

GAA029766686

a fin de notificarse de la cesión.- EN CONSECUENCIA transmiten
al fiduciario todos los derechos de propiedad posesión y domi-
nio que sobre lo deslindado tenían, haciendole la trasmisión
del mismo y quedando obligados al saneamiento para el caso de
evicción y vicios redhibitorios. ENTERADO el Fiduciario de la
presente escritura manifiesta su conformidad y aceptación con
la presente por estar redactada de acuerdo a lo cinvenido y a-
grega que se encuentra en posesion real y efectiva del dominio
fiduciario por la transmisión efectuada en la fecha. YO EL AU-
TORIZANTE dejo constancia que: a) se ha dado cumplimiento con
lo establecido por la Ley 10707 y a las disposiciones normati-
vas de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, relati-
vas a la constatación del Estado Parcelario; b) la presente o-
peración se encuentra alcanzada por el Impuesto a las Gananc-
cias Cedulares, establecido en la ley nacional 27.430, por lo
que los transmitentes deberán ingresar el importe correspon-
diente de acuerdo a la reglamentacion establecida en la Resolu-
cion 4.468 del año 2019 de la Administración Federal de Ingre-
sos Públicos, no siendo el escribano agente de retención de di-
cho tributo; c) que la parte transmitente ha dado cumplimiento
con la presentación de la Constancia de Alta-Venta de Inmueble
Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles sin interven-
ción inmobiliaria, el que fue expedido por la Administración Fe-
deral de Ingresos Públicos bajo el número 43208244222526, el
que procederé a validar; agrego a la presente, la cotización o

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



Año 2023.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Honorable Concejo Deliberante

LETRA D.- N° 15182/23.-

INICIADO DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO ELEVA COPIA EXPEDIENTE 6423/23 DACAL RODRIGUEZ

PATRICIO EUGENIO SUBDIVISION DE PARCELA.-

FECHA 1 de Diciembre de 2023.-

1582
FOLIO N°
1



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

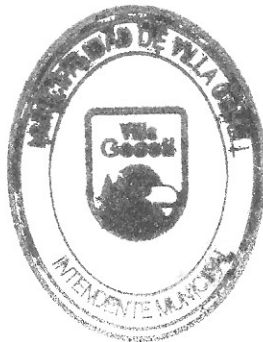
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 30 de noviembre de 2023.-

Sra. Presidenta del HCD
Oillataguerre Myrian
S / D

Por la presente me dirijo a Ud. y por su intermedio a ese Honorable Cuerpo, a fin de solicitar sesión extraordinaria para dar tratamiento al Alcance N°4 del expediente Municipal N° 6423/22 iniciado por Dacal Rodríguez Patricio Eugenio con motivo de presentar proyecto de subdivisión de la parcela Circ. VI, Pc 19 AS. Se adjunta copia del mismo.

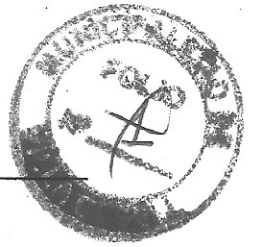
Sin otro particular, la saludo con la consideración más distinguida. Atentamente.-



GUSTAVO M. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

ALCANCE N°

4



Expediente N° 4124-6423/22



Fecha de Presentación 25/07/2023

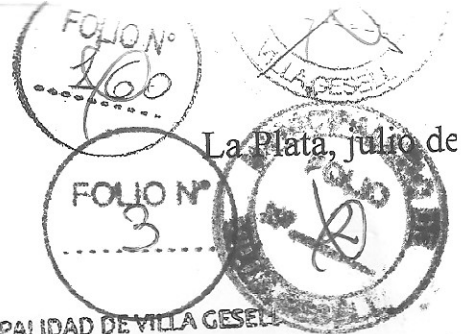
Número de Fojas

D'ALONZO
Auxiliar Adm
Mesa de f
Municipalidad

Firma Em



SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



Señor: Intendente Municipal

Dr. Gustavo Barrera

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
MESA DE ENTRADA
Alcance Exp. Nro. 4174-6423/22
Fecha 25/07/2023

La empresa Dacal Bienes Raíces S.A es un sociedad comercial que desde hace años se dedica al rubro inmobiliario creando, promoviendo y desarrollando espacios para el crecimiento de la sociedad y sus vecinos (se adjunta brochure)

Siendo líderes en el mercado inmobiliario de la Ciudad de La Plata con presencia en el Amba, decidido extender nuestra actividad a la ciudad de Villa Gesell, habida cuenta del pronóstico de desarrollo que permite la Ordenanza 3063.

Convencidos del éxito de esa nueva norma, ya hemos adquirido una parcela ubicada en la localidad de Colonia Marina con el propósito de desarrollarla en total concordancia con los objetivos urbanos establecidos en ella.

Se trata de la parcela 19 as cuya superficie es de 10 hectáreas.

Sin embargo, pese a que esta norma ya se encuentra en vigencia, hemos iniciado el proceso de urbanización bajo la norma que en su momento se encontraba en vigencia, esto es la Ordenanza 2051 más tarde ratificada y ampliada por la 2051.

Esa norma establece una superficie mínima de fraccionamiento de 2.000 m² y 40 metros de requerimientos que nuestro proyecto supera ampliamente, alcanzando un promedio de 10.000 m²/parcela.

En este proceso de desarrollo urbanístico las normas establecen, entre otras imposiciones, la obligación de ceder al estado, bajo diferentes conceptos, determinada cantidad de superficie de diferentes conceptos, que a continuación se refieren:

- 1) De calles (principales y secundarias)
- 2) De frente de playa (art. 58 Ley 8912: 100 ms) - a la provincia de Buenos Aires
- 3) Para áreas verdes y reservas de uso público según lo establecido en art.56 Ley 8912
- 4) Para áreas verdes y equipamiento según lo establecido en Art. 7 inc h Decreto 3202/06

En relación al sitio en los cuales puedan resultar emplazadas esas cesiones, sin duda alguna los ítems 1 y 2 deben resultar emplazados en el mismo territorio a desarrollar, puesto que se trata de la protección ambiental del médano costero.

En cambio, en relación al ítem 3) debemos señalar que la superficie a ceder es igual a cero. En consecuencia, así, por cuanto:

- a) La superficie parcelable alcanza un total de 63.333,99 m²

- b) La densidad establecida para la zona es de 30 habi./ha. (Ord.52/80)
- c) la meta poblacional alcanza los 190 habitantes
- d) El artic. 56 de la Ley 8912 exige una cesión de 4,5 m²/hab., ecuación que implica ceder m²
- e) El artículo 56 del del decreto reglamentario de la Ley 8912 establece que, cuai superficie a ceder resulte inferior a la parcela mínima (en nuestro caso 2.000 m²) no ya obligación de ceder (**)

Finalmente, en relación a la cesón referida en el item 4) creemos que estas podrían cunplir me destino (area verde y equipamiento) en la parcela propuesta, conforme en lo establecido en la l Inmuebles Municipales, cuyo texto se transcribe al pié. (*)

La superficie a ceder bajo este item, corresponde al 15% de la superficie originaria, a l obviamente deberá deducirse la afectada al cumplimiento del art. 58. La ecuación sería la sigui

- a) Superficie bruta de la parcela: 100.000 m²
- b) Cesión por artículo 58: 20.000 m²
- c) Superficie de base a ceder: 80.000 m²
- d) Neto a ceder: 80.000 m² x 15%: 12.000 m²

ese efecto, hemos considerado proponer al municipio un emplazamiento que, entendemos, re de mejor aptitud a los efectos urbanísticos y sociales que el que resulta objeto de la subdivisión.

Proponemos entregar a la municipalidad la parcela designada catastralmente como: Circunscr VI, Sección B, Quinta 14, Parcela 8, de 10.000 metros cuadrados de superficie e inscrita en bajo el número de partida 11.706.

Fundamentamos esta postura que resultan públicos y notorios los graves problemas urbanístic la ciudad debe afrontar en materia de hábitat social, en particular en los asentamier urbanizaciones emplazados al oeste de la Avenida Boulevard.

Efectivamente, en el año 1932, el fundador de la ciudad subdividió 300 hectáreas en quin 10.000m², sin ceder al fisco ninguna superficie para uso publico o area verde. Decadas mas ta grueso de la población estable de la ciudad se afinco en esas quintas. Asi las cosas, al día de h encontramos con la relaidad de que todo ese vasto territorio se encuentra infra dotado de areas y espacios de uso público y entendemos que esta propuesta corregirá, en parte, esa disfuncionali

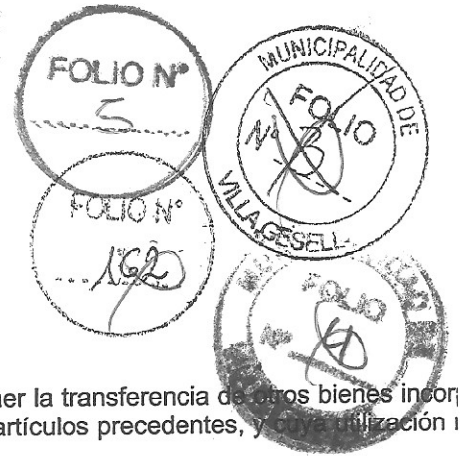
Por tanto, en virtud de los argumentos expuestos, elevamos a su consideración la presente prop esperando resolución favorable.

Sirve agregar que se trata de una parcela ya dotada de infraestructura urbana (agua corriente, c electrificación, alumbrado y calles abiertas).

Adjuntamos informe de antecedentes de nuestra empresa.

Sin otro particular, hacemos oportuna la ocasión para saludarle con la más distinguida considera

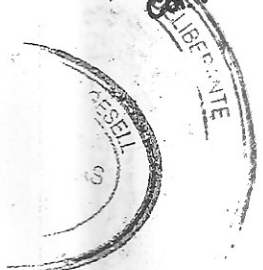
DACAL
BIENES RAICES



(*) Ley 9533/ ARTICULO 5° .- El Poder Ejecutivo queda facultado para disponer la transferencia de otros bienes incorporados al dominio fiscal o a incorporarse al dominio fiscal por causas análogas a las previstas en los artículos precedentes, y la autorización necesaria para el cumplimiento de finalidades propias de la Provincia.

(**) Dec. Reg. 1549/83 Art. 56:Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre para cederla para éstos fines. El municipio respectivo podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedido para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la no será exigida.


PATRICIO RODRIGUEZ DACAL
Martillero y Comedor Público
C/ 7130 T° XIII F° 97







ACTUACION NOTARIAL

6AA029766684

FOLIO Nº 6



MUNICIPALIDAD DE VILLAGESSEL

EMILIO E. BALLINA BENITES

PROCOLO

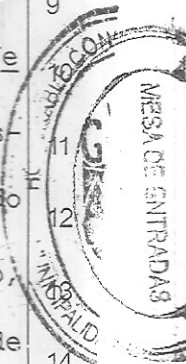
GENERAL

1 ESCRITURA NUMERO CUARENTA Y OCHO.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO FI
2 DUCIARIO. PATRICIO EUGENIO RODRIGUEZ DACAL, FEDERICO JOAQUIN
3 RODRIGUEZ DACAL Y SERGIO ORLANDO ERRECALDE A "FIDEICOMISOS IN-
4 MOBILIARIOS SOCIEDAD ANÓNIMA."- En la Ciudad y Partido de La
5 Plata, República Argentina, a los dieciocho dias del mes de
6 Mayo del año dos mil veintitres, ante mí, Emilio Eduardo BALLI
7 NA BENITES, Notario Titular del Registro número Doscientos
8 Quince del Partido de La Plata, COMPARECE: PATRICIO EUGENIO RO
9 DRIGUEZ DACAL, argentino, nacido el 10 de Abril de 1991, hijo
10 de Gustavo Joaquín Eugenio Rodriguez Dacal y Patricia Adriana
11 López, de estado civil soltero, sin unión convivencial inscrip
12 ta a la fecha, titular del Documento Nacional de Identidad
13 35.392.661, C.U.I.T. 20-35392661-7, con domicilio real en Dia-
14 gonal 73 número 2301, de esta Ciudad y Partido de La Plata; FE
15 DERICO JOAQUIN RODRIGUEZ DACAL, argentino, nacido el 12 de
16 Marzo de 1989, hijo de Gustavo Joaquín Eugenio Rodriguez Dacal
17 y Patricia Adriana López, de estado civil soltero, sin unión
18 convivencial inscripta a la fecha, titular del Documento Nacio
19 nal de Identidad 33.746.312, C.U.I.T. 20-33746312-7, con domi-
20 cilio real en Diagonal 73 número 2301, de esta Ciudad y Parti-
21 do de La Plata y SERGIO ORLANDO ERRECALDE, argentino, nacido
22 el 15 de octubre de 1966, hijo de Orlando Humberto Errecalde y
23 Ana María Di Paolo, de estado civil soltero, titular del Docu-
24 mento Nacional de Identidad 18.085.126, C.U.I.T 20-18085126-8,
25 con domicilio real en Madero 1225, Maipu, Partido de Maipu, de

GAA029766684

esta provincia de Buenos Aires; Quienes concurren a este otorgamiento en su carácter de **FIDUCIANTES ORIGINARIOS** del Contrato de fideicomiso que se relacionará; Y por la otra parte lo hace: **RAUL MANUEL RODRIGUEZ DACAL**, titular del Documento Nacional de Identidad 13.434.288, quien concurre a este otorgamiento en nombre y representación de la entidad "**FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS S.A.**", CUIT 30-70978153-3, con domicilio en la calle 49 número 884 de esta ciudad, en el carácter de Presidente del Directorio de la entidad, a mérito de la siguiente documentación: a) Contrato Constitutivo por escritura número 155 con fecha 28 de abril de 2005 otorgada ante el Escribano Néstor Oscar Pérez Lozano Titular del Registro número 172 del Partido de La Plata, al folio 734 del protocolo de ese año a su cargo, inscripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires con fecha 16 de junio del mismo año, en la **MAFTRICULA 73221** de Sociedades Comerciales Legajo 01/135403, el que en su original tengo a la vista para este acto. b) Acta de Asamblea General Ordinaria, celebrada el 14 de mayo de 2022, labrada al folio 60 del Libro de Actas de Asamblea número Uno de la entidad, por la que se resuelve la designación del Directorio y la actual Distribución de cargos, asegurando el compareciente su vigencia; quien concurre también en su carácter de **FIDUCIARIO** adquirente de "**LEMU BARRIO DE PLATA FIDEICOMISO INMOBILIARIO**".- Los comparecientes argentinos, hábiles para este otorgamiento, y de mi conocimiento, en los

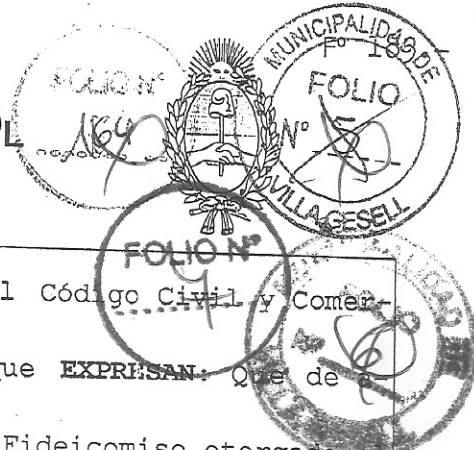
1
2
3
4
5
6
7
8
9
11
12
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25





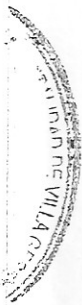
ACTUACION NOTARIAL

644079766685



1 términos de ^{EMILIO E. BALLINA BENITES} artículo 306 inciso b) del Código Civil y Comer-
 2 cial de la Nación, doy fe; así como de que **EXPRESAN:** Que de
 3 cuerdo a lo pactado en el Contrato de Fideicomiso otorgado el
 4 día 28 de diciembre de 2022 por instrumento privado e inscrip-
 5 to el 31 de Marzo de 2023, en el Legajo 270739, **MATRICULA 2632**
 6 en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas del Gobierno
 7 de la Provincia de Buenos Aires; y que fue protocolizado por
 8 Escritura Número 47, pasada ante el Autorizante, al folio 160,
 9 que antecede, **PATRICIO EUGENIO RODRIGUEZ DACAL, FEDERICO JOA-**
 10 **QUIN RODRIGUEZ DACAL y SERGIO ORLANDO ERRECALDE, TRANSMITEN EL**
 11 **DOMINIO FIDUCIARIO** en los términos del artículo 1701 y concor-
 12 dantes del Código Civil y Comercial de la Nación a "**FIDEICOMI-**
 13 **SOS INMOBILIARIOS S.A.**", CUIT 30-70978153-3, por el plazo de
 14 ciento veinte meses, contados desde la fecha de inicio de la o-
 15 bra, de **UNA FRACCIÓN DE TERRENO** ubicada en la ciudad y Partido
 16 de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, designada según
 17 plano 39-18-76 que cita su título antecedente, como **PARCELA 19**
 18 **a**, cuyas medidas y linderos son los siguientes: doscientos me-
 19 tros de frente al Sud Este, con camino de ribera, quinientos
 20 metros al Sud Oeste, con la fracción 19-a.t; doscientos metros
 21 al Nor Oeste, calle en medio con la fracción 19-a.h y quinien-
 22 tos metros al Nord Este con la fracción 19-a.r, lo que encie-
 23 rra una superficie total de **CIEN MIL METROS CUADRADOS.- NOMEN-**
 24 **CLATURA CATASTRAL:** Circunscripción: 6; Parcela: 19AS .- **PARTI-**
 25 **DA INMOBILIARIA: 21.906.- CERTIFICACION CATASTRAL: 72733982.-**

PROCOLO



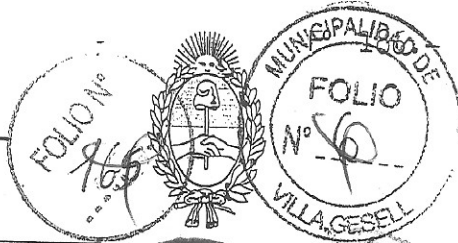
VALUACIÓN FISCAL: \$ 27.303.340,00.- VALUACIÓN FISCAL IMPUESTO
AL ACTO: \$ 99.072.902,00.- De acuerdo a la constatación del es-
tado Parcelario y los datos de la mensura el inmueble mide y
linda: costado Nor Este quinientos metros lindando con la Par-
cela 19ar; frente Nor Oeste doscientos metros linda con calle
sin nombre prolongación de Avenida 3; contrafrente Sur Este
doscientos metros lindando con Mar Argentino y costado Sur Oes-
te quinientos metros lindando con Parcela 19at, con una Super-
ficie Total de CIEN MIL METROS CUADRADOS.- LE CORRESPONDE: A
los Fiduciantes por compra que realizaran siendo del mismo es-
tado civil que el actual en condominio y en igual proporción,
según escritura número 332 del 8 de Noviembre de 2021, otorga-
da por ante la escribana de esta ciudad, María Cecilia Gutie-
rrez, Notaria Titular del Registro número 113 bis del Partido
de La Plata, pasada al folio 1.830 del Registro de ese año a
su cargo, y cuya primera copia se inscribió en el Registro de
la propiedad el día 18 de Noviembre del año 2021 bajo el núme-
ro 235959/3 en la MATRICULA 9259 del Partido de Villa Gesell
(125). CON LOS CERTIFICADOS del Registro de la Propiedad expe-
didos el 4 de Mayo del corriente bajo los números 489565/5,
489599/5 y 489635/7 los de anotaciones personales por Inhibi-
ción y 489691/3 el de Dominio, todos los que agrego a la pre-
sente, se acredita que los Fiduciantes no se encuentran inhibi-
dos para disponer de sus bienes y que lo deslindado cuyo domi-
nio consta inscripto en la forma relacionada, no reconoce em-





ACTUACION NOTARIAL

644029786686



1 bargos, hipotecas, ni ningún otro derecho real limitativo.

2 BAJO TALES CONCEPTOS realizan esta transferencia de dominio fi-

3 duciaria a título gratuito sin otra contraprestación que

4 tipulada en el Contrato de Fideicomiso relacionado fijándose

5 para los efectos fiscales la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES

6 UN MILLON QUINIENTOS MIL (U\$S 1.500.000.-), equivalentes a la

7 suma de TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS

8 (\$ 361.500.000,00), y cediendo el fiduciario en consecuencia

9 los siguientes certificados de participación: Certificados de

10 Participación Clase D, Macrolote Cuatro (4), lotes 5,

11 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24; y Certifica-

12 dos de Participación Clase E, Macrolote 5, lotes: 1, 2, 3, 5, 6, y

13 7, todo ello de conformidad con lo establecido en el Contrato

14 de Fideicomiso en su artículo 2.3, y en la Adenda suscripta el

15 21 de abril del año en curso, en su Sección III, artículo 3.1.

16 Las partes convienen que los fiduciantes/ beneficiarios po-

17 drán ceder los certificados que equivalen a una unidad funcio-

18 nal por otro certificado de similar valor a los efectos de man-

19 tener el valor de la transferencia en el mismo monto que se es-

20 critura, asimismo Los tenedores de los CERTIFICADOS DE PARTICI-

21 PACION podrán ceder, en cualquier momento a terceros al valor

22 que se pacte entre los cedentes y el cesionario los certifica-

23 dos de participación recibidos como condición de validez, tal

24 cesión deberá formalizarse por escritura pública o Instrumento

25 Privado con Certificación de firmas y comparecer el FIDUCIARIO

PROCOLO

MUNICIPALIDAD DE VILLAGESSEL

ANTE

GAA029766686

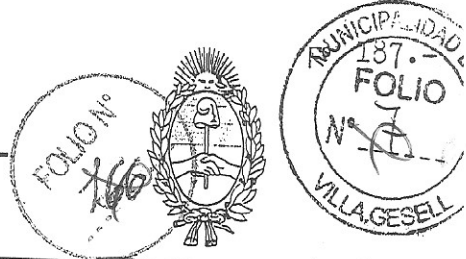
a fin de notificarse de la cesión.- EN CONSECUENCIA transmiten
al fiduciario todos los derechos de propiedad posesión y domi-
nio que sobre lo deslindado tenían, haciendole la trasmisión
del mismo y quedando obligados al saneamiento para el caso de
evicción y vicios redhibitorios. ENTERADO el Fiduciario de la
presente escritura manifiesta su conformidad y aceptación con
la presente por estar redactada de acuerdo a lo cinvenido y a-
grega que se encuentra en posesion real y efectiva del dominio
fiduciario por la transmisión efectuada en la fecha. YO EL AU-
TORIZANTE dejo constancia que: a) se ha dado cumplimiento con
lo establecido por la Ley 10707 y a las disposiciones normati-
vas de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, relati-
vas a la constatación del Estado Parcelario; b) la presente o-
peración se encuentra alcanzada por el Impuesto a las Gananc-
cias Cedulares, establecido en la ley nacional 27.430, por lo
que los transmitentes deberán ingresar el importe correspon-
diente de acuerdo a la reglamentacion establecida en la Resolu-
cion 4.468 del año 2019 de la Administración Federal de Ingre-
sos Públicos, no siendo el escribano agente de retención de di-
cho tributo; c) que la parte transmitente ha dado cumplimiento
con la presentación de la Constancia de Alta-Venta de Inmueble
Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles sin interven-
ción inmobiliaria, el que fue expedido por la Administración Fe-
deral de Ingresos Públicos bajo el número 43208244222526, el
que procederé a validar; agrego a la presente, la cotización o

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25





ACTUACION NOTARIAL
GAA029766687



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

ficial del Banco de la Nación Argentina del Dólar Estadounidense del día hábil bancario anterior, que asciende a la suma de Pesos Doscientos Cuarenta y uno (\$ 241,00) por dólar, por lo que a los efectos legales, fiscales y tributarios el precio de la operación asciende a la suma de Trescientos Sesenta y un millones quinientos mil pesos (\$ 361.500.000,00).- LEO a los comparecientes la presente escritura, quienes así la otorgan y firman por ante el mi, el autorizante, doy fe. *Testado: a los 10 de Val. - Entre líneas: comprometerse a ceder: Vcl.*

PROCOLO



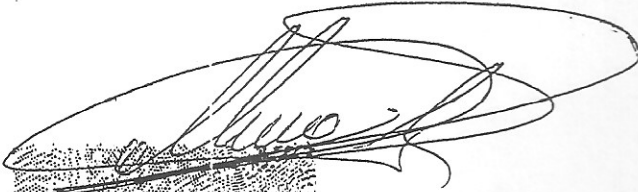
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
Ante m

EMILIO E. BALLINABENITES
NOTARIO

GAA029766687

La Plata, 18 de Mayo de 2023.
En la fecha expedí 1º copia //
Para La Entidad en 4 fotocop.
y sello de act.not.nº BAA0175
60357.FS. 9305778.Conste.-



EMILIO E. BALLINA BENITES
NOTARIO

CERTIFICO que la presente corresponde a esta copia

se formaliza en el folio de actuación notarial Nº BAA013262780

10/07/2023



EMILIO E. BALLINA BENITES
NOTARIO

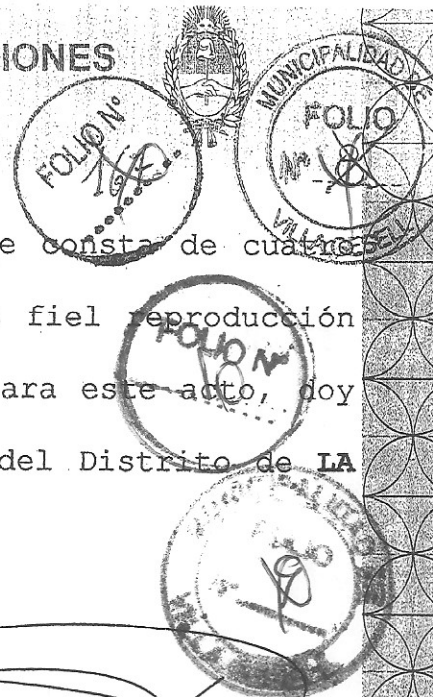


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25

HONORABLE
MUNICIPAL



CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES
EAA013262780



1 CERTIFICO que el documento adjunto, que consta de cuatro
2 fojas, que llevan mi sello y firma, es fiel reproducción
3 de su ORIGINAL, que tengo a la vista para este acto, doy
4 fe. Registro número **DOSCIENTOS QUINCE** del Distrito de **LA**
5 **PLATA**. La Plata, 10 de julio de 2023.

EMILIO E. BALLINA BENITES
10.07.2023



COPIA

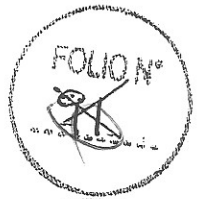
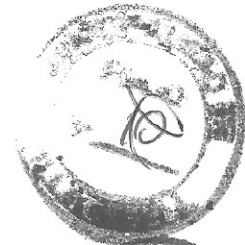


PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Ref Expte 4124-6423/22



VISTO, el proyecto de subdivisión presentado, correspondiente al predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI, Parcela 19as.

El cumplimiento de la normativa vigente, Ordenanza 52/1980 y 2051/2006 en relación a la subdivisión en manzanas. El requerimiento de infraestructura mínima a ejecutar: calles abiertas, red eléctrica y alumbrado público.

El otorgamiento de la Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos Cloacales previamente tratados, emitidos por la Dirección Provincial de Gestión Hídrica de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, como consta a fojas 23 a 25.

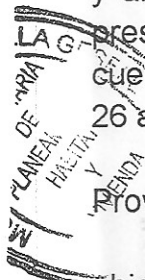
La aceptación del proyecto de red eléctrica de media y baja tensión y alumbrado público por parte de CEVIGE Ltda., como consta a fojas 78; la presentación del proyecto de apertura de calles, desagües pluviales, plano de cuencas y escurrimiento y proyecto de cunetas de infiltración, presentado a fojas 26 a 40, que cumple con las disposiciones vigentes en materia de desagües.

La demarcación de la línea de ribera por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, observable en las fojas 17 a 22.

El plano presentado a Foja 4 de alcance N°2 que en virtud de la ubicación de la línea de ribera, se deberá corregir la superficie correspondiente a la cesión por artículo 58° del Decreto - Ley 8912, contando 100 metros a ceder desde la línea de ribera demarcada, lo cual deberá indicarse en el plano a corregir. Asimismo, deberá delimitarse servidumbre de paso correspondiente a la continuación de las calles perpendiculares al mar, lo cual deberá ser señalado en el plano a corregir.

En virtud de la normativa vigente relativa a las cesiones, cabe destacar que el proyecto cumple con la cesión de calles y espacios circulatorios exigidos por Decreto - Ley 8912; que debido a la densidad poblacional que surge del proyecto presentado, no corresponden las cesiones exigidas por el artículo 56° del Decreto - Ley 8912, ya que la superficie a ceder (855 m²) resulta menor que el lote mínimo exigido (2.000 m²).

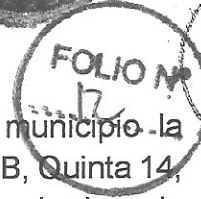
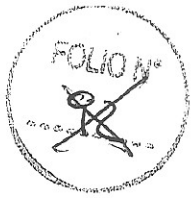
Por aplicación del Decreto 3202/21006, el proyecto debe ceder el 15% de la superficie bruta con destino a reserva fiscal, el cual, luego de descontar la cesión por aplicación del artículo 58° del Decreto - Ley 8912, da como resultado una superficie bruta de aproximadamente 77.600 m², la cual deberá verificarse con la presentación del plano corregido. El 15% de dicha superficie da como resultado 11.640 m². Por alcance N° 4, el desarrollador





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

propone realizar la cesión de dicha superficie, transfiriendo al municipio la parcela designada catastralmente como Circunscripción VI Sección B, Quinta 14, Parcela 8, Partida Inmobiliaria 11.706, de 10.000 metros cuadrados de superficie, en virtud de que la misma cumple mejor el fin propuesto, para este municipio, en virtud de que cuando se realizó la subdivisión de la sección B, no se realizaron cesiones para espacio verde y equipamiento comunitario, por lo que la cesión ofrecida es importante para suplir esa falencia. Asimismo, debe destacarse que el propietario, en virtud de que la línea de ribera demarcada por la Autoridad del Agua queda dentro de su propiedad, cede unos 2.400 m² adicionales en la parcela del proyecto, lo que compensa la diferencia entre 10.000 y 11.640 a ceder, inclusive cediendo levemente por encima de dicha superficie.

Por todo lo expuesto, el proyecto cumple con las exigencias en cuanto a cesiones para espacio público y equipamiento comunitario, quedando pendiente la aceptación por parte del municipio de la tierra ofrecida a fojas 2 del Alc. N°3 -que reemplaza a la ofrecida inicialmente a fojas 2 del presente Expte- cesión que se perfeccionará una vez firmado el convenio entre las partes y su convalidación por el Honorable Concejo Deliberante.

Una vez que ello ocurra, se visará el plano del proyecto de urbanización.

Así mismo una vez firmado el decreto con la correspondiente declaratoria de impacto ambiental gírese el presente Expte a la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y vivienda a fin de continuar con el trámite correspondiente.

VILLA
GESELL
SECRETARÍA DE
PLANEAMIENTO
HÁBITAT Y
VIVIENDA
VI.

Atte.-



Lic. en Urbanismo
DUARTE JUAN IGNACIO
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO HÁBITAT Y VIVIENDA.

Villa Gesell, 26 de julio de 2023.-

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Villa Gesell, 31 de julio de 2023

VISTO, lo actuado en el expediente 6423/22 y,

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramitan las actuaciones correspondientes a la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.) del proyecto denominado "Proyecto de Subdivisión Monte BUBI, Colonia Marina, Partido de Villa Gesell".

Que el proponente del proyecto es el Dr. Patricio Eugenio Rodríguez Dacal, quien ha presentado a través de la profesional inscripta en el Colegio de Ingenieros de la Pcia. de Buenos Aires Ing. Ambiental Alba Bárbara Virginia (M.P. 57452) un Es.I.A elaborado según los requerimientos fijados por la Ley 11.723. (Arts. 10 y cc. Anexo II, ítem II.)

Que se trata de un "Proyecto de Loteo y Apertura de calles de la Parcela: 19 as". El mismo prevé la generación de cinco manzanas a través de la demarcación y apertura de calles dentro de la parcela. La parcela sobre la que se ejecutará proyecto, consiste en un macizo de una superficie de 10 has, según plano de mensura 39-18-76.

Que el proyecto se emplaza en el Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, en la localidad de Colonia Marina, específicamente en la Parcela 19as, ubicada sobre Avenida 3 entre las proyecciones de los Paseos, 170 y 171.

Las medidas y linderos son los siguientes: doscientos metros de frente al Sud Este, con camino de ribera, quinientos metros al Sud Oeste, con la fracción 19 at; doscientos metros al Nord Oeste, calle en medio, con la fracción 19 ah y quinientos metros al Nord Este con la fracción 19ar, lo que encierra una superficie total de cien mil metros cuadrados.

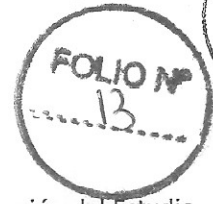
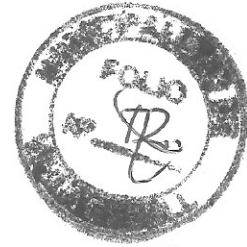
La parcela en donde se desarrollará el Proyecto se encuentra dentro del área complementaria Sud Este / Colonia marina y su zonificación, establecida por la Ordenanza 52/80 corresponde a "Zona de crecimiento urbano"

La aplicación de los indicadores urbanos establecidos para distintas zonas permite estimar una población potencial de 240 habitantes resultando en una densidad neta de población de 30 Hab/ha.

En esta primera instancia por el loteo incluyendo superficie de calles, espacios verdes y comunitarios se generan cinco manzanas.

El uso de suelo de cada manzana será el indicado por el marco legal correspondiente.

Que por expediente 4124 N°6423/22, el interesado solicita a la Municipalidad de Villa Gesell (Autoridad Ambiental) la evaluación de la obra proyectada en Colonia Marina, Localidad de Villa Gesell, parcela 19as, "Subdivisión Monte BUBI"; y que en aquella oportunidad se presentó



SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
EL ORIGINAL



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

al análisis municipal, un estudio de impacto ambiental, de autoría de la profesional Ing. Ambiental Bárbara V. Alba, Mat. CIPBA: 57.452 – RUP: 1.849.

Que dicho estudio fue objeto de una publicación y divulgación por medios públicos, portal web municipal y otros.

La Ley 11.723 en su artículo 10 dispone: “*Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el anexo II de la presente ley.*”

Las obras como la del presente caso, y conforme el Anexo II de la Ley deben ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, siendo la Municipalidad la autoridad ambiental. (Ley 11723. Anexo II, Item 2: *Proyectos de obras o actividades sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental por la autoridad ambiental municipal. A) Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes, D) Intervenciones edilicias, aperturas de calles y remodelaciones viales.*)

DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL:

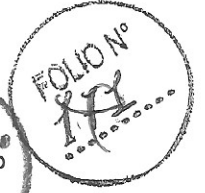
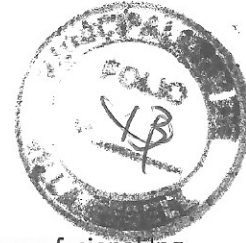
Constituye un acto administrativo producido por la Autoridad Municipal de Aplicación, que resuelve en relación a la obra o actividad solicitada. En el caso se ha procedido a la puesta en conocimiento de la comunidad el Estudio, tal como surge de fs. 89.

Que constan en el expediente 4121 N°6423/22 los estudios referidos a los permisos de explotación del recurso hídrico y vuelco de efluentes tramitados ante la Autoridad del Agua; y los actos administrativos correspondientes a la demarcación de la Línea de Ribera, donde las notificaciones expedidas por el organismo provincial no ponen objeciones a la ejecución de la obra.

Que se han revisado los aspectos del proyecto que podrían generar impactos sobre el entorno, comprendidos en el EslA y que fuera reformulado y mejorado a partir de las sugerencias y observaciones establecidas por el Municipio de Villa Gesell a partir del expediente 6423/22.

Que el expediente administrativo citado contiene toda la documentación relacionada con la obra propuesta y resulta material suficiente para emitir la D.I.A.

Que el interesado deberá considerar acciones que permitan garantizar la ejecución del proyecto de manera segura, para evitar riesgos hacia las personas y el ambiente.



SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Que en el Es.I.A. se han detallado la generación de efluentes líquidos, de residuos sólidos y semisólidos, de emisiones gaseosas y la producción de ruidos y vibraciones y la respectiva gestión ambiental de los mismos.

Que se ha detallado la tecnología a utilizar, instalaciones, equipos y maquinarias, el consumo anual de agua, de combustible y de otros insumos y los impactos ambientales sobre el ambiente, la atmósfera, el suelo, los procesos ecológicos, el ámbito sociocultural y paisajístico y la valoración de los mismos.

Que se realizó en tiempo y forma la divulgación del proyecto con accesibilidad al expediente, según lo establece la Ley 11.723, en la cual se escucharon las preguntas y objeciones de los interesados y se respondieron dichos cuestionamientos en tal divulgación, aquellas relacionadas con déficits de información, mientras se consideraron detalladamente para la redacción de esta Declaración de Impacto Ambiental aquellas relacionadas con los posibles impactos ambientales del proyecto.


Que se ha presentado el Plan de Gestión Ambiental asociado al Es.I.A. en el que se declaran las medidas y acciones de prevención, de mitigación del impacto ambiental y compensación para los impactos negativos detectados, así como el Programa de Seguridad y Contingencias Ambientales.

Que han tomado intervención las oficinas legal y ambiental del municipio de Gesell a cargo de los suscriptos y luego de la evaluación del proyecto, análisis de antecedentes y verificación in situ, se concluye que no serían esperables impactos negativos significativos sobre el ambiente, si se aplican las debidas medidas de mitigación y los planes de gestión ambiental propuestos, se cumple con la legislación vigente pertinente, y se aplica lo establecido en el Anexo I de la presente Resolución.

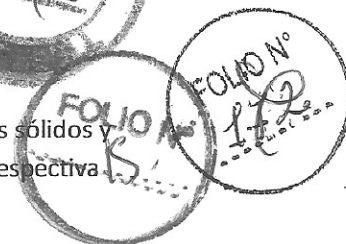
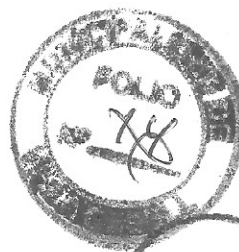
Que en función del presente dictamen resulta oportuno el dictado por parte del Sr. Intendente Municipal del acto administrativo que contenga la D.I.A. en los términos que se sugieren en el texto que sigue abajo como Anexo 1.

Pase al Sr. Secretario de Planeamiento.


BELLA GAMBA CRISTIAN
Director de Medioambiente
Municipalidad de Villa Gesell


Dr. Viola Jorge Raúl
Director
Asesoría Jurídica Administrativa
Municipalidad de Villa Gesell


SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

PROYECTO DE DECRETO

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE VILLA GESELL

DECRETA:

ARTICULO 1: Emitir la Declaración de Impacto Ambiental según lo previsto por el artículo 20 inciso a) de la ley provincial 11.723, aprobando el emprendimiento "Proyecto de Subdivisión Monte BUBI" cuyos antecedentes obran en Expediente Municipal 6423/22.

ARTICULO 2: La ejecución de la obra se condiciona al estricto cumplimiento de las medidas indicadas en la evaluación de impacto ambiental.

ARTICULO 3: La presente Declaración de Impacto Ambiental se emite sin perjuicio de la vigencia de toda otra normativa ambiental aplicable, exigible en la forma, plazos y alcances que la Autoridad de Aplicación disponga.


ARTICULO 4. Remítase copias a las áreas que corresponda.

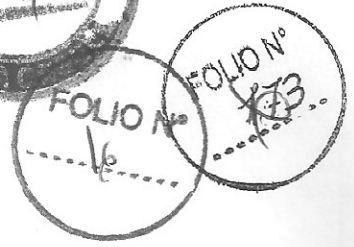
ARTICULO 5. El presente decreto será refrendado por los Sres. Secretarios de Planeamiento y Hacienda.

ARTICULO 6. Cúmplase, comuníquese, notifíquese a la firma interesada, dese al Registro Oficial y archívese.


BELLACAMBA CRISTIAN
Director de Medioambiente
Municipalidad de Villa Gesell


Dr. Viola Jorge Raúl
Director
Asesoría Jurídica Administrativa
Municipalidad de Villa Gesell


SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

A SECRETARIA PRIVADA

VISTO, lo aconsejado por el Director de Medio Ambiente Cristian Bellagamba, y el Asesor legal y técnico Jorge Viola, a fs.93. Se solicita que evalúe la factibilidad del proyecto de decreto presentado a fs.96.


Saluda atte.-

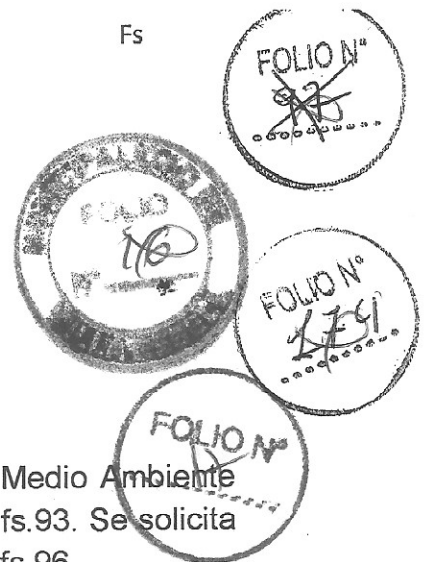
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO HÁBITAT Y VIVIENDA.

Villa Gesell, 7 de agosto de 2023.-




Duarte Juan Ignacio
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell


SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

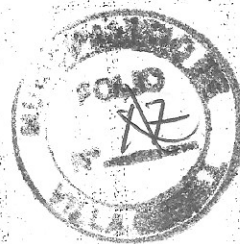


CE 4124-6423/22



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



A DEPARTAMENTO DE DESPACHO

Remítase el presente expediente al Departamento citado a fin de realizar el decreto correspondiente de declaración de impacto ambiental, según lo dictaminado de fs. 93 a 97, por el Director de Ambiente y el Director de Asesoría Jurídica Administrativa.

JEFATURA DE GABINETE

Villa Gesell, 18 de agosto de 2023.-



GUGLIELMINO ANGEL ALBERTO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

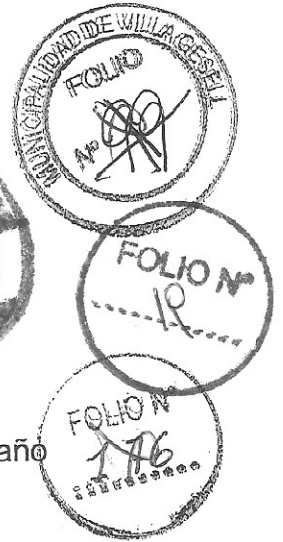
Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023 - 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

2447

Villa Gesell, 18 AGO 2023

VISTO: El Exp. 4124-6423, letra d, año 2022 iniciado por RODRIGUEZ DACAL, Patricio Eugenio; y



CONSIDERANDO:

Que a fojas 91 a 92 el Señor Secretario de Planeamiento, Habitat y Vivienda eleva informe sobre el proyecto de Subdivisión de Monte Bubi; Que a fojas 93 a 95 emiten los Señores Directores de Medio Ambiente y de Asesoría Legal respecto de la declaración de impacto ambiental;

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones:

DECRETA

ARTICULO 1º: EMITASE la Declaración de Impacto Ambiental según lo previsto -- por el artículo 20 inciso a) de la ley provincial 11723 aprobando el emprendimiento "Proyecto de Subdivisión Monte Bubi" cuyos antecedentes obran en el expediente municipal 6423/22. -----

ARTÍCULO 2º: La ejecución de la obra se condiciona al estricto cumplimiento de -- las medidas indicadas en la evaluación de impacto ambiental. -----

ARTÍCULO 3º: La presente Declaración de Impacto Ambiental se emite sin ----- perjuicio de la vigencia de toda otra normativa ambiental aplicable, exigible en la forma, plazos y alcances que la autoridad de aplicación disponga. --

ARTICULO 4º: Remítase copias a las áreas que corresponda. -----

ARTICULO 5º: El presente decreto será refrendado por el Señor Jefe de ----- Gabinete, por el Señor Secretario de Hacienda y por el Señor Secretario de Planeamiento, Habitat y Vivienda. -----

ARTICULO 6º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese.-----

GUGLIEMINI ANGEL ALBERTO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell



Dr. GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

CPN Gustavo Victor Cirfaco
Secretario de Hacienda

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento

Villa Gesell, martes 09 de agosto de 2023

Sr. Intendente Municipal: Dr. Gustavo Barrera

Sr. Secretario de Planeamiento: Lic. Juan Duarte

Sr. Director de Medio Ambiente Geol.: Cristian Bellagamba

A los efectos de cumplimentar los requerimientos correspondientes a la Declaración de Impacto Ambiental referidos al PLAN DE GESTION que se cita más abajo y subrayado, INFORMAMOS, que los profesionales que desempeñarán dichas tareas serán:

- 1) Fiscalización ambiental: Ingeniera Ambiental Bárbara Alba CIPBA 57.452
- 2) Fiscalización de la seguridad e Higiene en el trabajo: Lic. Ruben A. Coniglio, MAT 7.128 para redes de infraestructura
- 3) Fiscalización de la seguridad e Higiene en el trabajo: Ingeniero Benini Erminio, CIPBA 46.380 Mat. SeH 829 para ejecución de calles. Se agrega contrato.

Sin otro particular, esperando pronta resolución, hacemos oportuna la ocasión para saludarles con distinguida consideración.

PLAN DE GESTION

Se deja constancia que:


Quien firma en la presente Evaluación de Impacto Ambiental presta labores profesionales como asesor, deslindándose desde ya toda responsabilidad en algún otro emprendimiento que tuviera el comitente.

Que las tareas de dicho estudio tienen funciones consultivas y no ejecutivas, correspondiendo estas últimas al comitente.

Que la continuidad y cotidianeidad de la verificación de las Normas de Seguridad & Higiene en el Trabajo, Medio Ambiente y demás indicaciones que figuran en dicha evaluación corresponden a las tareas a cargo del comitente o quien, en su caso, se encuentre a cargo de la ejecución del Proyecto.

Que el presente documento técnico es una proyección de las actividades a realizar dentro del espacio físico definido basado en la información brindada por el

comitente, la información recabada y como resultado de la inspección visual del terreno. Toda actividad no declarada se deslindará de responsabilidad hacia el profesional actuante en el presente.



Patricio Rodríguez Daza
D.N.I. 35.392.661



SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



Bárbara Virginia Alba

Villa Gesell ✉ barbaraalba51@gmail.com 📞 +54 2255 508840

Formación

- Ingeniería Ambiental 2005 - 2014
Universidad FASTA, Mar del Plata, Buenos Aires.
- Especialización en Evaluación del Impacto Ambiental 2014 - 2015
Universidad Internacional Iberoamericana y Universidad Europea del Atlántico, Modalidad a distancia.
- Carrera de Especialización en Higiene y Seguridad en el Trabajo
Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Buenos Aires.
- Diplomatura en Planificación de la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos 2018 - 2018
Universidad Nacional de San Martín, Pinamar, Buenos Aires.
- Tramo de Formación Pedagógica para Nivel Medio 2018 - 2019
Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales - UCES, Modalidad a distancia.

Experiencia

- Directora de Medio Ambiente 2016 - 2021
Municipalidad de Villa Gesell, Villa Gesell, Buenos Aires.
• Planificación, organización, dirección y control de las actividades desarrolladas.
- Profesora de Química 4º Año 2016 - 2020
Instituto Juan Luis Vives, Villa Gesell, Buenos Aires.
• Preparación y dictado de clases.
• Realización de experimentos sencillos con fines pedagógicos.
- Ingeniera Ambiental 2015 - presente
Consultora BioAsis
• Realización de estudios de impactos ambientales.
• Realización de categorización de industrias.

Datos personales

Nombre
Bárbara Virginia Alba

Correo electrónico
barbaraalba51@gmail.com

Teléfono
+54 2255 508840

Dirección
Paseo 104 Nº 1121
7165 Villa Gesell

Fecha de nacimiento
20 de julio de 1986

Nacionalidad
Argentina

Competencias

Informática

Idiomas

Inglés

- Asesoramiento en materia de Medio Ambiente, Higiene y Seguridad laboral.



Prácticas

- | | |
|--|------|
| Pasante | 2014 |
| Instituto de Análisis Fares Taie, Mar del Plata, Buenos Aires. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Realización de análisis ambientales, mediante normativa internacional (EPA, Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater). • Extracción de hidrocarburos de suelo y efluentes. • Manejo de reactivos químicos y limpieza de materiales de laboratorio. | |



Cursos

- | | |
|--|------|
| Webinario: El océano global: estado, presiones ¿y respuestas?. FASTA. | 2021 |
| Hacia un nuevo paradigma de la gestión del agua. Ciclo de charlas "Construyendo puentes: Infraestructura y Ambiente". Ministerio de Obras Publicas Argentina. | 2021 |
| Mejora de la Gestión Integral de los Residuos de Establecimientos de Salud. UNICEN – Facultad de Ciencias Humanas. | 2020 |
| Webinario: Impacto Ambiental de la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos. UTN.BA – Universidad Tecnológica Nacional- Facultad Regional Buenos Aires. | 2020 |
| Ciclo de charlas sobre gestión de residuos en contexto COVID-19. Capacitaciones OPDS. | 2020 |
| Curso Virtual "Liderar la Agenda 2030: alcanzar los ODS en la Provincia de Buenos Aires". OPDS, Senado de la Provincia de Buenos Aires, Asociación Sustentar, CIPPEC y Consejo Federal de Inversiones. | 2019 |
| Jornada de Información, Debate y Reflexión "Las radiaciones no ionizantes y la salud". Defensoría del Pueblo. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. | 2018 |

Mi perfil

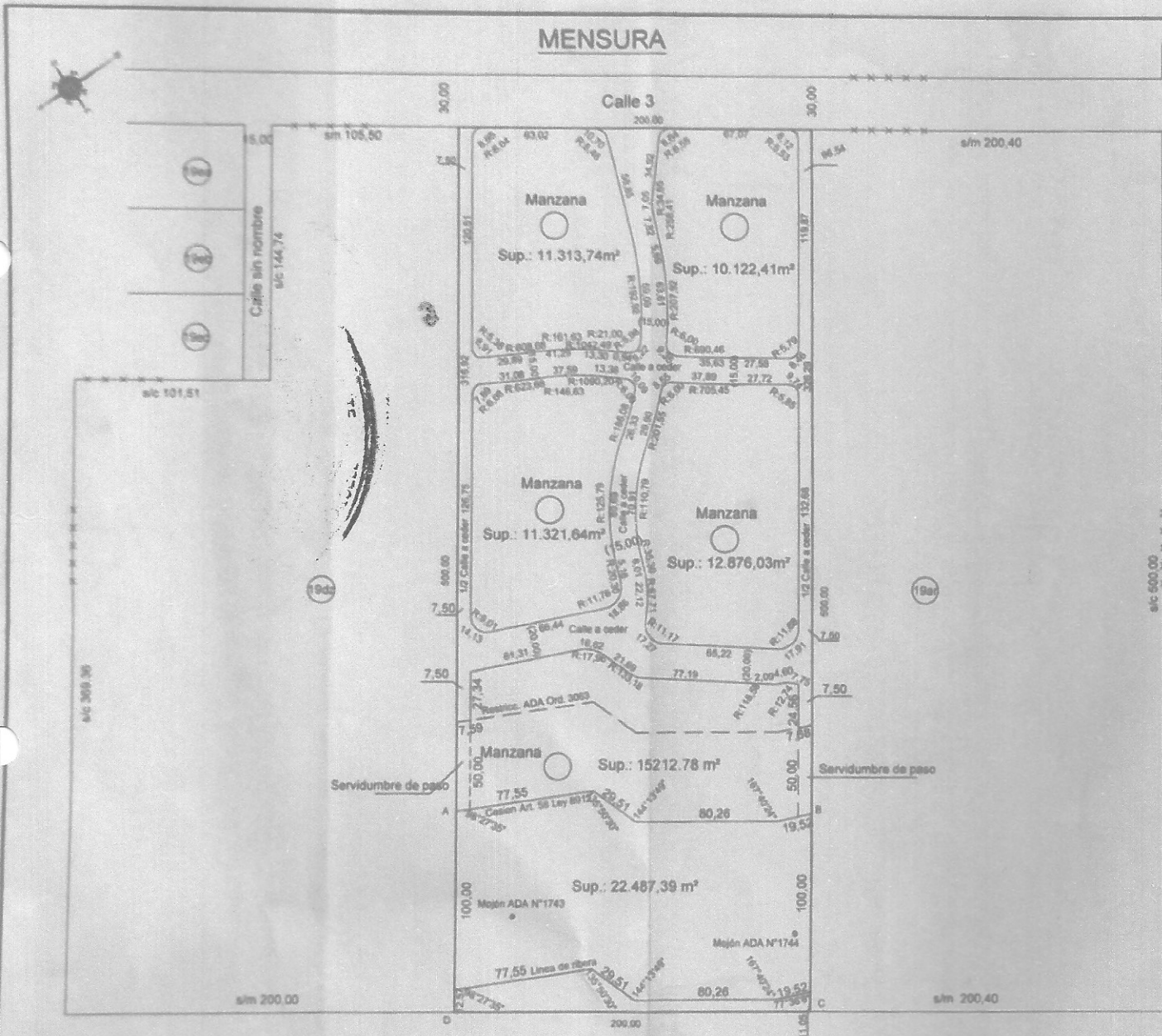
Apellido y nombres	ALBA BARBARA VIRGINIA
Documento	DNI 32755109
Número de matrícula	57452
Fecha de nacimiento	20 de julio de 1986
Fecha de ingreso	20 de octubre de 2021
CUIT	23-32755109-4
E-mail	
Al día	Sí
Domicilio real	Paseo 104 Nro. 1121, Villa Gesell
Domicilio legal	Paseo 104 Nro. 1121, Villa Gesell
Telefono	02255-508840

← Mis visados



COPIA

MENSURA



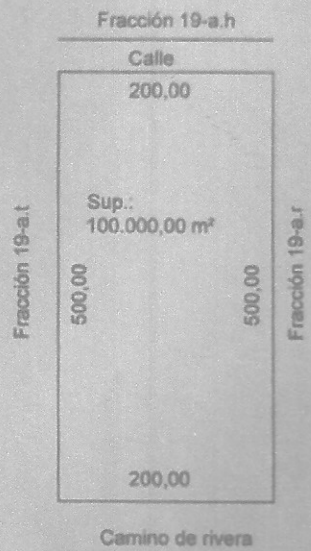
ESCALA 1:2000

Océano Atlántico



FOLIO N° 75

CROQUIS S/TITULO



BALANCE DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie
Superficie según Mensura (suma de parcelas)	61.035,68 m ²
Superficie calle a ceder	16.476,93 m ²
Superficie a ceder art 58 ley 8912, Polig A B C D	22.487,39 m ²
Superficie según Título	100.000,00 m ²
Diferencia	0,00 m ²

INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACIÓN					
Estado	Densidad neta máx.	F.O.T. máx.	F.O.S. máx.	Ancho mín. de parcela	Superficie mín. de parcelas
Potencial	30hab/ha			40,00m	2000,00m ²
Actual					

PROVINCIA DE BUENOS AIRES 125 - - 2022

Partido: VILLA GESELL
Lugar: Colonia Maria

Objeto: Mensura y División

PROPIETARIOS:
Sergio Orlando ERRECALDE, Federico Joaquín RODRIGUEZ DACAL y Patricio Eugenio RODRIGUEZ DACAL

INSCRIPCIÓN DOMINIAL Mat. 9259 (125)
BIEN Parcela 115as

Cantidad de Parcelas: 7 Fecha de Mensura: 05/2022

USADOS:
1 Municipal
2 CPA

RESTRICCIONES:
Restricción dominial Línea de Rivera: 100,00m, Ord. 3052 aprobada por Autoridad del Agua. Se banda servidumbre de paso hacia la línea anterior, de 7,50 mts sobre el perímetro, como continuación de las calles a ceder.

NOTAS:
1) Domicilio del propietario: Diag. 73 N°2301, La Plaza, Moderno N°1225, Maripá.
2) Los argüellos no indicados son rectos e suplementarios.
3) Cumplo resolución 16/92 de la C.C.P.
4) Plano de mensura antecedente: 35-19-1976.
5) Según Ordenanza 5280 Área Complementaria 1, Zona de crecimiento urbano.
6) Se ceden (15% de 77.512,61) 11.626,89 m² en concepto de art. 7, inc. A, del Dec. Ley 3202/06 y se compensa con una superficie a entregar en otra ubicación.

NOTAS OFICIALES:
El presente plano se transcribe bajo el Proyecto N°

Daniel Antonio Picchiatto
Agente del CPA, L. 481
C. 2. 12. 217

Fecha de Aprobación: Fecha de emisión:

NOMENCLATURA CATASTRAL
Partido: VILLA GESELL
Cadastración: 6 Mensura:

55059154

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



Fecha de contratación: 01 DE MAYO DEL 2023
LUGAR Ciudad de: PINAMAR Partido de: PINAMAR
ENTRE
COMITENTE DE VITO Y CIA. S.A. Documento N°: 30-62574307-5
 Representado en este acto por: ERICA S. CARLES (presidente)
 Domicilio real, calle: DEL PEJERREY N° 1560 Piso: _____ Depto: _____ Localidad: PINAMAR
 y legal, calle: DEL PEJERREY N° 1560 Piso: _____ Depto: _____ Localidad: PINAMAR
PROFESIONAL BENINI ERMINIO Documento N°: 10.755.723 CUIT/CUIL: 20-723-8
 TIT. Profesional: ING ELECTRICISTA Matrícula CIPBA N°: 46380 Reg. Seg. e Hig. N°: _____
 Domicilio real, calle: ORIDL N° 58 Piso: _____ Depto: _____ Localidad: CARILO
 y legal, calle: PARAGUAY N° 1382 Piso: 1 Depto: A Localidad: ROSARIO

SE CONVIENE EN LA CELEBRACIÓN DEL SIGUIENTE CONTRATO DE LOCACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Artículo 1°:
 El COMITENTE encomienda al PROFESIONAL la siguiente tarea:
ASESORAMIENTO EN HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO
 del bien ubicado en calle: DEL PEJERREY N° 1560 Piso: _____ Depto: _____
 Localidad: PINAMAR Partido: PINAMAR
 Circunscripción: IV Sección: v Ch./Qta./Fracc.: _____
 Manzana: 1 Parcela: 1 Sub Parcela: _____

Artículo 2°:
 Por las tareas detalladas en el artículo anterior, el COMITENTE abonará al PROFESIONAL el honorario convenido en el art. 3°, el que no podrá ser inferior al resultante de la aplicación del Arancel para Regulación de Honorarios a los Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, que ambas partes declaran conocer y se obligan a respetar y cuyo monto definitivo se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, de acuerdo a la variación experimentada por los valores mínimos.

Artículo 3°:
 A los fines indicativos del honorario calculado al día de la fecha se practica la liquidación provisoria en planilla adjunta. Y a los efectos de la determinación del impuesto de sellos que devenga el presente contrato, se consigna el monto del honorario actual en la suma de Pesos: dos millones ciento treinta y ocho mil cuatrocientos con 0/100 centavos \$ 2.138.400,00

Artículo 4°:
 Se establece como plazo de vigencia del presente contrato: 30/4/2024 vencido el cual deberá ratificarse o rectificarse las condiciones pactadas, no pudiendo ser el honorario inferior al mínimo vigente en ese momento.

Artículo 5°:
 El COMITENTE abonará al PROFESIONAL sus honorarios conforme a la siguiente FORMA DE PAGO: \$ 178.200 teniendo derecho el PROFESIONAL a percibir, previo a la fecha de la presentación para el visado definitivo ante el Colegio de Ingenieros, sus honorarios correspondientes a las tareas ejecutadas.

Artículo 6°:
 Cuando el PROFESIONAL no perciba sus honorarios en los plazos estipulados, se producirá la mora de pleno derecho y se aplicará sobre los mismos, los intereses que cobra el Banco de la Prov. de Bs. As., en operaciones de descuento (tasa activa) hasta el momento de su efectiva cancelación.

Artículo 7°:
 Con cada percepción de honorarios, el PROFESIONAL deberá efectuar los aportes previsionales que obliga la Ley 12.490 (Art. 26), los que darán fecha cierta para determinar los valores aplicables, que se corresponderán con las liquidaciones definitivas practicadas en planilla adjunta.

Artículo 8°:
 Serán de aplicación todas las disposiciones previstas en el Arancel aprobado por Decreto 6964/65 o sus modificatorios, siendo a cargo del COMITENTE los gastos extraordinarios previstos en el Artículo 11° - Título I del mismo.

Artículo 9°:
 Cláusulas y condiciones especiales y observaciones: _____

Artículo 10°:
 Este contrato se firma en 5 ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, con el carácter de ORIGINALES

Artículo 11°:
 Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes constituyen domicilio legal en los arriba, indicados y se someten a la jurisdicción de los Tribunales ordinarios de: DOLORES renunciando a todo otro fuero o jurisdicción.

DE VITO Y CIA. S.A.
Erica S. Carles
 PRESIDENTE
 Firma y aclaración del Comitente

BENINI ERMINIO
 Ing. Electricista
 Firma y Sello Profesional

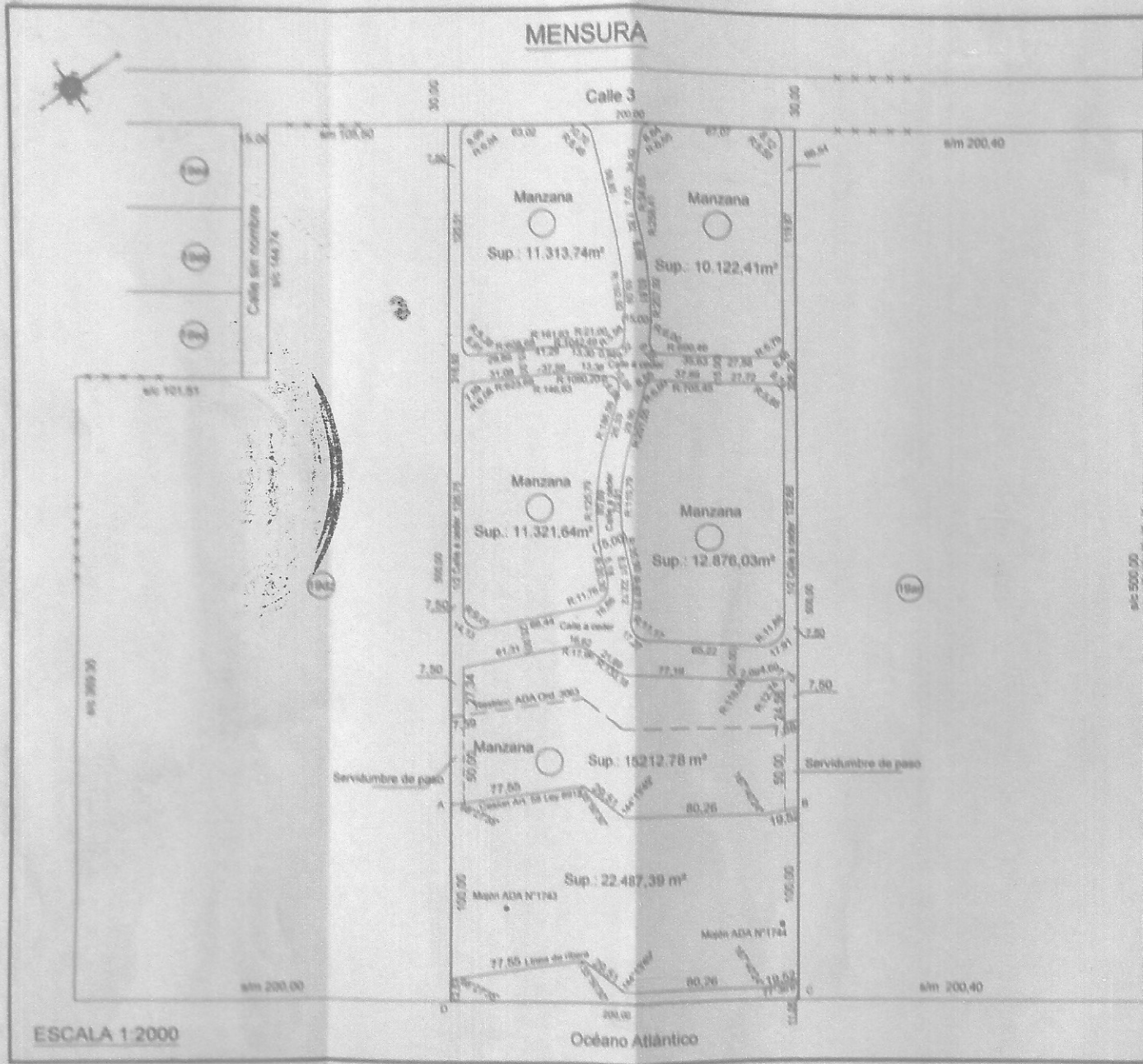
HONORARIOS			BOLETA DE APORTES				
Fecha	Concepto	Honorarios	%	Fecha	Importe	N° de Formulario de Obra	N° de Boleta

Visado PROVISORIO

Visado DEFINITIVO

JUAN M. BLANCO
 Ingeniero Civil
 Mar 2023

MENSURA



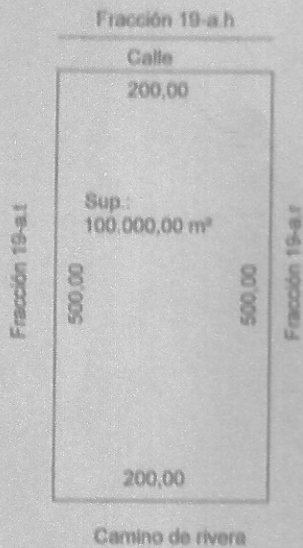
ESCALA 1:2000

Océano Atlántico



FOLIO N°
11

CROQUIS S/TITULO



BALANCE DE SUPERFICIES	
Descripción	Superficie
Superficie según Mensura (suma de parcelas)	61.035,68 m ²
Superficie calle a ceder	16.476,93 m ²
Superficie a ceder art 56 ley 8912, Polig A B C D	22.487,39 m ²
Superficie según Título	100.000,00 m ²
Diferencia	0,00 m ²

INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACIÓN					
Estado	Densidad neta máx	F.O.T. máx	F.O.S. máx	Ancho mín. de parcela	Superficie mín. de parcela
Potencial	30hab/ha			40,00m	2000,00m ²
Actual					

PROVINCIA DE BUENOS AIRES 125 - - 2022

Partido: VILLA GESELL

Lugar: Colonia Maturo

Objeto: Mensura y División

PROPIETARIOS
Sergio Orlando ERRECALDE, Federico Joaquín RODRIGUEZ DACAL y Patricio Eugenio RODRIGUEZ DACAL

INSCRIPCIÓN DOMINIAL, Mat. 5259 (125)

VEN Parcela 11as

Unidad de Parcelas: 7 Fecha de Mensura: 25/10/22

USUARIOS
1) Municipal
2) OSA

EXTRACCIONES
Fotocopia documental Línea de Ribera, 150.00m, Cód. 3063 aprobada por Autoridad del Agua. Se trata de un documento de pago hacia la costa alférez, del 7.50 mts sobre el nacimiento, como continuación de las calles a ceder.

NOTAS
1) Denuncia del propietario, Diag. 73 N°2301, La Plata, Maturo N°1225, Maturo.
2) Los límites no indicados son netos y suplementarios.
3) Cumplo resolución 1692 de la C.C.P.
4) Plano de mensura antecedente: 36-18-1976
5) Según Ordenanza 5280, Área Complementaria 1, Zona de crecimiento urbano.
6) Se ceden (15% de 77.912,61) 11.686,89 m² en concepto de art. 7, inc. 5, del Dec.Ley 2020/96 y se compensa con una superficie a entregar en otra ubicación.

NOTAS OFICIALES
El presente plano se levantó bajo el Proyecto N°

Daniel Andrés Fachinatti
Agente del Catastro
Cadastral N° 117 N° 81

Fecha de Aprobación: 25/10/22
Fecha de Vencimiento:

N MENCLATURA CATASTRAL
Partido: VILLA GESELL
Compartimiento: 8 Maturo
Calle:
Calle:
Parcela:

55059154

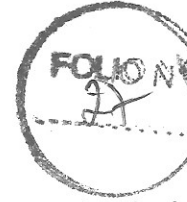
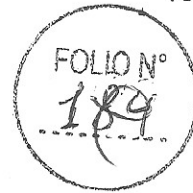
SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA



VISTO, el Decreto 2447 el cual emite la declaratoria de impacto ambiental favorable al proyecto de subdivisión monte ubi y la documentación incorporada de fojas 100 a 106 se autoriza el inicio de obras, correspondientes a la apertura de calles e infraestructura, sujetas a cumplimentar con la documentación correspondiente.

Atte.-



SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO HÁBITAT Y VIVIENDA.

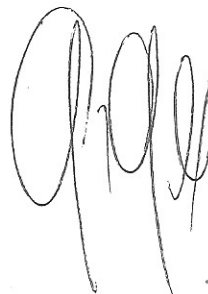
Villa Gesell, 25 de agosto de 2023.-



Lic. en Urbanismo
DUARTE JUAN IGNACIO
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell

26/8/23

Recibido



SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

A DIRECCIÓN DE CONTADURÍA

REMITASE el presente a los efectos de tomar vista del mismo, según lo solicitado en los Exptes internos 4124-4793/2023 y 4124-4794/2023. Cumplido VUELVA.

Atte.

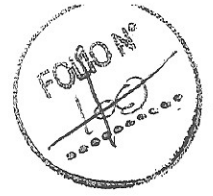
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, HABITAT Y VIVIENDA
Villa Gesell, 29 de agosto de 2023.-



Duarte Juan Ignacio
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

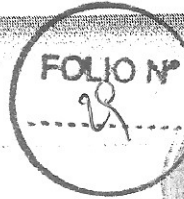
Fs.





ARBA

Información Catastral



Partida: 125-021906-3

Sr. CONTRIBUYENTE

Este inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: **Cir:6 - Pa:19AS** está registrado en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires como **EDIFICADO** con una superficie edificada de **168 mts.2** y la última actualización fue realizada el **24/04/2023**. Si Ud. ha realizado construcciones, mejoras o reciclados con posterioridad a esa fecha debe regularizar la situación frente al Fisco, presentando las declaraciones juradas ante el Centro de Servicios de Arba más próximo a su domicilio. Cumpla con sus obligaciones y evitará las sanciones previstas en el Código Fiscal.

Por otra parte, le informamos que de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Impositiva 2023, la valuación fiscal de su propiedad es de \$ **27.303.340** y a los efectos del Impuesto Inmobiliario la **BASE IMPONIBLE** es de \$ **77.942.573**.

Mostrar mapa

Volver



COPIA





ARBA

Información Catastral



Partida: 125-011706-6

Sr. CONTRIBUYENTE

Este inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: **Cir:6 - Sec:B - Qt:14 - Pa:8** está registrado en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires como **BALDÍO**.

Si Ud. ha efectuado construcciones o mejoras debe regularizar la situación frente al Fisco, presentando las declaraciones juradas ante el Centro de Servicios de Arba más próximo a su domicilio. Cumpla con sus obligaciones y evitará las sanciones previstas en el Código Fiscal.

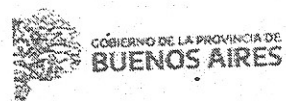
Por otra parte, le informamos que de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Impositiva 2023, la valuación fiscal de su propiedad es de \$ 4.788.000 y a los efectos del Impuesto Inmobiliario la BASE IMPONIBLE es de \$ 18.983.821.

Mostrar mapa

Volver



COPIA

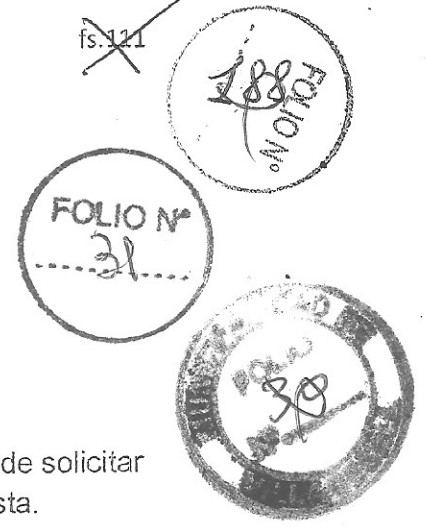


~~fs. 121~~



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

ASESORIA LEGAL

Remítase el presente expediente al Departamento citado a fin de solicitar dictamen legal sobre la viabilidad y conveniencia de la propuesta.

Saluda atte.-

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, DE HABITAT Y VIVIENDA

Villa Gesell, 09 de noviembre de 2023.-




Lic. en Urbanismo
DUARTE JUAN IGNACIO
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell

VIVIENDA

COPIA

DICTAMEN LEGAL Y PROYECTO DE CONVENIO URBANISTICO.

Villa Gesell, 15 de noviembre de 2023.

Corresponde dictaminar acerca de la celebración de un convenio urbanístico entre la Municipalidad de Villa Gesell y el titular de un emprendimiento inmobiliario, convenio mediante el cual alguna de las cesiones de espacios para equipamiento que debe hacer el desarrollador, se materialicen en otro lugar del partido y no en la parcela objeto del emprendimiento.

El proyecto presentado para su aprobación abarca la totalidad de la parcela identificada como 19as de 10 hectáreas ubicada en la localidad de Colonia Marina.

La norma municipal aplicable es la Ordenanza 52/80 y 2051/06. Las mismas, al igual que las normas provinciales que citaré a lo largo del presente, imponen diversas cesiones a efectos cumplir distintas finalidades públicas.

Resultan ser exigibles las superficies indicadas por las normas tales como cesión de calles (principales y secundarias), frente de playa (art. 58 Ley 8912: 100 ms), para áreas verdes y reservas de uso público según lo establecido en art.56 Ley 8912 y para áreas verdes y equipamiento según lo establecido en Art. 7 inc. h Decreto 3202/06.), y a efectos de la creación y apertura de calles (principales y secundarias), y de frente de playa (art. 58 Ley 8912: 100 ms deben ser cedidas las superficies necesarias para esos fines.

Para áreas verdes y reservas de uso público según lo establecido en art.56 Ley 8912 y para áreas verdes y equipamiento según lo establecido en Art. 7 inc. h Decreto 3202/06, pueden compensarse con otras superficies que por su valor y/o ubicación son de utilidad para el municipio incrementando asimismo el acervo patrimonial de la comuna.

Si bien se señala que la superficie a ceder para áreas verdes y reservas de uso público de acuerdo al artículo 56 de la Ley 8912 es inaplicable por las siguientes consideraciones, a) La superficie parcelable alcanza un total de 63.333,99 m² b) la densidad establecida para la zona es de 30 hab./ha (Ord.52/80) c) la meta poblacional alcanza los 190 habitantes. El artículo 56 de la Ley 8912 exige una cesión de 4,5 m²/hab., ecuación que implica ceder 855 m² considerado que, cuando la superficie a ceder resulte inferior a la parcela mínima (en nuestro caso 2.000 m²) no existe ya obligación de ceder

La cesión en otro sector del partido se refiere a la parcela designada catastralmente como: Circunscripción VI, Sección B, Quinta 14, Parcela 8, de 10.000 metros cuadrados de superficie, Partida 11.706. A efectos de satisfacer intereses públicos la misma resulta una mejor aptitud urbanística y social que si estuviera emplazada en el inmueble objeto del desarrollo. Para ello se han ponderado los graves problemas urbanísticos que la ciudad debe afrontar en materia de hábitat social, en particular en los asentamientos y urbanizaciones emplazados al oeste de la Avenida Boulevard, zona donde se ubica la parcela ofrecida.

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

La adquisición de la misma por parte de la Municipalidad de Villa Gesell importa mejor aprovechamiento y la inmediata satisfacción del interés público.

El fundamento legal que posibilita la celebración del presente convenio son:

Decreto del Poder Ejecutivo Provincial 1549/83 que en su Art. 56 expresa: Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para éstos fines. El municipio respectivo podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida).

Ley 9533/ ARTICULO 5°.- El Poder Ejecutivo queda facultado para disponer la transferencia de otros bienes incorporados o a incorporarse al dominio fiscal por causas análogas a las previstas en los artículos precedentes, y cuya utilización no fuere necesaria para el cumplimiento de finalidades propias de la Provincia.

De los informes de las dependencias municipales, Dirección de Hábitat, Desarrollo social, Obras y Servicios Públicos, se desprende que la parcela señalada en el Punto 7, se halla enclavada en un barrio informal conocido como "La 115 y 15", urbanizada de manera informal, con servicios públicos e íntegramente consolidado.

Que dicho barrio es objeto de un proceso en ejecución consistente en la total urbanización y escrituración de la tierra a las familias ocupantes, algunas con más de 3 generaciones en el lugar, actividad estatal en ejecución de la que informa la Dirección de Hábitat.

Que de lo expuesto se desprende la conveniencia a los fines del cumplimiento de las obligaciones que al Estado le impone la Constitución de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 36 inciso 7°, ya que la parcela que la Municipalidad recibe y descripta en el Punto 7, resulta necesaria para dotar al barrio adyacente de un área de servicios de los cuales hoy carece.

Las valuaciones de ambos inmuebles (\$27.303.340 para la AS, y \$4.788.000 para la Quinta 14) cotejando ambas en función de la diferente superficie objeto del presente convenio, le confieren mayor razonabilidad y equidad al convenio objeto del presente dictamen.

Es por lo expuesto que esta Asesoría produce el presente dictamen y propone el siguiente texto de convenio.

CONVENIO POR COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

Entre el municipio de Villa Gesell representada por el Intendente municipal Dr. GUSTAVO BARRERA en adelante el cesionario y Fideicomisos Inmobiliarios S.A. , una sociedad constituida en la Ciudad de la Plata, y conforme a lo dispuesto en el contrato constitutivo otorgado por escritura N° 3955 de fecha 28/04/2005 inscrita en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo la MATRICULA 73.221 de Sociedades Comerciales LEGAJO

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho

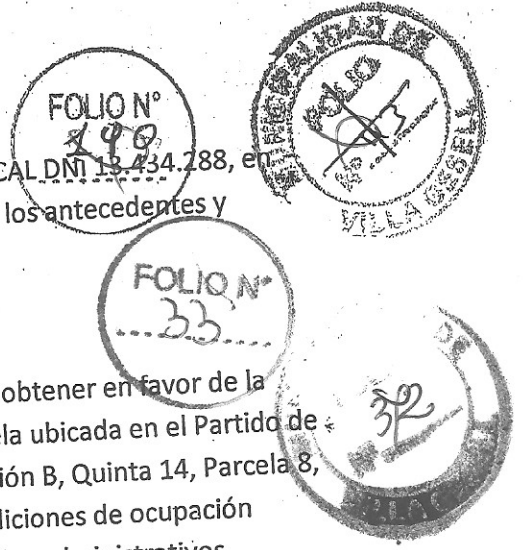
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

039/3935.403, representada en este acto por RAUL M. RODRIGUEZ DACAL DNI 19.734.288, en
adelante el cedente, convienen realizar el presente convenio sujeto a a los antecedentes y
cláusulas que se incorporan a continuación:

CLAUSULA PRIMERA. Fideicomisos inmobiliarios s.a. se compromete a obtener en favor de la
Municipalidad de Villa Gesell, y ésta a aceptar la propiedad de la parcela ubicada en el Partido de
Villa Gesell y designada catastralmente como: Circunscripción VI, Sección B, Quinta 14, Parcela 8,
de 10.000 metros cuadrados de superficie, partida 11.706. en las condiciones de ocupación
actuales en que se encuentra, y en un plazo no mayor de 45 días hábiles administrativos.

CLAUSULA SEGUNDA. El municipio acepta esta cesión para compensar urbanísticamente, la cesión
que debe realizarse en el predio a desarrollar tomando la base al artículo 5 de la ley 9533.

CLAUSULA TERCERA: El presente convenio será convalidado por el Honorable Concejo Deliberante,
luego de lo cual se ejecutarán las acciones administrativas tendientes a la escrituración del
inmueble en favor de la Municipalidad, y se considerará perfeccionado en el momento en que la
Municipalidad cuente con el dominio registrado a su nombre del inmueble indicado en la Cláusula
Primera.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Viola".

Dr. Viola Jorge Raúl
Director
Asesoría Jurídica Administrativa
Municipalidad de Villa Gesell

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Susana Mabel Rivera".

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



1983/2023-40 AÑOS DE DEMOCRACIA

Dictamen.

Visto el dictamen legal y la propuesta de convenio urbanístico, entre la Municipalidad de Villa Gesell y el titular de un emprendimiento inmobiliario, y teniendo en cuenta que, en dicho dictamen legal, la Dirección Jurídica y Administrativa expresa los fundamentos que señalan la conveniencia de la firma del presente, lo que a modo de resumen se transcribe a continuación:

1. Desde el punto de vista urbanístico, la propuesta de cesión de tierra en la planta urbana del partido de Villa Gesell permite incorporar una superficie de 10.000 metros cuadrados, con destino a espacio verde público y equipamiento comunitario, espacios de los cuales carece la zona en la magnitud necesaria, debido a que cuando se aprobó la subdivisión del sector, se realizaron muy pocas cesiones para dichos destinos, ya que la legislación urbanística vigente exigía poca superficie de espacio verde público. Por ello es importante esta cesión ya que permite incrementar la disponibilidad de estos espacios urbanos de la localidad de villa Gesell.

2. Desde el punto de vista socio ambiental, la cesión contribuye al proceso de urbanización y regularización dominial que se viene ejecutando en el barrio 115.

3. Desde el punto de vista económico, se observa, tal como se expresa a fojas 112 en el dictamen legal, que la valuación de la Quinta 14 Parcela 8, que es con la cual se compensa la cesión, tiene un valuación fiscal de \$ 4.788.000, mientras que la parcela 19 AS, con una superficie de 100.000 Metros cuadrados, tiene una valuación fiscal de \$27.303.340, por lo que el valor fiscal de los 10.000 metros cuadrados en la parcela origen, le corresponde una valuación fiscal prorrateada de \$ 2.730.334.

Por lo expuesto, pase a Asesoría Legal a fin de elaborar el convenio pertinente y suscribir el mismo por las partes.

Cumplido elévese al Departamento Ejecutivo para que el mismo proceda a elevar el convenio suscripto al Honorable Concejo Deliberante para su convalidación, adjunto proyecto de Ordenanza.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO HABITAT Y VIVIENDA

Villa Gesell 17 de noviembre del 2023

Lic. en Urbanismo
DUARTE JUAN IGNACIO
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell

SUSANA MABEL RIVERA

1 968 2023



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



CONVENIO POR COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

Entre la Municipalidad de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal GUSTAVO NORBERTO BARRERA, DNI 18.603.434, con sede en Avenida 3 n° 820, de la ciudad de Villa Gesell, por una parte, y Fideicomisos Inmobiliarios S.A. , por la otra, sociedad cuyo acto constitutivo fuera otorgado por escritura N° 3955 de fecha 28/04/2005, e inscrita en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires bajo la MATRICULA 73.221 de Sociedades Comerciales LEGAJO 039/3935.403, representada en este acto por PATRICIO RODRIGUEZ DACAL DNI 35.392.661, en adelante el cedente, convienen realizar el presente convenio sujeto a los antecedentes y cláusulas que siguen:

CLAUSULA PRIMERA: Antecedente: Que como consecuencia del expediente de solicitud de visado - proyecto de división VI 19 AS que diera lugar a la formación del Expediente Municipal N° 6423/22 en el cual el solicitante propone mediante alcance N° 4 de fecha 25 de junio de 2023 y de acuerdo a lo establecido en las normas Decreto ley 8912, y decreto 3202/06 ofrece ceder a esta municipalidad una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados, ubicada en otro lugar del partido, designada catastralmente como: Circ. VI, Secc. B, Quinta 14, Parcela 8, Partida N° 11.706, que a fojas 112 la Dirección Jurídica Administrativa argumenta que este ofrecimiento satisface interés público y resulta una mejor aptitud urbanística y social, lo cual importa un mejor aprovechamiento e inmediata satisfacción al interés social, como así también dictamina que esta cesión posee mayor razonabilidad y equidad en materia económica de acuerdo a las valuaciones fiscales de fojas 109, 110.- Que la Secretaria de Planeamiento habitad y vivienda dictamina a fojas 114, consintiendo dictamen legal, favorablemente sobre la cesión propuesta por el iniciante del expediente ya que se considera conveniente desde el punto de vista urbanístico, social, ambiental y económico, por lo cual se establece.-

CLAUSULA SEGUNDA: Fideicomisos Inmobiliarios Sociedad Anónima se compromete a obtener en favor de la Municipalidad de Villa Gesell, y ésta a aceptar, la propiedad de la parcela ubicada en el Partido de Villa Gesell y designada catastralmente como: Circunscripción VI, Sección B, Quinta 14, Parcela 8, de 10.000 metros cuadrados de

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento

superficie, partida 11.706. en las condiciones de ocupación actuales en que se encuentra, y en un plazo no mayor de 45 días hábiles administrativos a contar de la firma del presente.

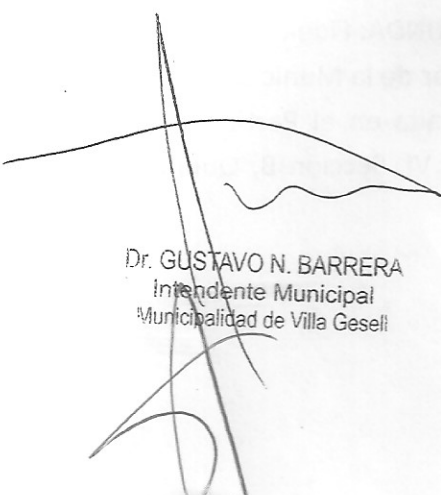
CLAUSULA TERCERA: El municipio acepta esta cesión para compensar urbanísticamente, la cesión que debe efectuar Fideicomisos Inmobiliarios S.A. se en la parcela identificada como 19as, de una superficie de 10 hectáreas ubicada en Colonia Marina.-

CLAUSULA CUARTA: El presente convenio será convalidado por el Honorable Concejo Deliberante, luego de lo cual se ejecutarán las acciones administrativas tendientes a la escrituración del inmueble en favor de la Municipalidad, y se considerará perfeccionado en el momento en que la Municipalidad cuente con el dominio registrado a su nombre del inmueble indicado en la Cláusula Primera.

CLAUSULA QUINTA: Todo conflicto emergente de la interpretación o ejecución de este acuerdo se ventilará ante los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Dolores, renunciando las partes a todo otro fuero y/o jurisdicción. Por estar suscripto por el departamento ejecutivo de LA MUNICIPALIDAD, el presente convenio se considera operativo y vigentes sus cláusulas y anexos, a partir del día de la fecha.-----

Del presente se firman cuatro (4) ejemplares a igual tenor y a un solo efecto en Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires a los 17 días del mes de Noviembre de 2023.---


RODRIGUEZ DACAC
PATRICIA


Dr. GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

SUSANA MABEL RIVERA
Jefe Departamento
Despacho
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

FOLIO N
30

PODER ESPECIAL.-

"FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS SA"

"FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS LEMU BARRIO DE PLAYA"

a favor de

RODRIGUEZ DAGL Patricio Eugenio y otros



COPIA



ACTUACION NOTARIAL
5.1105ERD04A

EMILIO E. BALLINA BENITES
NOTARIO

Fº 545.-

1 **ESCRITURA NUMERO CIENTO CINCUENTA Y UNO.-PODER ESPECIAL.-**

2 **"FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS S.A."-"FIDEICOMISOS INMOBILIA**

3 **RIO LEMU BARRIO DE PLAYA" a favor de RODRIGUEZ DACAL, Pa-**
4 **tricio Eugenio y otros.-----**

5 En la Ciudad de La Plata, Capital de la Provincia de Bue-
6 nos Aires, República Argentina, a los veintiocho días del

7 mes de diciembre del año dos mil veintidós, ante mí, Emi-
8 lio Eduardo Ballina Benites, Notario Titular del Registro

9 Número Doscientos Quince del Partido de La Plata,
10 comparece **COMPARECE:** don RAUL MANUEL RODRIGUEZ DACAL, ar-

11 gentino, nacido el 21 de julio de 1959, titular del Docu-
12 mento Nacional de Identidad 13.434.288, CUIT

13 23-13434288-9, que manifiesta ser de estado civil solte-
14 ro, hijo de Raúl Joaquín Rodríguez y de Marta Fermina Da-

15 cal, vecino de esta ciudad, así como que concurre a este
16 otorgamiento en nombre y representación de la entidad "**FI**

17 **DEICOMISOS INMOBILIARIOS S.A.**", CUIT 30-70978153-3, con
18 domicilio en la calle 49 número 884 de esta ciudad, en el

19 carácter de Presidente del Directorio de la entidad, a mé-
20 rito de la siguiente documentación: a) Contrato Constitu-

21 tivo por escritura número 155 con fecha 28 de abril de
22 2005 otorgada ante el Escribano Néstor Oscar Pérez Loza-

23 no Titular del Registro número 172 del Partido de La Pla-
24 ta, al folio 734 del protocolo de ese año a su cargo, ins-

25 cripta en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas

PROTOCOLO

GAA029350115

de la Provincia de Buenos Aires con fecha 16 de junio del
mismo año, en la MATRICULA 73221 de Sociedades Comercia-
les Legajo 01/135403, el que en su original tengo a la
vista para este acto y en copia certificada obra agregado
al folio 895 del protocolo del año 2006 a mi cargo; b) Ac-
ta de Asamblea General Ordinaria, celebrada el 8 de febre-
ro de 2019, labrada al folio 57 del Libro de Actas de A-
samblea número Uno de la entidad, por la que se resuelve
la designación del Directorio y la actual Distribución de
cargos, asegurando el compareciente su vigencia, manifes-
tando que otorga este acto en su carácter de Fiduciaria
del fideicomiso Inmobiliario identificado con el nombre
de "FIDEICOMISO INMOBILIARIO LEMU BARRIO DE PLAYA", cons-
tituido por instrumento privado de fecha de hoy, que agre-
go a la presente, doy fe; persona a quién conozco e iden-
tifico en los términos del artículo 306 inciso b) del Có-
digo Civil y Comercial de la Nación.-Y el compareciente
por la representación invocada y acredita,EXPRESA: Que
confiere PODER ESPECIAL a favor de Patricio Eugenio RODRÍ-
GUEZ DACAL, Documento Nacional de Identidad 35.392.661,
C.U.I.T. 20-35392661-7, en su carácter de Organizador del
Fideicomiso; Federico Joaquín RODRÍGUEZ DACAL, Documento
Nacional de Identidad 33.746.312,C.U.I.T. 20-33746312-7,
en su carácter de comercializador a través de Dacal Bie-
nes Raices S.A., Gustavo Joaquín Eugenio RODRIGUEZ DACAL,

COPIA



ACTUACION NOTARIAL

GAA024350111

EMILIO E. BALLINA BENTON
NOTARIO

Fº 546.-

PROTOCOLO

1 Documento Nacional de Identidad 14.770.146, C.U.I.T.
2 20-14770146-3 en su carácter de comercializador a través
3 de Dacal Bienes Raices S.A. y Ariel Alejandro CANOSA, Do-
4 cumento Nacional de Identidad 32.462.254, C.U.I.L.
5 20-32462254-4 en su carácter de comercializador a través
6 de Dacal Bienes Raices S.A., todos con domicilio en 12 N°
7 844 de la ciudad de La Plata, para que actuando en forma
8 conjunta, alternada, separa y/o indistinta, realicen los
9 siguientes actos: el Fiduciario faculta a los agentes de-
10 signados para realizar las siguientes tareas: a) Firmar
11 todos los actos vinculados a las presentaciones y autori-
12 zaciones de los trámites requeridos en las administracio-
13 nes municipales, provinciales, nacional y empresas y
14 prestadoras de servicios públicos y entidades bancarias o
15 oficiales o privadas, presentando toda la documentación
16 que a tal fin le sean requeridas; b) Firmar los actos le-
17 gales correspondientes a las reservas de venta, Boletos
18 de compraventa y otros vinculados a la operatoria del fi-
19 deicomiso, c) Realizar el cobro de las cuotas de las re-
20 servas, boletos de compraventa y otros documentos vincula-
21 dos en la operación del fideicomiso, pudiendo realizar
22 cuántos más actos, trámites y gestiones sean conducentes
23 al mejor desempeño del presente, quedando investidos de
24 todas las demás facultades implícitas que determina la na-
25 turaleza del objeto de este mandato.- LEO al comparecien-





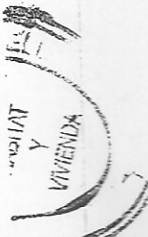
te la presente escritura quién así la otorga y firma por
ante mí, el autorizante, doy fe.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25

[Handwritten signature]

Ante mí

[Handwritten signature]



EMILIO E. BALLINA BENITES
NOTARIO

CERTIFICO que la atestación correspondiente a esta Primera Copia //
se formaliza en el Oficio de Actuación Notarial número BAA017417023.
La Plata, veintiocho de diciembre de dos mil veintidós.-



[Handwritten signature]



EMILIO E. BALLINA BENITES
NOTARIO

COPIA



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



VISTO:

El expediente 6423/2023, mediante el cual tramita el convenio por compensación urbanística de la cesión de espacio verde y libre público y equipamiento comunitario; y

CONSIDERANDO:

Que, es necesario convalidar el convenio firmado por la Municipalidad de Villa Gesell y Fideicomisos Inmobiliarios Sociedad Anónima;

Que, la compensación se propone en una zona que cuenta con poca disponibilidad de espacios verdes y reservas para equipamiento comunitario, por lo que resulta favorable desde el punto de vista urbanístico para incrementar la oferta de dichos espacios en la zona;

Que, el espacio a ceder permite avanzar en el completamiento del proyecto de urbanización del barrio 115 y 15, por lo que resulta favorable desde el punto de vista social y ambiental;

Que, la Secretaria de Planeamiento, Hábitat y Vivienda evalúa de manera positiva la cesión de tierra en el lugar propuesto.

Que, la Dirección de Asesoría Jurídica y Administrativa del Municipio dictaminó favorablemente, sobre la conveniencia desde el punto de vista legal, administrativo y económico acerca de la compensación propuesta.



Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

ORDENANZA

COPIA

ARTICULO 1º: Convalídase el convenio suscripto entre la Municipalidad de Villa Gesell y Fideicomisos Inmobiliarios Sociedad Anónima.

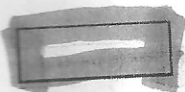
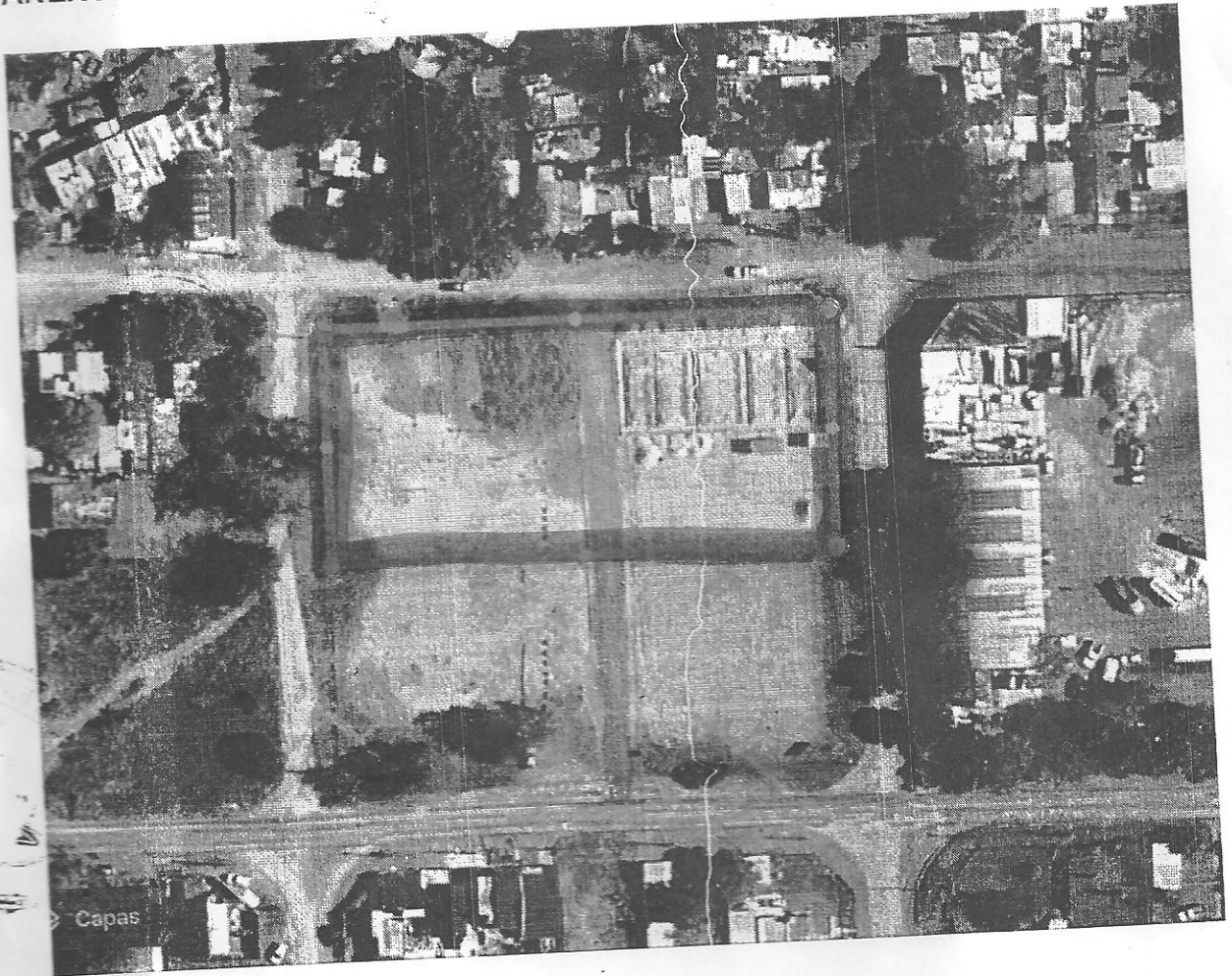
ARTÍCULO 2º: Aféctese la parcela cuya nomenclatura catastral es Circunscripción VI, Sección B, Quinta 14, Parcela 8, con una superficie de 10.000 metros cuadrados a espacio verde y libre público y reserva para equipamiento comunitario según croquis adjunto como Anexo 1.

ARTICULO 3º: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.





ANEXO 1



Afectación a reserva fiscal 3.881,25 m²



Afectación a espacio verde y público 3.881,25 m²

COPIA