asentadas sobre lotes de grandes dimensiones profusamente forestados.

De acuerdo a lo que antecede, puede concluirse que la radicación de una urbanización como la que se ha proyectado generará un impacto positivo de magnitud en el medio natural y el entorno urbanizado que lo contiene debido a las siguientes consideraciones:

Se trata de la recuperación de predios definidos como Zona de Reserva (Re) por las Ordenanzas Municipales N°820/77, N°884/79 y N°2412/92 en las que su utilización quedaba sujeta a planificación con carácter preventivo, hasta su definitiva

010723/96 Nc 1/87



regulación y saneamiento. En tal sentido y como se ha señalado, los terrenos serán saneados y utilizados con fines residenciales y recreativos, lo que resulta ser absolutamente compatible con dicha normativa municipal.

El proyecto que se analiza está orientado fundamentalmente a matrimonios jóvenes, que realizan sus actividades laborales en los centros urbanos próximos, con educación basicamente terciaria, y un nivel económico típico de una clase media con perspectivas de crecimiento. Así lo han confirmado las diversas encuestas de opinión que se han desarrollado a tales efectos. Se estima entonces que el establecimiento de este segmento de la sociedad, contribuirá efectivamente a la consolidación de un uso residencial de buena calidad en su área de influencia.

Su implantación en el lugar continúa y confirma la tendencia de desarrollo urbano generada a partir de la construcción de la autopista Bs. As.-La Plata, caracterizada por el empleo de tejido abierto que privilegia una superior calidad de vida, mediante un fluido contacto con ambientes naturales y el desarrollo de actividades deportivas y recreativas.

La construcción del conjunto contribuirá entonces a la consolidación del sector residencial, dándole uso vez un uso efectivo a un terreno que se encuentra en la actualidad sin ser utilizado y en estado de abandono.

Por último se puede decir que su radicación, no producirá inconvenientes en el normal abastecimiento de los servicios de infraestructura existentes a los habitantes del lugar; ya que se prevé la dotar a la obra de todos los servicios, incluyendo aquellos que hoy no existen en el lugar. Tanto es así que el proyecto prevé la instalación de áreas comerciales, educativas y deportivas que tendrán acceso directo desde la autopista, pudiendo ser utilizadas por el resto de la comunidad.

En tal sentido el proyecto mejorará notablemente la dotación de infraestructura y servicios existentes hoy en día en la zona inmediata al predio.

DESCRIPCION DEL PROYECTO-PLAN DIRECTOR

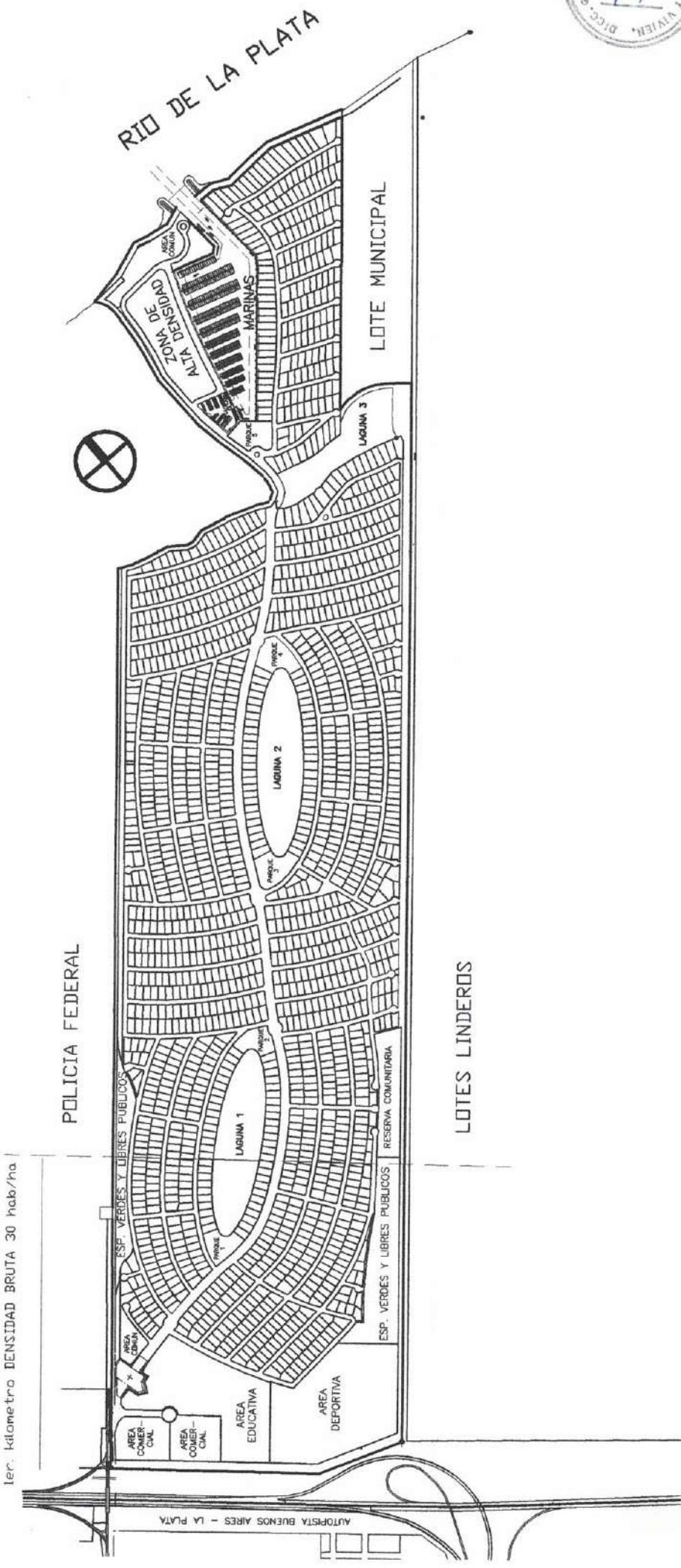
Puerto Trinidad es un proyecto de urbanización náutica, destinado a vivienda permanente, que se extenderá sobre aproximadamente 336 Ha. ubicadas sobre el Río de la Plata, divididas en aproximadamente 1781 lotes de una extensión promedio de 1000 m², siendo el lote estándar de 21 m de frente por 45 metros de fondo. Contará con espacios para el deporte, tres lagunas artificiales y aproximadamente 560 amarras.

PUERTO TRINIDAD

PLANTA GENERAL DE CONJUNTO

Ierc. Kilometro DENSIDAD BRUTA 30 hab./ha |

POLICIA FEDERAL





El emprendimiento apunta a desarrollar un centro urbano donde se brinden todos los servicios necesarios para las actividades de la comunidad, caracterizado por amplios espacios, áreas para el deporte, acceso a actividades náuticas en el Río de la Plata y una urbanización planificada con importante nivel de seguridad. Dentro de este concepto, el proyecto contempla un cuidadoso diseño que incluye como objetivos fundamentales la amplitud de espacios y áreas de recreación, el deporte y la estética.

Las principales características del proyecto son:

Balance de superficies (en m²):

Total de predio.....	3.336.000
Espacios verdes y libres públicos (Ley 8.912).....	88.734
Reserva para equipamiento comunitario (Ley 8.912)....	29.578
Calles perimetrales a ceder.....	<u>74.190</u>
Superficie neta del emprendimiento.....	3.143.498
Residenciales de baja densidad (unifamiliares).....	1.853.961
Residenciales de alta densidad (multifamiliares).....	50.373
Comercial.....	42.799
Educativa.....	96.047
Deportiva.....	121.444
Parques.....	48.138
Lagunas.....	192.199
Marinas y varadero.....	109.308
Calles interiores y demás zonas comunes.....	629.229

Zonas residenciales:

El espacio destinado a viviendas ascenderá a aproximadamente 1.904.334m², y estará dividido en dos zonas:

- a) Zona de Baja Densidad destinada a viviendas unifamiliares con una densidad prevista de 70 hab/ha y una superficie aproximada de 1.853.961m². También forman parte de esta zona dos parcelas destinadas

a actividades comerciales y de servicios, como uso complementario de la actividad principal.

- b) Zona de Alta Densidad destinada a viviendas multifamiliares con una densidad prevista de 300 hab/ha y una superficie aproximada de 50.373m², cercana a la zona de marinas.

La construcción de viviendas se someterá a una reglamentación general, de manera de asegurar su estética y funcionalidad.

La edificación de las distintas zonas estará regulada de acuerdo con los siguientes indicadores urbanísticos:

FOS.....	0,5
FOT.....	0,7
Densidad neta (Baja Densidad).....	70 hab/ha
Densidad neta (Alta Densidad).....	300 hab/ha
Retiro de frente.....	5 m
Retiros laterales.....	3 m/lado
Retiro de fondo.....	5 m

Dimensiones promedio de las Parcelas:

Frente:.....	21 m
Superficie.....	1.000m ²

Se observa que los tamaños de parcela superan los valores mínimos que la legislación impone para estos casos (Ley 8.912 art.52)

Por otra parte la disposición del proyecto con amplias zonas verdes, educativas y deportivas cercana a la autopista, genera una densidad bruta en el sector inicial Autopista - 1er kilómetro que no supera los 30 hab/ha.

A su vez para todo el proyecto en general se tiene una densidad bruta menor a 45 hab/ha.

Planificación Urbana:

La circulación en Puerto Trinidad ha sido cuidadosamente diseñada para proveer al mismo tiempo fluidez, velocidad en el acceso, seguridad y tranquilidad en las calles interiores, además de asegurar la perspectiva estética.

010723/96 Alc-1/97



El proyecto incluye dos tipos de vías circulatorias: una avenida de acceso rápido y calles interiores secundarias. La avenida, destinada a brindar un acceso rápido y fácil a todos los puntos del predio, estará ubicada en el centro y a lo largo de Puerto Trinidad, tendrá un ancho de 30 metros, bulevares con plantas y permitirá una velocidad de 65 Km. por hora. Las calles secundarias, por su parte, desembocarán en esta avenida principal, tendrán un ancho de 15 metros entre líneas municipales y formas curvas que favorecerán la perspectiva estética con cruces irregulares para impedir la circulación a alta velocidad.

Espacios verdes:

Descontadas las cesiones de calle, reservas para equipamiento comunitario y espacios verdes y libres públicos tal cual lo exige la legislación (ley 8.912). El proyecto dispone interiormente de aproximadamente el 18% de su superficie destinado a parques, lagunas, marinas, áreas deportivas y educación.

Naturalmente el predio cuenta con una tupida vegetación existente sobre el río, y se plantea llevar a cabo tareas adicionales de forestación y parquización en las calles y áreas comunes para otorgarle una belleza homogénea a todo el sector.

Costa sobre el Río de la Plata y Amarras:

Puerto Trinidad tiene aproximadamente 1.200 metros de costa a río abierto, 20 terrenos con frente hacia la costa, 30 con frente a las marinas y alrededor de 560 amarras para embarcaciones. El proyecto contará con playas sobre el río para utilización común, un área de aproximadamente 5 hectáreas cercanas a las marinas destinadas a la recreación, y tendrá todos los servicios náuticos incluyendo travel-lift, guardería de lanchas, guardería de tablas de windsurf y pañoles.

Lagunas:

Habrá más de 190.000 m² de espejos de agua en lagunas solamente; los que, además de contribuir a la estética del lugar y cumplir una función importante en el sistema de desagües del predio, se destinarán a la práctica de remo y a la vela en embarcaciones pequeñas, excluyéndose cualquier embarcación con motor.

Infraestructura:

Puerto Trinidad tendrá los siguientes servicios de infraestructura:

010733/96 Nc 1/97



- Red domiciliaria de agua corriente presurizada con planta potabilizadora o conectada a la red de Aguas Argentinas.
- Red de servicios cloacales propia de tratamiento de efluentes o conectada a la red cloacal de la empresa mencionada.
- Red de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Telefonía.
- Catv.
- Ducto para futura red de computación y seguridad.
- Alambrado olímpico perimetral.
- Parquización de áreas comunes.
- Calles pavimentadas.
- Sistema de defensa contra inundaciones basado en terraplenes y relleno parcial de las áreas más deprimidas y en una red de desagües pluviales centrado en las lagunas.

Servicios auxiliares

Seguridad:

La seguridad es uno de los principales objetivos y pretende ser una de las mayores ventajas comparativas del emprendimiento Puerto Trinidad. Por esta razón, además de lindar con un destacamento de la Policía Federal y con campo abierto en todo su perímetro, el proyecto incluye las siguientes medidas de protección: acceso único, alambre perimetral con camino de ronda, circuito cerrado de televisión con cámaras en puntos estratégicos.

Servicios Náuticos:

Puerto Trinidad tendrá alrededor de 500 amarras con servicios para las embarcaciones, y un área cercana a las marinas destinadas a las actividades náuticas

Comercio:

El proyecto destina un área sobre la Autopista al desarrollo de un centro comercial con énfasis en las necesidades cotidianas. El centro comercial tendrá acceso directo desde la autopista y un amplio espacio para estacionamiento. El mismo incluirá un supermercado mediano y comercios minoristas. Esta infraestructura estará

010723/96 Alc 1/87



desponible tanto para los habitantes de Puerto Trinidad como para el resto de la comunidad.

Deportes:

Se destinaran para deportes aproximadamente 121.000 m². : estará ubicada en la zona cercana a la autopista y a la misma tendrá acceso el resto de la comunidad.

Colegio:

Puerto Trinidad tendrá un colegio bilingüe, al cual también podrá tener acceso el resto de la comunidad. Además de esto, las familias residentes en Puerto Trinidad dispondrán del prestigioso colegio San Jorge de Quilmes a escasa distancia, el colegio del emprendimiento Abril y los colegios de la Capital Federal.

ENCUADRE URBANISTICO LEGAL

TIPO DE PROYECTO

Puerto Trinidad está siendo tratado como un proyecto de barrio cerrado, en un todo acorde al reciente marco legal dado por el decreto provincial 27/98, normativo de barrios cerrados.

A tales efectos se han preparado todos los elementos de proyecto necesarios para cumplimentar con dicha norma, los cuales en el momento que corresponda serán presentados ante las autoridades pertinentes.

REGIMEN JURIDICO

Acorde a la legislación mencionada, se piensa optar por el régimen jurídico de la propiedad horizontal.

La misma permitirá plasmar la subdivisión pensada, como así también dotar al conjunto de la herramienta jurídica más apta para este tipo de desarrollos.

01/07/23 /96 Ns 1/97



PUERTO TRINIDAD

MEMORIA TECNICA

CONTENIDO:

Se especifican con más detalles características generales de las obras de infraestructura que se desarrollarán en el emprendimiento.
A saber:

PUERTO Y AMARRAS

DEFENSA HIDRAULICA

DESAGÜES PLUVIALES

DEFENSA COSTERA

RED ELECTRICA

RED DE ILUMINACION PUBLICA

RED DE COMUNICACIONES, CATV, SEGURIDAD E INFORMATICA

RED DE GAS NATURAL

RED DE AGUA POTABLE

RED DE DESAGÜE CLOACAL

RED VIAL

01/07/23/96 Nro 1/97

FOLIO 84
DICC. DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

PUERTO Y AMARRAS

El Puerto se localiza sobre las costas del Río de la Plata, en el Partido de Berazategui, a unos 16 km al ESE del balneario de Quilmes.

La orientación de la costa es de E-W aproximadamente (95° desde el N y medido en sentido horario) y la batimetría del lugar presenta las típicas playas del Río de la Plata, de pendientes suaves y bordeadas de navegación.

Frente al lugar de implantación de Puerto Trinidad, la batímetria presenta la particularidad de alcanzar aguas profundas más rápido de lo usual, debido a una gran fosa que alcanza los 5,50 mts de profundidad a unos 1.300 mts de distancia desde la costa. Esto favorece la navegación de embarcaciones a vela dado su mayor calado. Estudios previos, han arrojado como resultado que el 80 % de los barcos deportivos de Puerto trinidad serán veleros, lo que determinará las profundidades mínimas del puerto.

Las obras portuarias comprenden: un sistema de dos rompeolas, canal de acceso exterior, canal de acceso interior, zona de maniobras, zona de amarras, varadero, revestimientos, accesos y servicios a las embarcaciones.

Los rompeolas cumplen la función de evitar que los sedimentos ingresen al canal, brindar seguridad a la navegación y minimizar la agitación dentro del Puerto. La cota de coronamiento del rompeolas es de +3mts, IGM, esto es 2,76 mts sobre el nivel medio del río y de +2 mts IGM para el rompeolas oeste. La longitud de los rompeolas es de 400 mts y el extremo se encuentra a una profundidad de -2,5 m IGM.

Los rompeolas se construirán oblicuos y separados sus extremos mas alejados de la costa a 120 mts y 190 mts, permitiendo una canal navegable de 30 mts de solera y taludes laterales de 1:15.

El canal de acceso se construirá mediante dragado, utilizándose el material removido para incrementar el nivel del terreno en las zonas más deprimidas. El canal de acceso tendrá una longitud suficiente (aproximadamente 350 mts) para acceder a aguas de una profundidad promedio de 3 mts y su ancho en la base será de aproximadamente de 30 mts.

El canal de acceso al Puerto tiene cota -4 mts IGM, esto es una profundidad de 4,24 mts respecto del nivel medio del río

El Puerto será balizado para señalar los accesos al mismo y brindar la máxima seguridad a los navegantes que entran y salen, aún en condiciones nocturnas, con mal tiempo y escasa visibilidad. Contará con un varadero con sector de reparaciones, playa para almacenamiento de embarcaciones, estacionamiento para vehículos y espacios de circulación y maniobra.

El diseño portuario prevé espacio para la instalación de una estación de servicio a la entrada del Puerto, sobre la margen oeste del canal de acceso, y un muelle de cortesía.

Las márgenes del puerto y del canal de acceso, hasta la línea de ribera de bajamar contarán con un sistema de protección constituido por taludes de tierra cubiertos por un

010723/96 Alc 3/97



recubrimiento de geotextil y protegido el conjunto con elementos prefabricados de hormigón.

Puerto Trinidad tendrá 500 amarras de entre 9 y 20 mts, con servicio para las embarcaciones, y un área cercana a las marinas destinadas a las actividades náuticas incluyendo una guardería de lanchas, guardería de wind - surf y pañoles. Se prevé que los 30 lotes frentistas al puerto puedan construir sus propias amarras. Las marinas contarán con peines flotantes que permitirán el acceso directo a las embarcaciones, así como electricidad y agua corriente. El varadero contará con los servicios necesarios para el mantenimiento de las embarcaciones, incluyendo un travel - lift para los de mayor calado.

Los servicios en el área de almacenaje de las embarcaciones son: red de agua, red de electricidad trifásica, pavimento de concreto asfáltico, torres de iluminación, extintores contra incendio de polvo seco de 10 kg. cada 25 mts, módulo de pañoles con 2 m² de superficie cada uno. A su vez dispondrá para sus usuarios de una playa de estacionamiento para 60 vehículos.

DEFENSA HIDRAULICA - SISTEMA CONTRA INUNDACIONES

Dado que la mayor crecida del Río de las Plata de la que se tenga conocimiento llegó a N +3.88 IGM (Abril 1940), se ha previsto en el proyecto contar para defender el predio con un polder perimetral que, en su coronamiento, tendrá una cota de +4.50 m sobre el cero de referencia del IGM. Esto significa una elevación de aproximadamente 2.50 m sobre el nivel promedio del terreno natural. Los taludes del terraplén tendrán una pendiente suave y se parquizarán a fin de no afectar la percepción estética de la urbanización.

El material a utilizar para la construcción de los terraplenes será el suelo natural con las condiciones óptimas de humedad y compactación. Dicho material se extraerá del lugar donde se construyan las lagunas Nº1 y Nº2, teniendo en cuenta que la profundidad de ellas no será mayor que 2.50 m por debajo del nivel natural. Según los ensayos realizados , en la zonas de las lagunas, los suelos aptos para rellenos y terraplenes se encuentran entre 0.80m y 3.00 m de profundidad.

Los suelos se colocarán en capas compactadas de espesor no superior a los 0.20 m y la densidad a lograr en obra deberá ser como mínimo, del 95% de la máxima del ensayo de Proctor Normal. En todos los casos las capas serán de espesor uniforme , en lo posible de suelo homogéneo y cubriendo el ancho total de la que le corresponda en el terraplén terminado, cuidando que en todo tiempo tenga asegurado su desagüe.

La superficie superior de los terraplenes se impermeabilizará utilizando material geotextil, que será de 110 gr/m², apropiado para la impregnación con asfalto u otro material impermeabilizante sintético, y sobre éste se colocará una capa de suelo vegetal compactado de 0.30 m de espesor.

En el caso de terraplenes que se construyan sobre suelo pantanoso, se retirará 0.30 m del suelo vegetal y se colocará un manto base de geotextil, aumentando la capacidad portante y la estabilidad de los terraplenes.

010723/86 N° 1/97



Ambos tipos de geotextiles a utilizar, reunirán en cada caso las características físicas, mecánicas, hidráulicas, etc. necesarias para su fin. Cumplirán con las normas DIN 54307 - Resistencia al perforado; ASTM D 4595 - Elongación a la rotura y DIN 53855/3 - Espesores.

Cada terraplén se ejecutará avanzando longitudinalmente en capas de $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{3}$ de la altura total, en función de la humedad del suelo utilizado, para asegurar el secado del material, hasta alcanzar la humedad óptima para lograr la compactación requerida. Se dejarán pasos de 10.00 m, cada 150 m de longitud de terraplén para permitir el paso de los equipos y el drenaje, sin interrumpir la cuencas.

RED DE DESAGÜES PLUVIALES.

Las lluvias de gran intensidad son, en general, de corta duración y el almacenamiento del volumen llovido en ese período, permite evacuarlo en tiempos largos, para lo cual los sistemas de drenaje se dimensionan para caudales menores. En el diseño de Puerto trinidad, los desagües pluviales serán conducidos mediante conductos hasta tres lagunas que actuarán como pulmón de almacenamiento.

Las calles pavimentadas, contarán con cordón cuneta que transportará el agua superficialmente hasta los sumideros, desde donde el escurrimiento se realizará por conductos hasta las lagunas. Estas estarán vinculadas entre sí hasta llegar a la N° 3 donde estará ubicada la estación de bombeo.

Los conductos serán de dos tipos:

- Hormigón armado premoldeado, para diámetros mayores a 1,20 mts.
- Chapa de acero galvanizado tipo Helicoidal para diámetros menores o iguales a 1,20 mts.

Los de HºAº premoldeados cumplirán con la Norma IRAM 11.503 y sus modificatorias y/o ampliatorias

Los construidos con chapa ondulada galvanizada ,se construirán por el proceso de inmersión en caliente. Las uniones entre conductos se materializarán mediante bandas de unión especiales del tipo abulonadas, también galvanizadas.

Las lagunas son tres en total. Dos similares desarrolladas en el sentido longitudinal del terreno (sudoeste/noreste) y una transversal más pequeña (entre el fondo del puerto y el límite sudeste). Constituirán depresiones artificiales reguladoras de ese caudal a extraer y también podrán utilizarse en actividades recreativas.

Las lagunas se irán conformando a medida que se extraiga el material de relleno. La extracción se realizará en capas hasta llegar al las profundidades de proyecto, donde se nivelará con una pendiente del 0.03 % hacia el río, dejando una terminación lisa con motoniveladora.

010723/96 Alc 1/97



Para asegurar que durante la realización de los trabajos, no ingrese agua a las lagunas por la crecida del río. Se construirá un terraplén provvisorio perimetral, a cota 2.50 m (IGM), en cada laguna.

El sistema se completa con la ejecución de sumideros, cámaras de inspección, embocaduras, desembocaduras y vertederos de lagunas que podrán ser fabricados "in situ" o premoldeadas de H^oA^o. El Hormigón a utilizarse será de resistencia característica mayor o igual a 210 Kg./ cm², cumpliendo con los requisitos del CIRSOC-201 en cuanto materiales, elaboración, colocación y curado. El acero a utilizar será del tipo ADN o ADM 420 y cumplirá todas las normas establecidas en los reglamentos vigentes.

Cuando se produzcan precipitaciones de gran intensidad, los volúmenes de agua de lluvia se acumularán en las lagunas y serán evacuados mediante una estación de bombeo, constituida por electrobombas de motor sumergido, axiales, utilizados específicamente para bombeos de desagües (gran caudal y poca altura de elevación).

La evacuación de las aguas de lluvia que pudieran caer dentro del recinto protegido se hará mediante un sistema de bombeo calculado en función de una precipitación máxima diaria de 360 mm/día y una máxima horaria de 80 mm/hora durante media hora. Debe tenerse en cuenta, en comparación, que los desagües de la Ciudad de Buenos Aires están diseñados para una intensidad de lluvia equivalente al 50% de este valor.

Las aguas de lluvia serán evacuadas por sistemas de bombeo con una capacidad máxima de 31.600 m³/h, con doble alimentación eléctrica y un grupo electrógeno para mover las bombas ante fallas en el sistema eléctrico público. Los canales de desagüe serán subterráneos. Si se produjera una lluvia más intensa, se ha previsto que las lagunas actúen como pulmón, aumentando su nivel en 0.50 m como máximo.

Una parte de la alimentación de agua a esas cuencas provendrá eventualmente del primer acuífero freático.

La tierra restante de la excavación de las obras a encarar (subrasantes de calles y demás vías de comunicación, zanjeo para el tendido de cañerías de infraestructura y excavación para fundaciones de edificios comunitarios) se utilizarán para elevar otras zonas más deprimidas del predio.

DEFENSA COSTERA

Se ha proyectado una alternativa con un nuevo frente al río para utilizar como estructura de defensa costera para Puerto Trinidad.

Los trabajos para el desarrollo de la defensa costera y del canal de acceso a la marina se iniciarán en el año 1998 y se completarán para el año 2000, momento en el cual se abrirá la marina cuando se retiren los perfiles temporarios del dique que se encuentran en su entrada.

El esquema propuesto, consiste en diversas estructuras para la costa, que incluyen: un dique como estructura principal (cota de elevación de la cresta +4.80 IGM) que se

010723/96 Nro 1/97



comunica con los terraplenes principales que rodean toda la urbanización. La estructura del dique también estaría protegida del ataque de alas olas mediante un sistema de playa/morro. Sobre la cara oriental del canal de acceso de la marina, para esta configuración se propone construir dos morros que ayudarán a crear dos playas protegidas. Sobre la cara occidental se necesita de un morro solo para mantener en sitio a la playa del oeste. Dos rompeolas separados protegerán el canal de acceso de la marina; el rompeolas principal sobre el lado este tendrá una longitud de aproximadamente 250 mts y el rompeolas secundario sobre el lado oeste, contará con 100 mts de largo aproximadamente. La longitud de estas estructuras será evaluada en detalle en las futuras etapas de diseño de la defensa costera.

La metodología constructiva consiste en :

Año 1998.

1. Construir 1110 mts de la protección del pie del dique con tubos de geotextil.
2. Construir 1110 mts tubos de geotextil internos para completar la base.
3. Construir 1110 mts de tubos de geotextil superior para completar el perfil de geotextil.
4. Construir del morro oeste con tubos de geotextil, preparación de suelos y plantación de especies adecuadas.
5. Completar el dique y los morros con relleno seleccionado para obtener los perfiles proyectados.
6. Comenzar el crecimiento de la vegetación, supervisar el esquema de arquitectura paisajística y monitorear el comportamiento del dique.
7. Construir rompeolas de prueba de 250 mts de largo sobre el lado este con bolsas de geotextil y supervisar.
8. Excavar cava de prueba sobre la cara Oeste del rompeolas Este, monitorear el índice de acumulación de sedimentos.

Año 2000.

9. Construir rompeolas Oeste con tubos de geotextil.
10. Completar el perfil final de los rompeolas Este y Oeste.
11. Dragar el canal de acceso y abrir la marina (retirar las bolsas de geotextil).
12. Construir dos morros al Este con el refulado del canal de acceso.
13. Realizar el mejoramiento de la playa.
14. Protección de talud sobre el dique.
15. Programa de vegetación final sobre el dique y los morros.

EN DESARROLLO

16. Evaluación de la estabilidad de la playa y requisitos de mantenimiento.
17. Evaluación del relleno del canal y medidas reparadoras (si fueran necesarias)
18. Evaluación de la deposición en la playa al Este del rompeolas de prueba.
19. Evaluación del desarrollo de zanjas por erosión a lo largo del rompeolas de prueba y en el morro de la estructura.
20. Evaluación del impacto de la deriva aguas abajo.
21. Mantenimiento del paisaje del talud del dique y los morros.
22. Monitorear el comportamiento del sistema de diques.

RED ELECTRICA.

010723/86 Als 1/87



El abastecimiento de energía eléctrica para Puerto trinidad, será suministrada por EDESUR S.A en forma subterránea.

Dicha energía se entregará en Media Tensión a un Centro de Enlace y Medición, desde donde partirán tres circuitos cerrados en anillo que alimentarán en una primera etapa a 10 subestaciones transformadoras, distribuidas estratégicamente a lo largo del predio, reduciendo la tensión de 13,2 Kv. a 0.400 Kv.

Finalmente de las subestaciones transformadoras saldrán los alimentadores de Baja Tensión a las cajas esquineras de distribución de cada manzana de las que finalmente partirán dos circuitos alimentadores. Estas subestaciones estarán compuestas por una sala de tableros donde se alojarán las celdas de media tensión y los tableros de baja tensión, y dos recintos cerrados para albergar los transformadores.

El diseño, la ejecución de las obras y la calidad del tipo de materiales estarán en un todo de acuerdo con las normas de EDESUR.

RED DE ILUMINACION PUBLICA.

Al igual que con las vías de circulación, la presente descripción se puede dividir en dos grandes ramas, Iluminación del camino principal, e Iluminación de las calles internas del barrio.

La calle principal, dado que es la columna vertebral del conjunto y cuenta con dos carriles por sentido de circulación, con un ancho de 30 mts entre L.M, se ha proyectado con iluminación media exigida de E med. 25/30 lux con una uniformidad de G1 = 1/3 G2 = 1/6.

Se utilizarán lámparas de sodio a alta presión de 400 w de potencia. La disposición de las columnas será troncal y distanciadas entre sí unos 30 a 35 mts, con dos brazos opuestos 180° con artefacto de distribución asimétrica.

La alimentación a las mismas se realizará por medio de circuitos trifásicos los que partirán de buzones distribuidos de tal manera que la caída de tensión no supere el 2 % de la tensión nominal.

Por su parte, las calles interiores, por su baja velocidad ha sido prevista con farolas de baja altura (aprox. 4 mts) ubicadas en distribución lateral, estarán distanciadas entre sí 35/40 mts y el farol estará capacitado para portar una lámpara de vapor de mercurio de 125 W de potencia.

La alimentación a las mismas se efectuará a través de dos circuitos trifásicos por manzana los que tomarán energía de las cajas de distribución esquineras las que llevarán el comando fotoeléctrico del mismo.

RED DE COMUNICACIONES, CATV, SEGURIDAD E INFORMATICA

01/07/33 /96 Nro 1/97



Se construirán en forma subterránea todas las canalizaciones necesarias para la futura instalación de estas redes, previéndose todas las acometidas en los pilares de los lotes.

RED DE GAS NATURAL

La empresa Metrogas ha establecido la factibilidad técnica para la provisión de gas natural al emprendimiento. A tales efectos se construirá un gasoducto y una planta reguladora de presión, a una distancia de 1.000 m aproximadamente, además de la red interna de distribución, con materiales de tecnología actual que eliminan los riesgos de corrosión y de rupturas por eventuales movimientos del terreno. La construcción se efectuará siguiendo los estándares de la empresa proveedora.

RED DE AGUA POTABLE

No obstante la posibilidad de potabilizar agua del río, Puerto Trinidad está ultimando detalles con la Empresa Aguas Argentinas para surtirse de tal provisión. Las características fundamentales de dicha obra son:

Los trabajos correspondientes al acueducto para la provisión de agua potable a Puerto Trinidad, comprenderán la construcción del mismo desde el punto de entrega del agua potable por parte la Empresa Aguas Argentinas.

El acueducto comenzará en Av. Mitre y Av. Florencio Varela del Partido de Berazategui, Prov. de Buenos Aires, donde se conectará con la red de agua potable. Su traza será paralela a la Autopista Buenos Aires - La Plata, por el lado este, en el sector ubicado entre la banda de rodadura y la Línea Municipal, hasta llegar al predio de Puerto Trinidad.

La cañería será de policloruro de vinilo (PVC), o de plástico reforzado con fibra de vidrio (PRFV), de 315 mm de diámetro, y 7.640 m de longitud.

Las cañerías y las piezas especiales de PVC no plastificado, siendo como mínimo de clase 10, responderán a las Normas:

- IRAM N° 13.322,
- IRAM N° 13.350,
- IRAM N° 13.351,
- IRAM N° 13.324

El material empleado en los caños y piezas especiales cumplirá con los requisitos de las Normas:

- IRAM N° 13.352
- IRAM N° 13.359

y el transporte, carga , descarga y estibaje se regirán por la Norma IRAM N° 13.445.

Las cañerías de plástico reforzado con fibra de vidrio, cumplirán con las Normas:

- IRAM N° 13.483 Tubos de PRFV. Criterios y requisitos de diseño.

010723/96 N° 1/97



- IRAM N° 13.484 Tubos de PRFV. Bases de diseño hidrostático. Ensayos de presión hidrostática a largo plazo.
- ASTM - D 2992-91 Obtención del diseño hidrostático en caños de resina termorígida reforzada y sus accesorios.
- ASTM - D - 3567 Standard Practice for determining Dimensions of Reinforced Thermosetting Resin Pipe and Fittings.
- AWWA C 950/88 anexo A - Designa and requirements and criteria for fiberglass pressure pipe for water service.

El caudal de agua que ingresa será medido mediante medidor de caudal del tipo electromagnético, ubicado en la cañería de alimentación a la cisterna dentro del predio de Puerto Trinidad.

Puerto Trinidad realizará la construcción del conducto propiamente dicho, la conexión con la red de Aguas Argentinas, la realización de los cruces de calles, arroyos, autopista, etc., más todos los trabajos, pruebas y provisión de elementos necesarios para el correcto y seguro funcionamiento de la instalación y su habilitación.

Luego de instalada la cañería, dividida en tramos convenientes, será sometida a la prueba hidráulica correspondiente. La longitud de los tramos no será superior a 300 metros.

La cañería será sometida a pruebas de presión interna a zanja abierta, durante 1 hora y a zanja tapada, durante 2 horas, por tramos a una presión de 1,5 veces la máxima presión de trabajo a que pueda verse sometida la cañería y no menos de 4 kg/cm². Antes del ensayo a zanja abierta se recubrirá con una capa de tierra de 0,30 m para que no se levante la cañería y dejando al descubierto todas las juntas y piezas especiales.

La cañería se lavará, previamente a la cloración con el caudal máximo que permita la presión de agua y los desagües disponibles. Todas las cañerías nuevas y los tramos separados o ampliaciones de los existentes serán clorados antes de su puesta en servicio. Luego de las 24 horas siguientes, el caño tendrá un cloro residual a la ortotolidina no menor de 10mg/l.

Luego de la cloración toda el agua tratada será completamente desalojada de la cañería por sus extremos, mediante un flujo de agua potable hasta que la calidad del agua comprobada mediante ensayos sea apta para consumo humano.

RED DE DESAGÜE CLOACAL

No obstante la posibilidad de plantear una planta de tratamiento de líquidos cloacales propia, Puerto Trinidad está ultimando detalles con la Empresa Aguas Argentinas para mandar dichos efluentes. Las características fundamentales de la obra a ejecutar son:

Los desagües cloacales de Puerto Trinidad serán conducidos por una cloaca máxima que funcionará por impulsión y verterá el efluente en la cámara de llegada de la Empresa Aguas Argentinas, ubicada en la descarga de las cloacas máximas del sistema

010733/96 Nro. 1/87
FOLIO
P2

cloacal de Capital Federal y el Gran Buenos Aires, Av. Alte. Brown (Calle 14) y Río de la Plata.

Su traza será paralela a la Autopista Buenos Aires - La Plata, lado este, en la zona ubicada entre la banda de rodadura y la línea municipal, hasta llegar al punto de descarga enunciado anteriormente.

La estación elevadora cloacal para impulso del efluente está ubicada dentro del predio de Puerto Trinidad.

La cañería será de policloruro de vinilo (PVC), con aro de goma y junta deslizante o de plástico reforzado con fibra de vidrio (PRFV), de 250 mm de diámetro y 5.090 m de longitud.

Las cañerías de PVC no plastificado, moldeados por extrusión, responderán a las Normas:

- IRAM Nº 13.325,
- IRAM Nº 13.326

Las piezas especiales de empalme, derivación, etc. de PVC no plastificado, moldeados por inyección en método, responderán a las Normas:

- IRAM Nº 13.334
- IRAM Nº 13.047

y el manipuleo y estibaje se regirán por la Norma IRAM Nº 13.442 y 13.446

Las cañerías de plástico reforzado con fibra de vidrio, cumplirán con las Normas:

- IRAM Nº 13.483 Tubos de PRFV. Criterios y requisitos de diseño.
- IRAM Nº 13.484 Tubos de PRFV. Bases de diseño hidrostático. Ensayos de presión hidrostática a largo plazo.
- ASTM - D 2992-91 Obtención del diseño hidrostático en caños de resina termorígida reforzada y sus accesorios.
- ASTM - D - 3567 Standard Practice for determining Dimensions of Reinforced Thermosetting Resin Pipe and Fittings.
- AWWA C 950/88 Anexo A - Design and requirements and criteria for fiberglass pressure pipe for water service.

Todas las cámaras de inspección y bocas de registro se construirán en hormigón armado impermeable, siendo sus marcos y tapas de hierro fundido. Todos los elementos metálicos de acero o de hierro fundido serán protegidos de la corrosión.

La cañería será sometida a pruebas de presión interna a zanja abierta, durante 2 horas y a zanja tapada, durante 3 horas, por tramos, a una presión de 1,5 veces la máxima presión de trabajo a que pueda verse sometida la cañería. La pérdida admisible de agua durante estas pruebas será de 0.007 cm³ por junta y por cm de diámetro.

010733/86 Alc 1/97



Antes del ensayo a zanja abierta se recubrirá con una capa de tierra de 0,30 m para que no se levante las cañería y dejando descubiertas todas las juntas y piezas especiales, en tramos que no superen los 300 mts.

RED VIAL

El diseño vial descripto busca principalmente evitar el tránsito pasante en los sectores residenciales reduciendo los riesgos y la contaminación por ruidos. Asimismo contempla el escurrimiento de aguas pluviales mediante una red de alcantarillas que conducirán el agua a las lagunas con una pendiente adecuada para evitar el estancamiento en cualquier punto del recorrido de la misma.

Sobre los bordes del predio se contempla la cesión al municipio de medias calles de 10 mts contra el predio de POLICIA FEDERAL, 15m para ensanchar la calle existente en el deslinde SE, y una colectora de 30 m de ancho paralela a la autopista.

Técnicamente, y en base a las hipótesis de cálculo realizados, las vías de circulación se construirán con los siguientes espesores de capas de material:

- Vía principal.

Subbase de tosca	20 cm
Base de tosca cal	20 cm
Base negra (CA)	5 cm
Carpeta de rodamiento (CA)	4 cm

- Vías secundarias

Subbase de tosca	20 cm
Base de tosca cal	20 cm
Carpeta de rodamiento	5 cm

PUERTO TRINIDAD

CONCLUSIONES

Se presentan aquí las principales conclusiones obtenidas luego de analizar el trabajo realizado, que definen básicamente a Puerto Trinidad en relación a su entorno y a las características particulares del proyecto en sí.

1. El proyecto de Puerto Trinidad permite recuperar un área baja en desuso del partido de BERAZATEGUI. Que está catalogada como de reserva, y qué sólo puede integrarse al uso social através de una obra de saneamiento de envergadura como la que se prevee realizar. Todo esto tal cual surge de la interpretación de las ordenanzas municipales.
2. Su implantación en el sector producirá un impacto socio-económico altamente positivo. Esto es así ya que permitirá el establecimiento de una zona residencial, de muy buena calidad, de mejores características que las que la rodean.
3. Su concreción será en sí una fuente de trabajo de gran importancia para el sector. Pensando no sólo en la ejecución de la obra de infraestructura, sino en el potencial que significa la construcción de las viviendas de sus futuros moradores, como así también las fuentes de trabajo que se crearán para su futura mantención y servicios.
4. Gracias a esta obra se extenderán al sector todas las redes de servicios, gran parte de las cuales son inexistentes hoy en día.
5. Puerto Trinidad prevé zonas destinadas a Areas Comerciales, Deportivas y Educativas con acceso directo desde la Autopista. Estas zonas estarán abiertas al público en general, abasteciendo entonces no sólo a los futuros habitantes de Puerto Trinidad, sino también al resto de la comunidad. Este equipamiento comunitario previsto, de suma necesidad para el sector, se realizará incluso en predios que están fuera de las reservas parcelarias legales que para tales fines se cederán.



6. La cesión que se realizará de calles perimetrales y colectora, dará a la trama circulatoria del sector inmediato al predio en estudio, una real continuidad con el resto del partido y con la ribera del Río de la Plata. Esta situación resuelve entonces un problema de falta de conectividad existente, dado por la interrupción de trama urbana que ha significado la construcción del la autopista en las condiciones en que se ha efectuado.
7. El hecho de ser frentista a la Autopista le da al predio una rapidez de acceso privilegiada. Esta situación, más la proximidad a las vías férreas, constituyen factores de suma importancia al momento de elegir un lugar con destino a residencias de tipo permanente.
8. Más hallá de las zonas de reserva para espacio verde y libre público que se dejarán en cumplimiento de la ley. Puerto Trinidad prevé el desarrollo de parques, lagunas y espacios comunes propios. Esta situación, sumada a la existencia del puerto deportivo, area comerciales, deportivas y de educación, hacen que gran parte del predio esté destinado a un uso distinto al de la residencia. Se logra así para la totalidad de las 336 ha que ocupa el predio, una densidad bruta promedio menor a 45 hab/ha, valor altamente significativo en cuanto a bondades para calidad de vida que el mismo sugiere.
9. La particularidad del diseño hace que en el kilómetro próximo a la Autopista se de una densidad bruta de habitantes que no supera los 30 hab/ha. Valor este de interés, si se tiene en cuenta lo que la ley pregoná en tal sentido.
10. La densidades netas son de 70 hab/ha para las zonas de baja densidad, que ocupan prácticamente la totalidad del espacio destinado a viviendas. Y de 300 hab/ha solamente para un sector de aproximadamente 5 ha ubicado en la proximidad del puerto.
11. Teniendo presente que la ley prevé que se puede llegar a densidades de hasta 1.000 hab/ha cuando se poseen todos los servicios, tal cual ocurre en el proyecto de Puerto Trinidad, se concluye que realmente es bajísima la población prevista para este proyecto.

0/0783/96 Alc 3/97



12. Las dimensiones promedio de los lotes de 21 metros de frente y 1.000 metros cuadrados de superficie, superan enormemente los mínimos que para este tipo de situaciones contempla la ley (ley 8.912 art. 52)
13. El proyecto se ha realizado en un todo de acuerdo a lo que fija el actual decreto 27/98 regulatorio de los barrios cerrados.

Se puede decir entonces como concepto final, que la obra plantea un crecimiento en términos socio-económicos para el sector, permitiendo su recuperación, mejorando la trama circulatoria y se plasma a través de un proyecto que en todos sus aspectos cumple sobradamente las exigencias que la legislación vigente dictamina para este tipo de emprendimientos.

Arq. Juan Carlos PEPE
Mat. CAPBA 04-91265

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

01/07/93/96 Nro 1197
Sello de la Provincia de Buenos Aires

---CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 2406-4630/96.
---LA DIRECCION PROVINCIAL DE HIDRAULICA, certifica desde el ámbito de su competencia la aptitud del predio designado catastralmente como: Circ. VI Secc.B- Fracc.I- Parc.1 y 3, cuyo destino es una futura urbanización, dentro del partido de Berazategui; estrictamente condicionada a la presentación de un estudio hidráulico que deberá satisfacer los distintos aspectos que se detallan a continuación: Cota mínima de piso habitable, por influencias del Río de La Plata de 4,00 m IGM- Estudio Hidráulico de la obras proyectadas, que no ocasionen inconvenientes a los predios linderos- Rigen restricciones previstas en el Artículo 2639 del Código Civil, estableciendo una zona de 35 m; cuyo destino es calles ó camino público- En el caso de restituir la línea de ribera y no entorpecer la navegación la documentación técnica deberá ser visada por la Prefectura Naval Argentina- Rigen restricciones por la Ley 6253/60 de "Conservación de los Desagües Naturales", por la presencia de cursos de agua que afectan a la fracción, cuyas restricciones deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del futuro loteo- Plano de nivelación, con perfiles y puntos acotados del bien y su entorno- Domicilio Legal y Real en La Plata- Plano Tablestacado- Defensa- Dragado y Rellenos- Movimientos de Suelos, en original y 5 copias- Memorias descriptivas- Cómputos métricos- Presupuesto en original y 5 copias- Fotocopia del Dominio- En caso de Sociedades Anónimas, Comerciales, etc. Acta Constitutiva y fotocopia legal de la misma- Documentación técnica firmada por el titular del dominio y profesional habilitado (Ing. Hidráulico ó Civil), visado por el C.P.I. Se deberá adjuntar Declaratoria Nacional que debe otorgar el Organismo competente (MOSP) de la Nación, Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables, acorde al Convenio Nacional-Provincia y Ley 10.106 y modificatorio n° 10.385 Provincial. Dicha documentación queda sujeta a control y visación de esta Repartición.
---A solicitud del Señor Reinaldo Omar Saavedra, se extiende la presente certificación en la ciudad de La Plata, a los siete días del mes de enero de novecientos noventa y siete.

Verde.



Ing. ALBERTO PEDRO ARIBALZAGA
DIRECTOR TÉCNICO
DIRECCION PROVINCIAL DE HIDRAULICA

0/0733/96 N° 1/97



Aguas Argentinas

Quilmes, 10 de Julio de 1997

Ingeniero
Eduardo Hardoy
PUERTO TRINIDAD
Reconquista N° 1011
(1003) Buenos Aires

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en respuesta a su nota de fecha 30 de mayo del corriente año, en la cual se solicita factibilidad de venta de agua y desagües cloacales en block.

Al respecto, le informo que existe factibilidad de suministro en las condiciones antes mencionadas.

Las obras a realizar, serían a cargo de vuestra empresa, aportando Aguas Argentinas S.A., el proyecto y la inspección de obra.

Las obras así realizadas serían amortizadas a través de un crédito de servicio.

El servicio en block, será facturado de acuerdo a los valores establecidos en el Contrato de Concesión, es decir 0.18 \$/m³ para agua potable y 0.26 \$/m³ para desagües cloacales.

Sin otro particular, saludo con la consideración más distinguida

 Aguas Argentinas

Jorge Luis Burian
Gerente de D.O.S. Quilmes

010733 / 96 Nro 1/87



Buenos Aires, 28 de agosto de 1998

GDC/ DGC N°

/98

Ref: Factibilidad de Suministro
Mesa de Entradas N° : s/n

Señor
Claudio D. Traverso
Subgerente de Proyecto.
Puerto Trinidad
Reconquista 1011
Capital Federal

De nuestra consideración:

Damos respuesta a su atenta carta recibida en nuestras oficinas con fecha 24/08/98, en la cual solicita una constancia de la capacidad de Edesur S.A. para suministrar energía eléctrica al predio sito en el Km. 27, 5 de la Autopista La Plata- Buenos Aires , localidad de Hudson, Pdo. de Berazategui.

Sobre el particular manifestamos a Ud. que, en conformidad a lo establecido en las disposiciones vigentes, esta Distribuidora no tiene inconvenientes en suministrar nuevos servicios en cualquier punto comprendido dentro de su zona de concesión.

La puesta a disposición de la energía se efectuará atendiendo la capacidad de suministro de potencia y de consumo de energía que requieran los nuevos usuarios, en las tensiones de 3x380/220 volts, 3x13,2 kV (media tensión) o 3x132 kV (alta tensión).

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atentamente.

EMPRESA DISTRIBUIDORA SUR S.A.

Ing. José Alonso Pérez
Jefe Departamento Grandes Clientes

01/07/96 Año 1/97

Metrogas



NOTA GSC (P) N°
BUENOS AIRES,

38

13 ENERO 1997

Señor
Ricardo Beccar Varela
L. N. Alem 530 - P.B. -
CAPITAL FEDERAL

Ref.: FACTIBILIDAD SUMINISTRO GAS NATURAL - PUERTO TRINIDAD -
LOCALIDAD: HUDSON

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., en respuesta al tema de la referencia.

Al respecto cumplimos en informarle, que es factible el suministro de gas natural a la obra mencionada a partir del gasoducto existente de 24" y 22 bar por la calle 166.

Asimismo se informa, que deberá instalarse 1 (una) estación reductora de presión de 22 a 1,5 bar y Q: 4000 m³/h.

Cabe destacar, que para confeccionar el proyecto correspondiente, deberá remitirnos un plano parcelario en escala.

Saludamos a Ud. atentamente.

Ing. JOSE A. SILVA LEZAMA
GERENTE DE SERVICIOS
AL CLIENTE

MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI

MESA GENERAL DE ENTRADAS

AGREGACIONES

Corresponde al Expediente N°

010723/96 Ale. 1/07

P.

Año

101



Secret. Gobierno	Secret. O. Pùblic.	Sria. Bien. Social	Secret. Hacienda	Secret. Privada	Administración	Inspecciones
	13-7-98 Bol. 4460 22.9.98					
O.S y Serv. Pùbl.	S. Sanitarios	Obras Particulares	Salud Pública	Promoción	Cultura	Impuesto
Tesorería	Hacienda	Fiscalización	Auditoría	Asesoría Letrada		



Puerto Trinidad S.A.
Reconquista 1011 - 1º Piso
1003 - Buenos Aires
Tel.: 315-1711 / Fax: 311-3557

010723/PG Alc. 1/98

FOLIO
102
MUNICIPALIDAD DE BERAZATEGUI 1998
SELLADOS
S152 18/09 0111 01SELLAD 3-18

8 de Septiembre 1998

Sres.
Municipalidad de Berazategui
PRESENTE

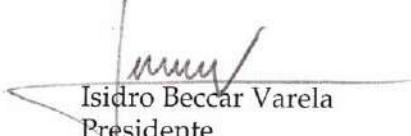
Ref: 4011-10723 /96 Alcance 1
Convalidación de ordenanza de cambio de zonificación
Plano de Planta General – Distribución de Zonas



De mi consideración:

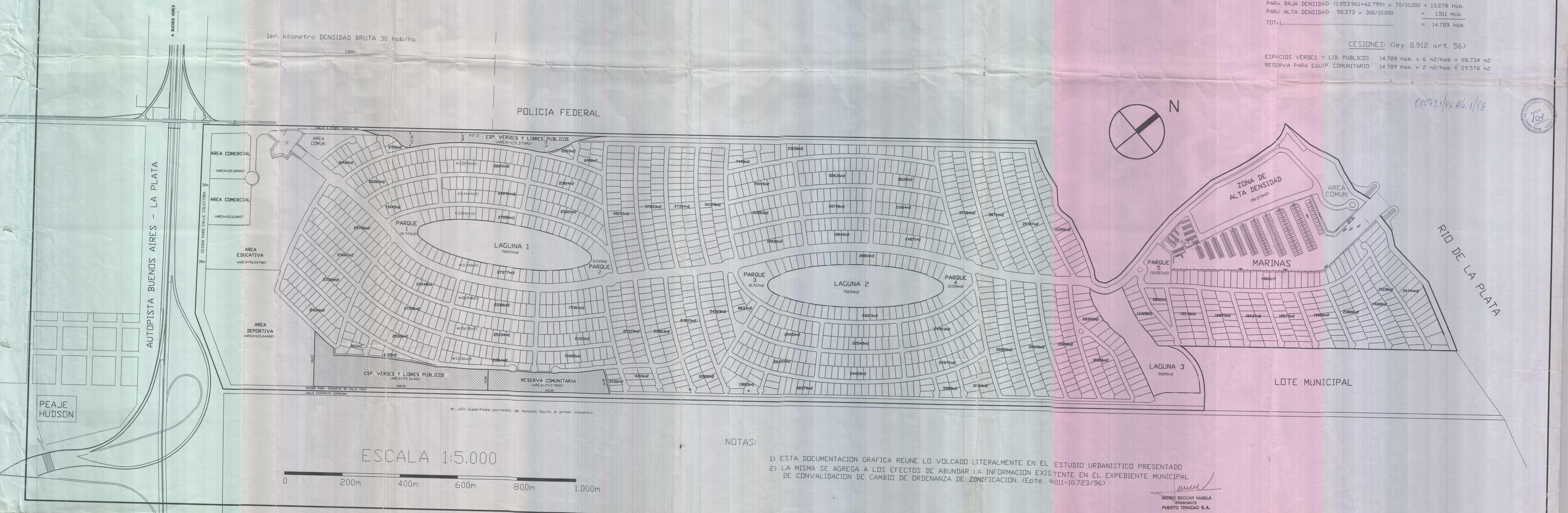
Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en relación al expediente 4011-10723/96 a fin de adjuntarles, de acuerdo a lo solicitado por Uds., un plano escala 1/5.000 estableciendo la distribución de zonas y el balance de superficies del proyecto. La misma se agrega a los efectos de abundar la información existente en el expediente municipal de convalidación de cambio de ordenanza de zonificación.

Sin otro particular me despido atentamente,


Isidro Beccar Varela
Presidente

PUERTO TRINIDAD

PLANTA GENERAL - DISTRIBUCIÓN DE ZONAS





PERALAT GUL, 24/8/96.-

RECIBIDO N° 690.-

VISTO

el Expediente administrativo N° 4011 - 10723/96, y

CONSIDERANDO

que la presentación conforma un recurso administrativo en los términos del Art. 88 de la Ordenanza Orgánica 267, y por lo tanto merece tal consideración;

que el mismo ha sido presentado en tiempo y forma;

que la Asesoría Letrada previo a acceder al trámite del fondo en cuestión, sugiere la aplicación de los términos del Art. 99 de la Ordenanza Orgánica 267 citada.

por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL DISTRITO GULI

DISCUTIDA

ARTICULO 1º: DENTRO DE LOS TÉRMINOS Y TRAMITACIONES PENDIENTES DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 4011 - // 10723/96 EN SU TRÁMITE SE EXPIDE EN FORMA DEFINITIVA LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE HIDRÁULICA.

ARTICULO 2º: NOTIFIQUESE DEL PRESENTE A LA FIRMA PUERTO TRIUNFO S.A.-

ARTICULO 3º: EL PRESENTE SE DEBERÁ REFERIRLO AL SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS Y AL ASESOR LETRADO.-

ARTICULO 4º: COMUNIQUESE A QUIENES CORRESPONDA, DÉJUE AL REGISTRO GENERAL Y CUMPLIDO, ANOTACIONES.-

MTO.-

ES COPIA FDO. DR. CARLOS A. INFANZÓN
DR. ARMANDO SÁNCHEZ
DR. ANTONIO PERRINO

Sra. ISIDORA ALFONSO
DIRECTORA GENERAL DE
GOBIERNO



Cde.Expte.Nº 4011-10.723/96

A: SECRETARÍA DE OBRAS Y SERV.PÚBLICOS

Las presentes actuaciones pertenecientes a la firma Puerto Trinidad S.A han sido remitidas a las Autoridades Provinciales a los efectos de la convalidación de la Ord. 3010/97, la que desafecta de la zona de Reserva (Re), a los predios designados como Circ. VI-Secc.B-Fracc.I-Parc. 1 y 3, para ser afectada a Sector de Urbanización Especial (SUE).

A fs. 57/59 actua la Direc. de Planeamiento Estratégico y Servicios Públicos Municipales de la Direc. Provincial de Programación Municipal, quien analiza los términos de la misma, haciendo ciertas consideraciones respecto a los términos SUE, Re y densidades.

Dado lo expuesto, se puede aclarar que la Ordenanza N° 3010 zonifica al predio como Sector de Urbanización Especial, con la intención de transformar al sector como una ampliación del área urbana, de acuerdo a lo establecido por la Ley 8912 en sus artículos 17º/18º.

Atento a lo requerido por la repartición provincial precitada, se han solicitado, a la firma recurrente, información complementaria la que se agrega a fs. 62/103.

Es de aclarar que el Decreto N° 690/98, suspende los términos y tramitaciones pendientes del Expediente administrativo N° 4011-10723/96 hasta tanto se expida en forma definitiva la Dirección Provincial de Hidráulica. El mismo se adjunta a fs. 104.

Con lo informado se eleva para conocimiento y consideración de la Superioridad, sugiriéndose la intervención de Asesoría Letrada.
m.i.b

8
DIRECCIÓN GRAL. DESARROLLO URB. Y VIVIENDA
BERAZATEGUI, 6 de Octubre de 1998.



Arq. MARCELO J. ABRAMZON
DIRECTOR GENERAL
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

Sol, 14/10/98



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 10.723/96 Alcance 1/97

ASESORIA LETRADA.

BERAZATEGUI, 19 de octubre de 1998.

VISTO el informe obrante a fs. 105 por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la documentación agregada por la recurrente a fs. 62/103 y lo prescripto en el Decreto n° 690/98 de fs. 104 este Cuerpo Asesor entiende que no requiriéndose opinión sobre el particular es ociosa nuestra intervención.

Por lo expuesto, se sugiere -salvo opinión en contrario- se remitan las actuaciones a conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Pase a conocimiento y consideración del Señor INTENDENTE MUNICIPAL.

ANTONIO B. PERRINO
ABOGADO
Asesoria Letrada

INTENDENTE MUNICIPAL

Berazategui, Noviembre 2 de 1998.-

Atento a lo expuesto precedentemente por la Asesoría Legal, élévense estas actuaciones a la Sría. de As. Municipales e Institucionales del Mrio. de Gobierno de la Pcia. de Bs. Aires, a los fines de su consideración.-

Dése a ésta, el carácter de cordial nota de envío.-

a.m.p.

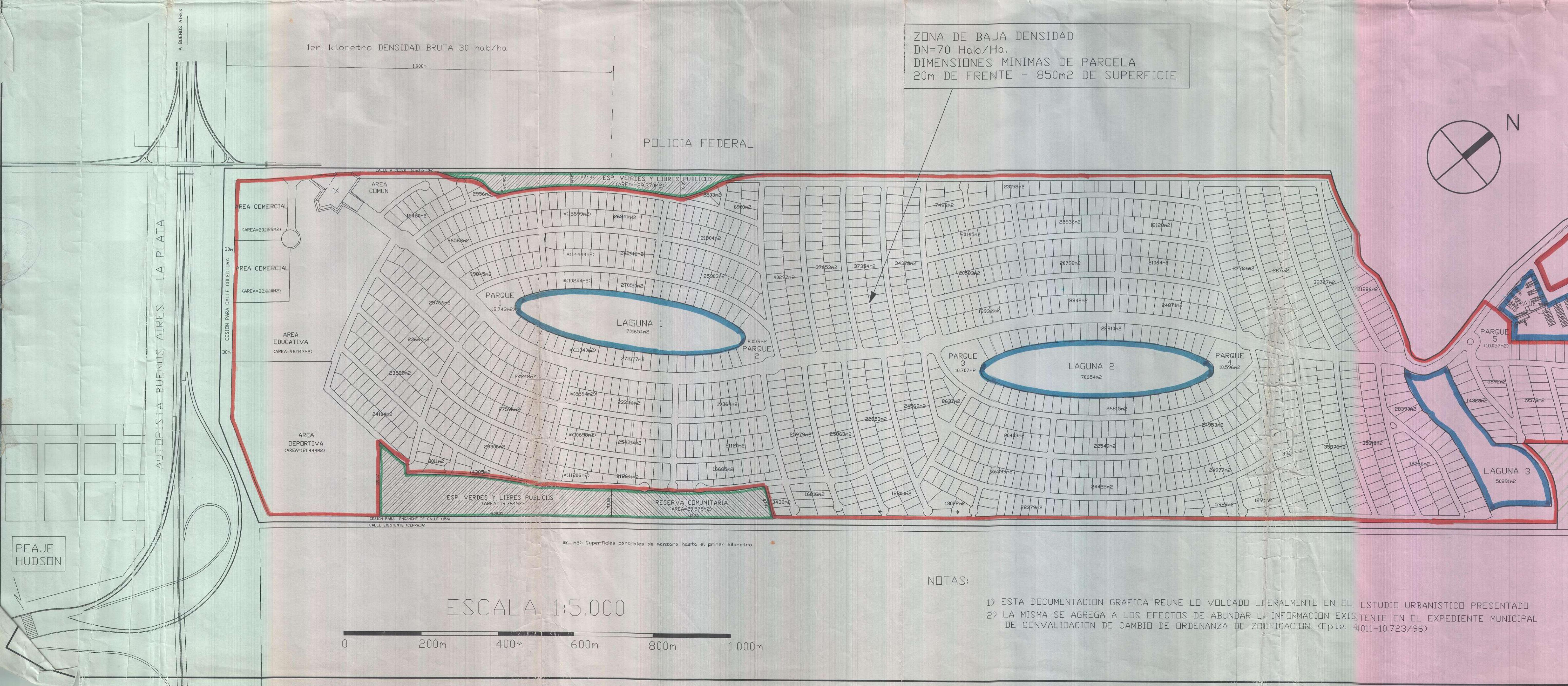
DR. CARLOS ALBERTO INFANZON
INTENDENTE MUNICIPAL

NO. DE ENTRADAS
3/11/98
4/11/98
Secretario Justicia - M. J. Gómez - M. J. Gómez M. J. Gómez - M. J. Gómez M. J. Gómez - M. J. Gómez



PLAN DIRECTOR - PUERTO TRINIDAD

PLANTA GENERAL - DISTRIBUCION DE ZONAS



BALANCE DE SUPERFICIES (m²)

TOTAL DEL PREDIO.....	3.336.000
ESP. VERDES Y LIB. PUBLICOS... (59.364 + 29.370).....	88.734
RESERV. PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	29.578
CALLES FERIMETRALES A CEDER.....	74.190
SUP NETA DEL EMPRENDIMIENTO.....	3.143.498

RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (UNIFAMILIARES).....	1.853.961
RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (MULTIFAMILIARES).....	50.373
COMERCIAL.....	42.799
EDUCATIVA.....	96.047
DEPORTIVA.....	121.444
PARQUES.....	48.138
LAGUNAS.....	192.199
MARINAS Y VARADERO.....	109.308
CALLES INTERIORES Y DEMAS ZONAS COMUNES.....	629.229

DENSIDADES:
BAJA DENSIDAD..... 70 Hab/ha.
ALTA DENSIDAD..... 300 Hab/ha.

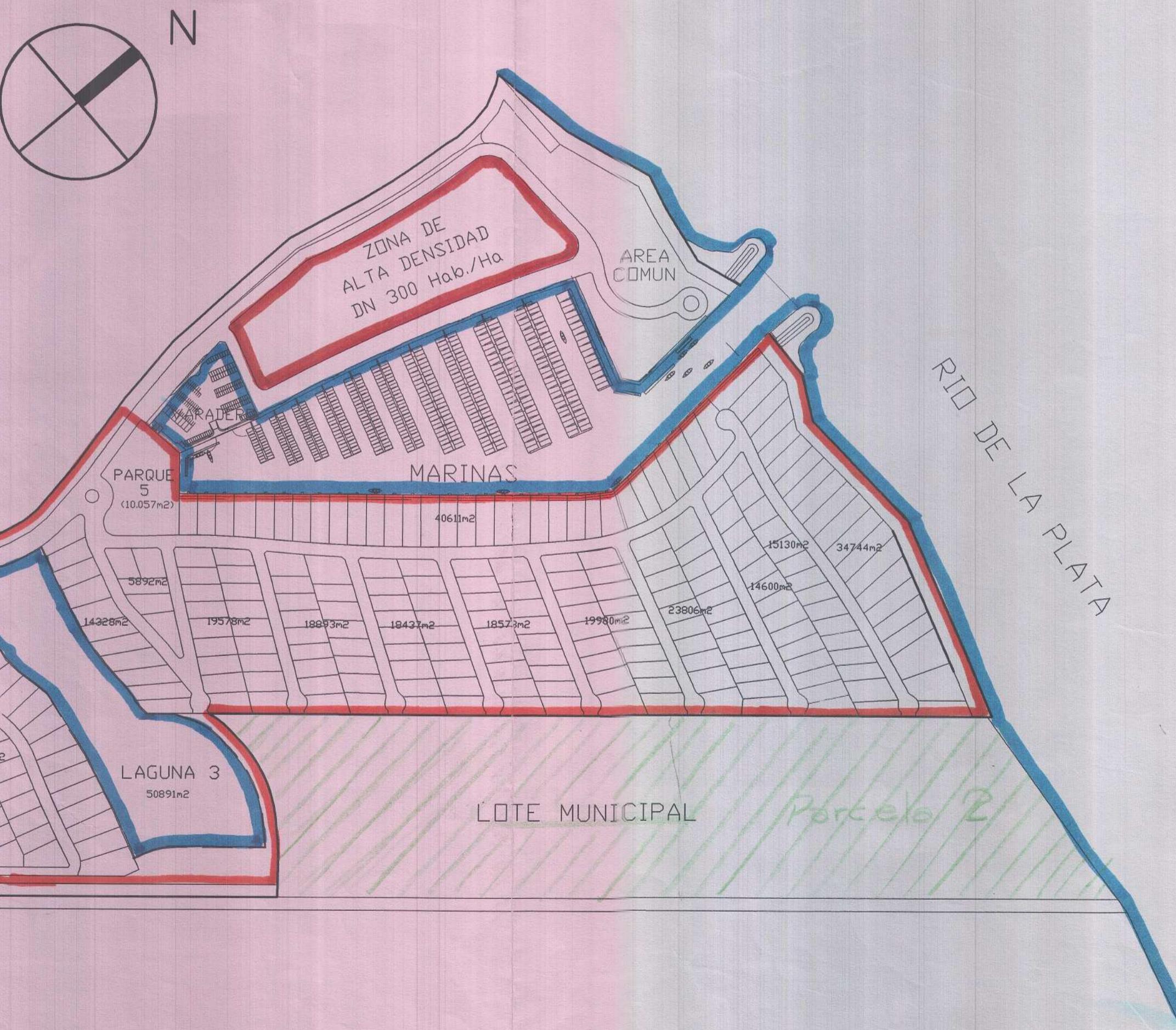
CALCULO DE POBLACION:
PARA BAJA DENSIDAD: $(1.853.961 + 42.799) \times 70 / 10.000 = 13.278$ Hab
PARA ALTA DENSIDAD: $50.373 \times 300 / 10.000 = 15.111$ Hab
TOTAL: $10.723.961 \text{ HAB}$

CESIONES: (ley 8.912 art. 56)

ESPACIOS VERDES Y LIB. PUBLICOS 14.789 hab. x 6 m²/hab = 88.734 m²
RESERVA PARA EQUIP. COMUNITARIO 14.789 hab. x 2 m²/hab = 29.578 m²



NOP



10723 | 96 ~~A~~C1

108

A circular purple ink stamp. The outer ring contains the text "ESTADO DE PUEBLA" at the top and "MINISTERIO DE GOBERNACIÓN" at the bottom. In the center, the number "108" is prominently displayed.

**S.U.E.
Sector de
Urbanización
Especial
Ordenanza
3010 / 97**

Re
Ordemanza 820/77

Ue.

-A

B

RE3

E

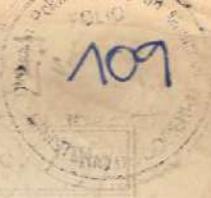
R
R
R2
R3

AUTOPISTA BUENOS AIRES - LA PLATA

Rc2

2 33 34

ORDENANZA N° 2412/92





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



VISTO lo actuado en el expediente N° 4011 - 10723/97 Alc. 1, por el cual la Municipalidad de Berazategui tramita la modificación de la Zonificación Según Usos del Partido, con el fin de permitir la localización de un emprendimiento náutico - residencial en los predios designados catastralmente como: Circ. VII - Sección B - Fracción I - Parcelas 1 y 3, y

CONSIDERANDO:

Que la propuesta implica el propósito de crear un asentamiento deportivo residencial tipo "marina" en terrenos sujetos a operaciones de recuperación;

Que el uso previsto concuerda con una de las actividades que pueden desarrollar el sector de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 2412/92, Art. 32º, inciso a);

Que para lograr el encuadre normativo, que permita desarrollar el proyecto, la Municipalidad determina que es necesario realizar una Ampliación Urbana de la Localidad de Hudson; prestando pleno respaldo al desarrollo urbanístico;

Que la modificación propuesta se encuadra en lo establecido en los Artículos 16º y 17º del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987);

Que la documentación presentada en el expediente citado ha cumplimentado todas las exigencias enunciadas en los Incisos a), b), c), d), e), y g) del Artículo 17º de Dto. Ley 8912 (TO 1987).

Que a los efectos de permitir un mejor desarrollo y aplicación de los usos, densidades habitacionales y actividades que comprenden al proyecto, se lo ha declarado como "Sector de Urbanización Especial" (SUE);

Que los entes prestatarios de los servicios de infraestructura y la Dirección Provincial de Hidráulica han definido en sus certificados de factibilidad, las condiciones que deberá cumplir el proyecto para su concreción;

Que han tomado intervención los organismos técnicos competentes, Artículo 73º del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987), expidiéndose favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTICULO 1º: Apruébase la ampliación del Área Urbana de la Localidad de Hudson, como Sector de Urbanización Especial (SUE), de acuerdo con lo establecido en el Art. 17º del Dto. Ley 8912 (TO 1987), a propuesta de la Municipalidad de Berazategui conforme a la Ordenanza N° 3010/97 que obra a fojas 48/50 del presente.

ARTICULO 2º: Convalidase de la Ordenanza N° 3010/97 los Artículos 1º, 2º, 4º, 5º, 6º, y 8º, por ser competencia del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987).

ARTICULO 3º: Deberá darse cumplimiento a lo determinado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en lo que hace a la recuperación y saneamiento del suelo, con anterioridad a la materialización del uso propuesto y subdivisión del mismo.

ARTICULO 4º: Déjase establecido que en materia de infraestructura de servicios esenciales deberá cumplimentarse con lo requerido por el Art. 62º, Inc. a) del Dto. Ley 8912 (TO 1987). Área Urbana:

Agua Corriente.

Desagües Cloacales.

Pavimento.

Energía Eléctrica Domiciliaria.

Alumbrado Público.

Desagües Pluviales.

ARTICULO 5º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTICULO 6º: Regístrese, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Gobierno a sus efectos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



Corresponde al Expediente N° 4011-10723/97 Alc. 1

Señor Director Provincial:

Vuelven los presentes actuados, por los que la municipalidad de Berazategui gestiona la convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial de la Ordenanza N° 3010/97 que desafecta de la Zona de Reserva (Re), establecida en las Ordenanzas N° 884/79 y N° 2412/92 (Art. 32º - Inc. a), a los predios designados catastralmente como: Circ. VI - Sección B - Fracción I - Parcelas 1 y 3, a fin de localizar en ellos el Complejo Náutico Residencial denominado: "Puerto Trinidad".

La Ordenanza en estudio reconoce la aptitud de los predios para el desarrollo de usos urbanos y crea un "Sector de Urbanización Especial" (SUE), destinado al uso recreativo – habitacional.

Analizada la documentación elevada en esta oportunidad, la misma cumplimenta los requerimientos establecidos por la Ordenanza N° 3010/97 para el levantamiento de su afectación como Zona de Reserva.

Asimismo, dicha documentación, obrante a fojas 63/103 responde satisfactoriamente los requisitos que rige el Dto. - Ley 8912 en su Art. 17º para la ampliación del Área Urbana de la Localidad de Hudson, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estudio Urbanístico a fojas 65/82.
- Memoria Técnica y Conclusiones a fojas 83/96.
- Certificado de aptitud hidráulica otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica a fojas 97.
- Factibilidad de suministro de agua corriente y desagües cloacales, otorgado por Aguas Argentinas, a fojas 98
- Factibilidad de servicios de energía eléctrica, otorgado por Edenor a fojas 99.
- Factibilidad de servicios de gas, otorgado por Metrogas a fojas 100.
- Plano de proyecto urbanístico general a fojas 103.

La Municipalidad produce informe haciendo suyo lo presentado por la recurrente, a fojas 105/106.

Atento a que en el Artículo 4º de la Ordenanza n° 3010/97, donde se fijan los indicadores urbanísticos, no se han indicado las dimensiones mínimas de parcelas, con el fin de clarificar esta omisión, se incluye a fojas 107, el plano general del proyecto correspondiente al Plan Director, donde se han demarcado las zonas que integran el Sector de Urbanización Especial, indicándose en los mismos las densidades habitacionales y dimensiones mínimas de parcelas acorde con la densidad de cada zona. Además se indican; cálculo de población y la ubicación de las cesiones correspondientes a espacios verdes libre público y reserva para equipamiento comunitario.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



Como documentación complementaria se adjunta:

- Croquis demostrativo de la Zonificación del sector donde se muestra la Zona de Reserva (Re) y el sector de Urbanización Especial (SUE), fojas 108.
- Copia de la parte pertinente de la Ordenanza 2412/92, Art.33º Inc.a) donde se afecta como Zona de Reserva (Re) a los predios involucrados, fojas 109.

Dado que el régimen de subdivisión adoptado para la totalidad del emprendimiento es el establecido por la Ley Nacional N° 13.512, el mismo será considerado como un Barrio Cerrado, evaluándose posteriormente, por esta Secretaría, el proyecto urbanístico correspondiente al Complejo Náutico - Habitacional, en todo lo dispuesto por el Decreto 27/98, una vez convalidada la Ordenanza N° 3010/97.

Con respecto a la aplicación del Artículo 55º del Dto. Ley 8912, (TO 1987), y su Dto. Reglamentario N° 1372/88, el proyecto cumple la exigencia relativa a no superar una Densidad Bruta mayor a 30 Hab./Ha. hasta una distancia de 1 Km. desde la Autopista La Plata - Buenos Aires, de acuerdo a lo indicado en el punto a) de la Memoria Técnica en la foja 95 y en el plano general correspondiente al Plan Director de fojas 107. Esta circunstancia se verificará durante la evaluación del Barrio Cerrado.

DIRECCION DE PLANEAMIENTO ESTRATEGICO Y
SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES

La Plata, de Diciembre de 1998.

Dr. MARIO TUEGOLS
Director Provincial de Programación Municipal
Sec. de As. Municipales e Institucionales
MINISTERIO DE GOBIERNO



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N° 4134-347/95.

De acuerdo a lo manifestado por la Dirección de Planeamiento Estratégico y Servicios Públicos Municipales a fs.111/112, gírense las presentes actuaciones a la Asesoría General de Gobierno a los fines de que se sirva dictaminar al respecto. Adjuntándose proyecto de Decreto a fs.110.

Hecho, vuelva para la prosecución de su trámite.

DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL.

LA PLATA, 10 de Diciembre de 1998.

Dr. MARIO TUREK
Director Provincial de Programación Municipal
Sec. de As. Municipales e I.P.
MINISTERIO DE GOBIERNO





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



IEG
TRADAS
SEÑOR SECRETARIO:

4011-10723/97 alc. 1

1711

Por las presentes actuaciones se gestiona la aprobación de la ampliación del Área Urbana de la localidad de Hudson, como Sector de Urbanización Especial (SUE), de conformidad con lo establecido por el art. 17 del decreto ley 8912/77 (T.O. 1987), a propuesta de la Municipalidad de Berazategui, conforme a la Ordenanza 3010/97 (fs. 48/50).

Por la citada ordenanza se desafecta de la zona de reserva (Re) los predios identificados catastralmente como Circunscripción VI, Sección B, Fracción I, Parcelas 1 y 3, los que pasan a considerarse como Sector de Urbanización Especial (SUE), para el uso recreativo-habitacional, quedando la aprobación sujeta a la definitiva recuperación y saneamiento del suelo. Por su art. 6 se establece que se deben respetar los niveles mínimos y los estudios hidráulicos exigidos por la Dirección Provincial de Hidráulica, como así también los que pudieran llegar a determinarse por la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables.

Atento que el art. 4 no contiene ni medidas ni superficies, deberá estarse a lo que fija el decreto ley 8912/77 como mínimos en su art. 52.

A fs. 53/54 la Delegación del Estado informa que la ley 11366 faculta a la Corporación Defensa Costera S.A. a ejecutar todas las obras necesarias para la recuperación y saneamiento de la franja costera que se extiende desde el lado norte del Arroyo Sarandí hasta la divisoria de los partidos de Berazategui y Ensenada. Asimismo indica que las tareas se realizaran en dos etapas, y que las obras referidas al emprendimiento "Puerto Trinidad" estarán localizadas en el área de la segunda etapa del proyecto CODECO, siendo la diferencia que Puerto

Trinidad abarca una urbanización en la zona continental existente y CODECO en las futuras tierras a refilar cuya ubicación será sobre el Río de La Plata.

A fs. 97 obra certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica, condicionado PREV. LA. presentación de un estudio hidráulico relacionado con la cota mínima de piso habitable, documentación visada por Prefectura Naval Argentina de que no se entorpezca la navegación, plano de nivelación, de tablestacado, defensa, dragados y rellenos, movimientos de suelos, intervención de la Dirección Nacional de Actividades Portuarias, etc., indicándose -a su vez- que rigen las restricciones del art. 2639 del Código Civil y de la ley 6253.

A fs. 98/100 glosan contestaciones de Aguas Argentinas, Edesur y Metrogas sobre la factibilidad de los servicios, sujetos a obras a realizar.

A fs. 105 la Dirección General de Desarrollo, Urbanismo y Vivienda de la Municipalidad indica que se zonifica al predio con la intención de transformar al sector como una ampliación de área urbana de acuerdo a lo establecido en los arts. 17 y 18 del decreto ley 8912/77.

En tal orden la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales se expide a fs. 111/112 y considera que la documentación presentada cumplimenta los requisitos para el levantamiento de su afectación como zona de reserva y que la obrante a fs. 63/103 responde satisfactoriamente los requisitos que fija el decreto ley 8912/77 en su art. 17 para la ampliación del área urbana de la localidad de Hudson, evaluación que por ser eminentemente técnica queda bajo la responsabilidad de quienes la efectúan.

Asimismo se detallan estudios y factibilidades de servicios glosados en autos, adjuntado el proyecto de decreto que glosa a fs. 110.

En el mismo se especifica que deberá darse cumplimiento a lo determinado por la Dirección



PROV. DE BUE



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

Provincial de Hidráulica en lo que hace a la recuperación y saneamiento del suelo, con anterioridad a la materialización del uso propuesto y subdivisión del mismo, al igual que los servicios e infraestructura que deberán cumplimentarse.

Por último se señala que esta Asesoría en el expediente 2406-6161/97 se expidió en el sentido que debían observarse las exigencias de la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a las obras a realizar, necesarias a los fines de subsanar la alteración del régimen hidráulico del área, atento el desvío de las aguas de los Arroyos Grande y La Horqueta, que el proyecto prevé y que atento la aplicación de la ley 11366, que aprueba el convenio celebrado entre el Poder Ejecutivo y la Empresa Corporación Defensa Costera S.A. (CODECO), en la medida que el emprendimiento de Puerto Trinidad pudiera colisionar con otros proyectos de la zona costera, debía en forma expresa regularse que la Provincia no será responsable ante la firma Puerto Trinidad S.A. si en el futuro las obras de CODECO impiden el funcionamiento del puerto y/o de cualquier otro emprendimiento que gestionan.

La misma disposición debe aplicarse si la presente gestión eventualmente afectare las obras de CODECO.

Debe puntualizarse que el decreto ley 8912/77 (T.O. 1987) ha conceptualizado lo que debe entender por ampliación de área urbana. Así es que su art. 17 expresa que debe responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del Municipio y justificarse mediante un estudio que cumplimente los recaudos que enumera en sus incisos a) a h) y/o lo indicado en el art. 18.

Si se dan o no tales supuestos, resulta evidente que debe ello surgir del análisis técnico que deben realizar los organismos pertinentes, quienes serán responsables de sus conclusiones.

De manera tal, por su índole y contenido, la ampliación de un área urbana constituye

materia eminentemente técnica que escapa al enfoque jurídico de este organismo, debiendo estarse a lo aconsejado por la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales a fs. 111/112).

En mérito a lo expuesto y habiéndose expedido en forma favorable las reparticiones técnicas (fs. 105, 111/112), esta Asesoría General de Gobierno estima que puede el Poder Ejecutivo, de considerarlo oportuno y conveniente, aprobar la propuesta de la Municipalidad de Berazategui, dictando el correspondiente decreto (arts. 5, 7, 10, 17, 18, 27, 31, 70, 73, 83 y cons. del decreto ley 8912/77 modificado por decreto ley 10128/83), en el que deberá incluirse la previsión que la Provincia no será responsable de la no observación de las obras Hidráulicas o eventuales colisiones con el proyecto CODECO S.A.

Pase a la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales.

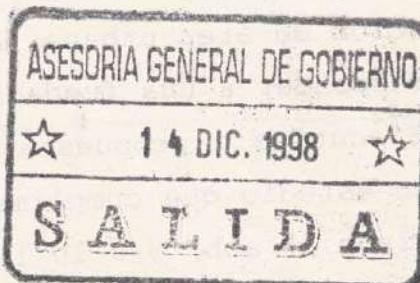
ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO.

MEC.

scd:

14 DIC 1998

Dr. LUIS A. MONTAGNARO
Asesor General de Gobierno





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



LA PLATA,

VISTO lo actuado en el expediente N° 4011-10723/97 Alc. 1, por el cual la Municipalidad de Berazategui tramita la modificación de la Zonificación Según Usos del Partido, con el fin de permitir la localización de un emprendimiento náutico - residencial en los predios designados catastralmente como: Circ. VI - Sección B - Fracción I - Parcelas 1 - 3, y

CONSIDERANDO:

Que la propuesta implica el propósito de crear un asentamiento deportivo residencial tipo "marina" en terrenos sujetos a operaciones de recuperación;

Que el uso previsto concuerda con una de las actividades que pueden desarrollar el sector de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 2412/92, Art. 32º, inciso a);

Que para lograr el encuadre normativo, que permita desarrollar el proyecto, la Municipalidad determina que es necesario realizar una Ampliación Urbana de la Localidad de Hudson; prestando pleno respaldo al desarrollo urbanístico;

Que la modificación propuesta se encuadra en lo establecido en los Artículos 16º y 17º del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987);

Que la documentación presentada en el expediente citado ha cumplimentado todas las exigencias enunciadas en los Incisos a), b), c), d), e), y g) del Artículo 17º de Dto. Ley 8912.

Que a los efectos de permitir un mejor desarrollo y aplicación de los usos, densidades habitacionales y actividades que comprende el proyecto, se lo ha declarado como "Sector de Urbanización Especial" (SUE);

Que los entes prestatarios de los servicios de infraestructura y la Dirección Provincial de Hidráulica han definido en sus certificados de factibilidad, las condiciones que deberá cumplir el proyecto para su concreción;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



Que han tomado intervención los organismos técnicos competentes, Artículo 73º del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987), expidiéndose favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fs. 53/54-57/59-111/112; y que se ha expedido Asesoría General de Gobierno a fs. 114/115 vuelta

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A

ARTICULO 1º: Apruébase la ampliación del Área Urbana de la Localidad de Hudson, como Sector de Urbanización Especial (SUE), de acuerdo con lo establecido en art. 17º del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987), a propuesta de la Municipalidad de Berazategui conforme a la Ordenanza N° 3010/97 que obra a fojas 48/50 del presente.

ARTICULO 2º: Convalidase de la Ordenanza N° 3010/97 los Artículos 1º, 2º, 4º, 5º, 6º y 8º, por ser competencia del Dec. Ley 8912/77 (TO 1987).

ARTICULO 3º: Deberá darse cumplimiento a lo determinado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en lo que hace a la recuperación y saneamiento del suelo, con anterioridad a la materialización del uso propuesto y subdivisión del mismo. La Provincia de Buenos Aires no será responsable de la no observación de las obras hidráulicas como asimismo de eventuales colisiones entre los proyectos CODECO - Puerto Trinidad, y ante la firma Puerto Trinidad S.A. del eventual impedimento del funcionamiento del puerto, que pudiera surgir a futuro de las obras de CODECO.

ARTICULO 4º: La subdivisión mínima a asignar al Sector de Urbanización Especial deberá corresponderse con lo determinado por el artículo 52º del Decreto Ley 8912/77 (TO 1987).

ARTICULO 5º: Déjase establecido que en materia de infraestructura de servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56º, 62º y 63º del Dto. Ley 8912/77 (TO 1987).en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTICULO 6º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTICULO 7º: Regístrese, comuníquese, publique, dese al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Gobierno a sus efectos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



CORRESPONDE AL EXPTE 4011-10723/97 Alcance I

Sr. SECRETARIO DE ASUNTOS
MUNICIPALES E INSTITUCIONALES

Eleo a Ud las presentes actuaciones para su conocimiento y consideración. Posteriormente correspondería la remisión a la Dirección General de Administración para la confección del decreto definitivo y tramitación de la firma correspondiente.

Cumplido por lo solicitado por Asesoria General de Gobierno a fs 114/115 vuelta se adjunta nuevo proyecto de decreto.

Sirva la presente de atenta nota de estilo.

LA PLATA, 25 de Enero de 1999.-

DIRECCION DE PLANEAMIENTO ESTRATEGICO Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALES

DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL.-

N.G.T

DR. MARIO TUEGOLS
Director Provincial de Programación Municipal
Sec. de As. Municipales e Institucionales
MINISTERIO DE GOBIERNO



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

COLIO
Nº 119

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE N°4011-10723/97 Alc.1

//Plata, de Febrero de 1999.-

Vistas las presentes actuaciones girense a la **Secretaría de Tierras y Urbanismo** para la intervención que le corresponde y que fuera omitida en su momento.

Sirva la presente de atenta nota de estilo.

DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL
at

Dr. MARIO TUEGOLS
Director Provincial de Programación Municipal
Sec. de As. Municipales e Institucionales
MINISTERIO DE GOBIERNO





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

FOLIO
Nº 120

Corresponden al expediente N° 4011-10723/97 Alc. 1

Se han recibido los presentes actuados a efectos de que esta Secretaría tome la intervención que le corresponde, según lo establecido en el artículo 73º del Decreto Ley 8912/77.

Al respecto, y en cuanto corresponde a la misma, se comparte el informe de la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales obrante a fs 111/112 de los presentes.-

La Plata, 1 de Marzo de 1999
SECRETARIA DE TIERRAS Y URBANISMO

Receptor
Dr. CARLOS DANIEL CAMPAGNA
Director Pcial. de Coord. Institucional
Secretaría de Tierras y Urbanismo
Gobernación - Pcia. de Bs. As.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



CORRESPONDE EXPTE. 4011-10723/97A1.-

///PLATA, de febrero de 1999:

Vistas las presentes actuaciones, gírese a la
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION, para la confeccion del decreto
definitivo y tramitación de la firma correspondiente.-

Sirva la presente de atenta nota de estilo.-

SECRETARIA DE ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES
eb.-

Dr. JULIO ARTURO PANGARO
SECRETARIO
DE ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES
MINISTERIO DE GOBIERNO





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



CORRESPONDE AL EXPEDIENTE 4011-10723/97 Alc I°



///NOR DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION:

Apruébase la ampliación del Área Urbana de la Localidad de Hudson, como Sector de Urbanización Especial (SUE), de acuerdo con lo establecido en el artículo 17º del Decreto-Ley 8912/77(T.O. 1987), a propuesta presentada por la Municipalidad de Berazategui conforme a la Ordenanza N° 3010/97

DIRECCION DE SERVICIOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS
DEPARTAMENTO DESPACHO Y PROTOCOLIZACION.

LA PLATA,
PYN

LUIS MIGUEL POTENTE
Director





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



Corresponde expediente N° 4011-10.723/97 Alcance 1 -

SEÑOR FISCAL DE ESTADO:

Vistas las presentes actuaciones por las que se propicia la aprobación por el Poder Ejecutivo en los términos del art. 83 del Decreto Ley 8912, de una propuesta municipal de cambio de zonificación para la instalación de un Barrio Cerrado de más de 300 hectáreas en una zona actual de reserva (Art. 7 inc. f) del texto legal citado) extendida hasta el Río de La Plata, que interfiere en la zona comprendida en el convenio celebrado entre el Poder Ejecutivo y la Empresa Corporación Defensa Costera S.A (CODECO), pudiendo eventualmente colisionar el Barrio Cerrado Puerto Trinidad con otros proyectos de la zona costera, lo que ha motivado la inclusión en el proyecto de acto administrativo de fs. 117 de una cláusula de exención de responsabilidad, solicito tenga a bien tomar la intervención de su competencia (art. 38, proemio e inc. g), del Decreto Ley 7543/69).

Sirva la presente de atenta nota de elevación

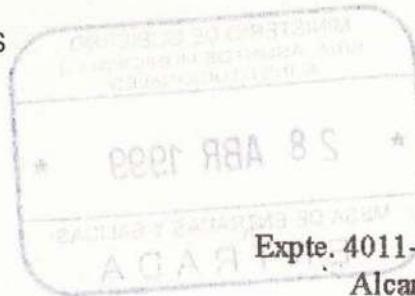
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA, 20 abril de 1999

Dra. ESTELA M. REIMONDI de ARRIGÓ
Secretaria de Coordinación Administrativa
GOBERNACION



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

FISCALIA DE ESTADO



Señor Ministro:

I.- Por estos actuados se trae a consideración el proyecto de decreto obrante a fs. 116/117, mediante el cual se propicia aprobar la ampliación del Área Urbana de la localidad de Hudson, como Sector de Urbanización Especial (SUE), de acuerdo con lo establecido en el art. 17 del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987), a propuesta de la Municipalidad de Berazategui (art. 1º).

Por su artículo tercero, se establece que la Provincia de Buenos Aires no será responsable "de eventuales colisiones entre los proyectos CODECO - PUERTO TRINIDAD y ante la firma Puerto Trinidad S. A. del eventual impedimento del funcionamiento del puerto, que pudiera surgir a futuro de las obras de CODECO".

II.- Con relación al tema traído, esta Fiscalía de Estado considera que, en principio, la cuestión referida a la aprobación de una zonificación urbana no se encuentra comprendido dentro de la competencia de este Organismo de la Constitución (art. 38 Decreto-Ley 7543/69, T.O. 1987).

Sin perjuicio de ello, se observa el artículo tercero del proyecto en tratamiento, en cuanto con relación al proyecto CODECO, el suscripto tomó oportuna intervención en el expediente nº 2400-1.178/95, por el que la citada firma solicitará una ampliación del plazo otorgado para la ejecución del proyecto ejecutivo, sosteniendo que correspondía denegar la petición deducida, ante la imposibilidad de la Administración de modificar un plazo fijado por ley, por lo que correspondía el dictado de un acto administrativo que así lo declarara, estableciendo asimismo, la caducidad del convenio celebrado con la Provincia de Buenos Aires.

FISCALIA DE ESTADO, Abril , de 1999.-

AN.M.

RICARDO SZELAGOWSKI
FISCAL DE ESTADO





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

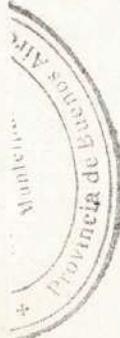


CORRESPONDE AL EXPTE 4011-10723/97 ALC 1

Visto lo informado por Fiscalía del Estado a fs 124 ,
girense las presentes actuaciones a la Secretaría de Coordinación Administrativa
para su consideración y demás efectos.

DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL

LA PLATA, 13 MAYO DE 1999.-
N.G.T.



J. VUEGOLS
Director Provincial de Programación Municipal
Sec. de As. Municipales e Institucionales
MINISTERIO DE GOBIERNO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES MINISTERIO DE GOBIERNO Dirección Provincial de Programación Municipal
★ 13 MAYO ★
SALIDA

MINISTERIO DE GOBIERNO S.R.I.A. ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES
★ 14 MAY 1999 ★
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS SALIDA



1711



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO

LA PLATA, 29 JUN. 1999

Visto el presente expediente 4011-10.723/97 alcanza 1º y su agregado como fojas 56, 2147-1291/97, por el cual Municipalidad de Berazategui tramita la modificación de la Zonificación Según Usos del Partido, con el fin de permitir la localización de un emprendimiento náutico -residencial en los predios designados catastralmente como: Circ. VI - Sección B- Fracción I- Parcelas 1-3; y

CONSIDERANDO:

Que la propuesta implica el propósito de crear un asentamiento deportivo residencial tipo "marina" en terrenos sujetos a operaciones de recuperación;

Que el uso previsto concuerda con una de las actividades que pueden desarrollar el sector de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 2412/92, art. 32º, inciso a);

Que para lograr el encuadre normativo, que permite desarrollar el proyecto, la Municipalidad determina que es necesario realizar una Ampliación Urbana de la Localidad de Hudson; prestando pleno respaldo al desarrollo urbanístico;

Que la modificación propuesta se encuadra en lo establecido en los artículos 16º y 17º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987);

Que la documentación presentada en el expediente citado ha cumplimentado todas las exigencias enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y g) del artículo 17º del Decreto-Ley 8912 (T.O. 1987);

Que a los efectos de permitir un mejor desarrollo y aplicación de los usos, densidades habitacionales y actividades que comprende el proyecto, se lo ha declarado como "Sector de Urbanización Especial" (SUE);

/// -

ESTADO
DEPARTAMENTAL
PROVINCIAL
CONSTITUCIONAL
LEGISLATIVO

1711

/// 1 vta.-

Que los entes prestatarios de los servicios de infraestructura y la Dirección Provincial de Hidráulica han definido en sus certificados de factibilidad, las condiciones que deberá cumplir el proyecto para su concreción;

Que han tomado intervención los organismos técnicos competentes, conforme a lo establecido por el artículo 73º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987), expidiéndose favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 53/54; 57/59 y 111/112;

Que atento lo manifestado por la Asesoría General de Gobierno a fojas 114/115 vta., procede el dictado del acto aprobatorio;

Por ello;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A

ARTICULO 1º: Apruébase la ampliación del Área Urbana de la Localidad de Hudson, como Sector de Urbanización Especial (SUE), de acuerdo con lo establecido en el artículo 17º del Decreto-Ley 8912/77(T.O. 1987), a propuesta de la Municipalidad de Berazategui conforme a la Ordenanza N° 3010/97 que obra a fojas 48/50 del presente expediente y forma parte integrante de este decreto.

ARTICULO 2º: Convalídase de la Ordenanza N° 3010/97 los artículos 1º, 2º, 4º, 5º, 6º y 8º, por ser competencia del Decreto-Ley 8912/77 (T.O.1987).

ARTICULO 3º: Deberá darse cumplimiento a lo determinado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en lo que hace a la recuperación y saneamiento del suelo, con anterioridad a la materialización del uso propuesto y subdivisión del mismo. La Provincia de Buenos Aires no será responsable de la no



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



/// 2.-

observación de las obras hidráulicas como asimismo de eventuales colisiones entre los proyectos CODECO - Puerto Trinidad y ante la firma Puerto Trinidad S.A. del eventual impedimento del funcionamiento del puerto, que pudiera surgir a futuro de las obras de CODECO.

ARTICULO 4º: La subdivisión mínima a asignar al Sector de Urbanización Especial deberá corresponderse con lo determinado por el artículo 52º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987).

ARTICULO 5º: Déjase establecido que en materia de infraestructura de servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56º, 62º y 63º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTICULO 6º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTICULO 7º: Regístrese, comuníquese, publique, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Gobierno a sus efectos.

DECRETO N°

1711

Dr. JOSE MARIA DIAZ BANCALARI
Ministro de Gobierno

Eduardo Alberto Duhalde
Gobernador
de la Provincia de Buenos Aires



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER EJECUTIVO Corresponde al expediente 4011-10723/97.-



20 JUL 1999

Habiéndose dictado el decreto que antecede, remítase la SECRETARIA DE ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES.

Sirva la presente de atenta nota de envío.

MINIST. P.R.C.
DIRECCION
SERVICIOS TECNICO-ADMINISTRATIVOS
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

20 JUL 1999



MIGUEL POTENTE
Director

MINISTERIO DE GOBIERNO
DEPARTAMENTO MESA DE ENTRADAS

21 JUL. 1999

SALIDA



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



Corresponde al expte 4011-10723/97

Habiéndose dictado el Decreto n° 1761/99.....
pasen las presentes actuaciones a la Municipalidad
de...BESAZA DE GUAYA.....a fs ...124. Well...consta la comunicación
correspondiente a la Secretaría de Tierras y Urbanismo realizada por el
Departamento de Organización y Método de la Dirección de Servicios Técnico
Administrativo del Ministerio de Gobierno.

La Plata, 6 de Agosto de 1999.-
DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMACION MUNICIPAL
DIRECCION DE PLANEAMIENTO ESTRATEGICO Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALES
N.G.T.

Dr. MARIO FUÉGOLS
Director Provincial de Programación Municipal
Sec. de As. Municipales e Institucionales
MINISTERIO DE GOBIERNO

CORRESPONDE EXPEDIENTE N° 10.723/96 Alc. 1/97

BERAZATEGUI, 4 de octubre de 1999.

ASESORIA LETRADA.

VISTO el estado de los presentes actuados en los cuales se adjunta el Decreto n° 1711 firmado por el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires.

Que en el mismo se aprueba la ampliación del área urbana de la localidad de Hudson, conforme Ordenanza 3010/97 de la Municipalidad de Berazategui.

Que en su art. 3 se establece que : "Deberá darse cumplimiento a lo determinado por la Dirección Provincial de Hidráulica".

Que, paralelamente y conforme el Decreto n° 690/98 del Intendente Municipal de Berazategui se suspenden los términos y tramitaciones pendientes hasta tanto se expida en forma definitiva la Dirección Provincial de Hidráulica.

Por lo expuesto, se remiten los presentes (alcance 1) para su agregación a los demás alcances, a fin de que una vez presentada la autorización de la Dirección Provincial de Hidráulica exigida por este Municipio, se continúe con la prosecución del trámite respectivo.

Pase a sus efectos, a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.~

59/10/99
06-

