



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

CONSEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 13/12/11	Hs. 16:30
Numero: 1092	Fojas:
Expte. N° 161/11	
Girado:	
Recibido:	<i>[Handwritten Signature]</i>

NOTA N°: 361 /2011  
LETRA: MUN. U.-----

Ref: Expte:DU-8920-2011 "G-03-09i NEW SAN S.A.  
S/ solicitud de Permiso de Obra Provisorio"

USHUAIA,

SEÑOR PRESIDENTE:

Me dirijo a usted y por su intermedio a los demás Ediles que integran ese Cuerpo Deliberativo, con el objeto de elevar Expte:DU-8920-2011 "G-03-09i NEW SAN S.A. s/ solicitud de Permiso de Obra Provisorio". con informe de la Dirección de Urbanismo N° 32/2011, Acta N° 143/2011 del Consejo de Planeamiento Urbano de fecha 12/12/2011 y Proyecto de Ordenanza, para su tratamiento.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo a Usted y a los demás integrantes de ese Cuerpo, con mi mayor consideración.

Federico Scaturro  
Intendente  
Municipalidad de Ushuaia

**AL SEÑOR  
PRESIDENTE DEL CONSEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA**

**Dn. Damián DE MARCO**

**S. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D**



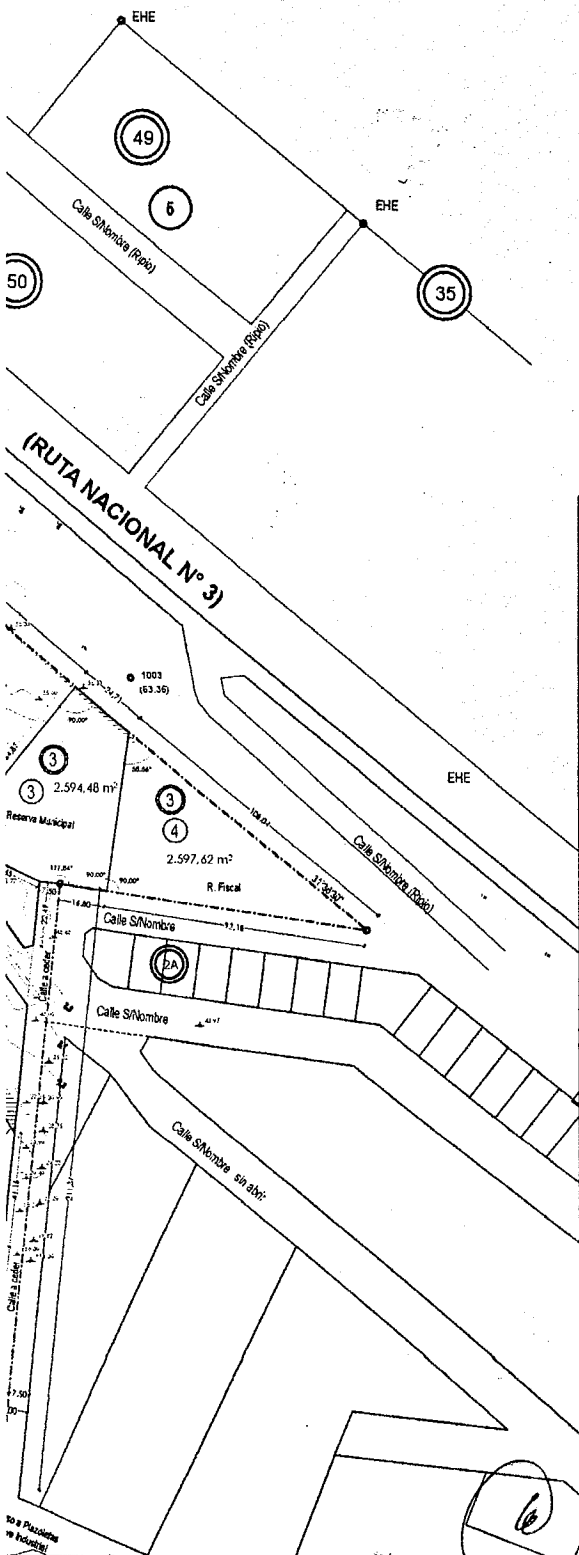
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

### PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar un Permiso Provisorio de Inicio para la obra que se tramita mediante Expediente N° 783/2011 del registro de la Dirección de Obras Privadas, a realizarse en el predio cuya identificación según catastro es Parcela 9i, del Macizo 3, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de NEW SAN S.A. La extensión de este permiso de obra quedará condicionada a la previa presentación, por parte del propietario del mencionado predio, de la certificación de estabilidad de las contenciones de suelo ejecutadas y/o a ejecutar.

ARTÍCULO 2º: La habilitación definitiva –de uso y/o comercial– de la obra cuyo inicio se autoriza en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, así como la autorización de futuras construcciones en el predio, quedarán supeditadas al cumplimiento de las siguientes condiciones: 1) la resolución y aprobación del proyecto urbano que se tramita mediante Expediente DU-8900/2011 del registro de la Municipalidad de Ushuaia; 2) la reglamentación de usos e indicadores urbanísticos conforme a lo establecido en el Artículo VII.1.2.6 (PE – Distrito de Proyectos Especiales) del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Anexo I – Ordenanza Municipal N° 2139); 3) el acondicionamiento de la media calzada a ceder, lindante a los predios cuya denominación según catastro es Parcelas 6 y 7, del Macizo 2, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de manera que se empareje el nivel topográfico de la misma, quedando esta tarea a cargo de NEW SAN S.A.; 4) la suscripción de un acuerdo entre la Municipalidad de Ushuaia y NEW SAN S.A., en el que se establezcan los plazos y mecanismos de concreción del proyecto urbano mencionado.

ARTÍCULO 3º: ESTABLECER un plazo de SEIS (6) MESES, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para el cumplimiento por parte de NEW SAN S.A. de todos los requerimientos inherentes a la tramitación del proyecto urbano mencionado, conforme al anteproyecto que como Anexo I se acompaña a la presente.



I*E*5N6(8)*+6..%&7(8)*+,%E*		PORCENTAJES		
CALLES	12.323,84	CALLE TERCERIA	3.542,21	2,60%
		PADIN MOREIRA	3.311,39	2,34%
		CONTINUACION DALMAZZO	1.576,14	1,11%
		CONEXION IPV	3.894,10	2,75%
<b>SUP. TOTAL CALLES</b>				<b>8,71%</b>
<b>MACIZOS</b>	<b>129.116,20</b>			<b>91,29%</b>
USO RESIDENCIAL			49.834,99	38,60%
USO INDUSTRIAL			50.883,77	48,38%
ESPACIO VERDE			14.204,34	11,00%
RESERVA FISCAL			2.597,82	2,01%
RESERVA MUNICIPAL			2.594,48	2,01%
<b>TOTAL USOS</b>			<b>129.116,20</b>	<b>100,00%</b>
<b>PARCELA</b>	<b>141.439,05</b>			<b>100,00%</b>

N° DE MACIZO	SUPERFICIES	N° PARCELA	SUPERFICIE	USOS
macizo 1	23.600,41	4	20.229,33	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
		5	3.271,08	ESPACIO VERDE
macizo 2	99.705,39	4	18.733,31	HOSTERIA Y RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
		5	8.088,31	ESPACIO VERDE
		6	42.466,89	ALMACEN Y PLAYA DE CONTENEDORES
		7	17.416,88	ADUANA DOMICILIARIA
macizo 3	18.809,40	4	2.844,85	ESPACIO VERDE
		5	10.872,35	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
		6	2.664,48	RESERVA MUNICIPAL
		7	2.597,82	RESERVA FISCAL
comprobación	129.116,20			

**SUBSECRETARÍA DE PL. Y G. DEL E.U.**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**

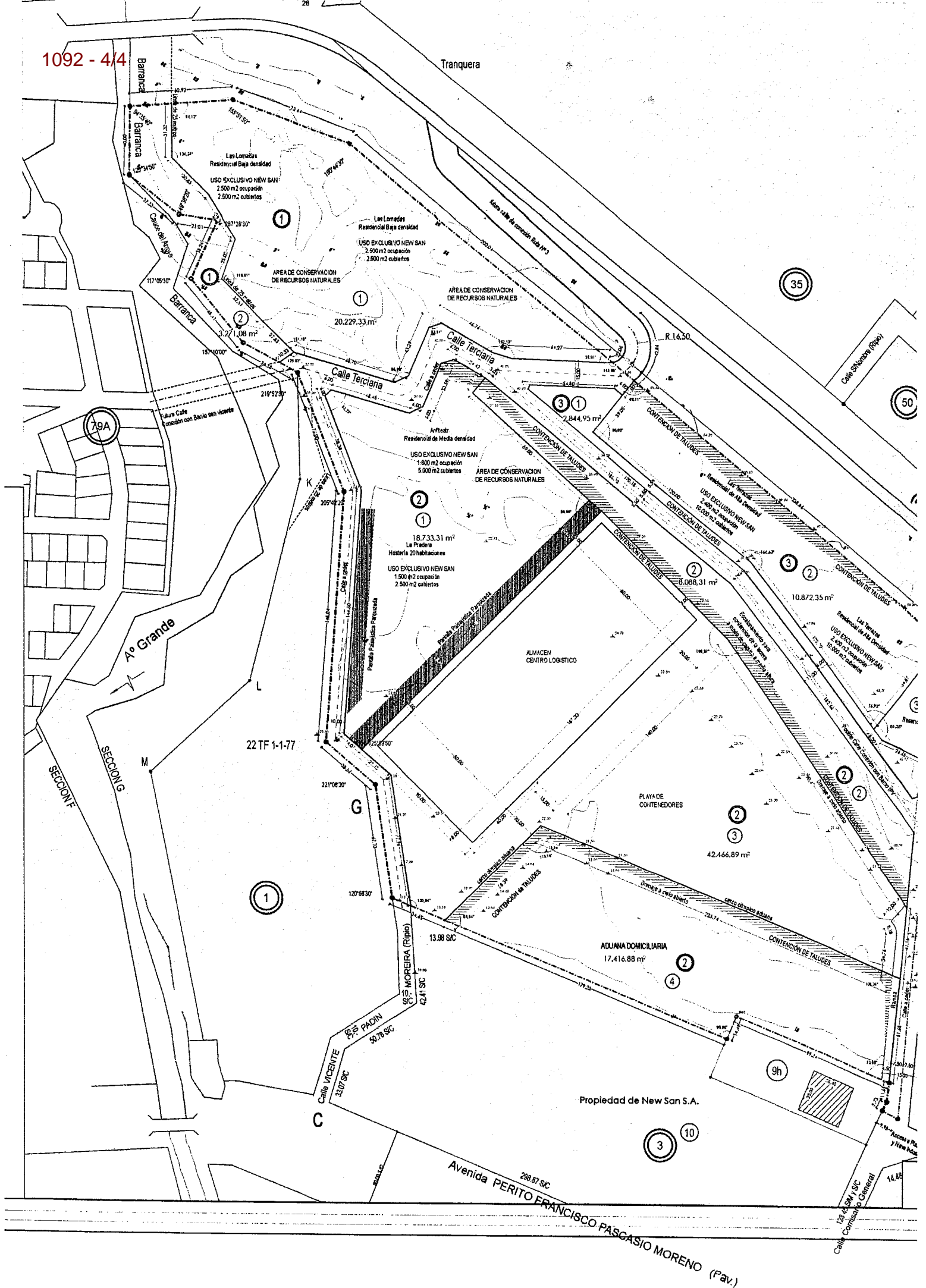
NOMBRE DEL PROYECTO: <b>Centro Logístico y Residencial</b> <b>Anteproyecto Urbano</b>		ETAPA: <b>1</b>
NOM. CATASTRAL SECCIÓN: <b>G</b> MACIZO: <b>3</b> PARCELA: <b>9i</b>	PROPIETARIO: NOMBRE: <b>NEW SAN S.A.</b> DOMICILIO: <b>Pelto Moreno N° 1.651 - Ushuaia</b> FIRMA:	
ZONIFICACIÓN: <b>PE</b>	DIRECTOR DE PROYECTO: NOMBRE: <b>Arq. Carlos Alfredo Ansaldo</b> DOMICILIO: <b>Pasejo del Indio N° 671 - Ushuaia</b> MAT. PROF.: <b>048</b> M.MUNIC.: FIRMA:	
SUPERFICIE: TOTAL: <b>141.439,05 m²</b> E.V.: <b>14.204,34 m²</b> R.M.: <b>2.594,48 m²</b> R.F.: <b>2.597,62 m²</b>		
OBSERVACIONES:		



Federico Ansaldo  
Municipalidad de Ushuaia

**ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°**

Tranquera



Propiedad de New San S.A.

Avenida PERITO FRANCISCO PASCASIO MORENO (Fav.)



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**

El incumplimiento del plazo aquí establecido, hará que la autorización para la prosecución de las obras quede sin efecto.

ARTÍCULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHIVAR.-

*(Circulo)*

*(Firma)*  
Federico Ficiurano  
Intendente  
Municipalidad de Ushuaia





PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

## PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar un Permiso Provisorio de Inicio para la obra que se tramita mediante Expediente N° 783/2011 del registro de la Dirección de Obras Privadas, a realizarse en el predio cuya identificación según catastro es Parcela 9i, del Macizo 3, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de NEW SAN S.A. La extensión de este permiso de obra quedará condicionada a la previa presentación, por parte del propietario del mencionado predio, de la certificación de estabilidad de las contenciones de suelo ejecutadas y/o a ejecutar.

ARTÍCULO 2º: La habilitación definitiva –de uso y/o comercial– de la obra cuyo inicio se autoriza en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, así como la autorización de futuras construcciones en el predio, quedarán supeditadas al cumplimiento de las siguientes condiciones: 1) la resolución y aprobación del proyecto urbano que se tramita mediante Expediente DU-8900/2011 del registro de la Municipalidad de Ushuaia; 2) la reglamentación de usos e indicadores urbanísticos conforme a lo establecido en el Artículo VII.1.2.6 (PE – Distrito de Proyectos Especiales) del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Anexo I – Ordenanza Municipal N° 2139); 3) el acondicionamiento de la media calzada a ceder, lindante a los predios cuya denominación según catastro es Parcelas 6 y 7, del Macizo 2, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de manera que se empareje el nivel topográfico de la misma, quedando esta tarea a cargo de NEW SAN S.A.; 4) la suscripción de un acuerdo entre la Municipalidad de Ushuaia y NEW SAN S.A., en el que se establezcan los plazos y mecanismos de concreción del proyecto urbano mencionado.

ARTÍCULO 3º: ESTABLECER un plazo de SEIS (6) MESES, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para el cumplimiento por parte de NEW SAN S.A. de todos los requerimientos inherentes a la tramitación del proyecto urbano mencionado, conforme al anteproyecto que como Anexo I se acompaña a la presente.



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

El incumplimiento del plazo aquí establecido, hará que la autorización para la prosecución de las obras quede sin efecto.

ARTÍCULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHIVAR.-

(e)

Federico Sciarano  
Municipalidad de Ushuaia





PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

## PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar un Permiso Provisorio de Inicio para la obra que se tramita mediante Expediente N° 783/2011 del registro de la Dirección de Obras Privadas, a realizarse en el predio cuya identificación según catastro es Parcela 9i, del Macizo 3, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de NEW SAN S.A. La extensión de este permiso de obra quedará condicionada a la previa presentación, por parte del propietario del mencionado predio, de la certificación de estabilidad de las contenciones de suelo ejecutadas y/o a ejecutar.

ARTÍCULO 2º: La habilitación definitiva –de uso y/o comercial– de la obra cuyo inicio se autoriza en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, así como la autorización de futuras construcciones en el predio, quedarán supeditadas al cumplimiento de las siguientes condiciones: 1) la resolución y aprobación del proyecto urbano que se tramita mediante Expediente DU-8900/2011 del registro de la Municipalidad de Ushuaia; 2) la reglamentación de usos e indicadores urbanísticos conforme a lo establecido en el Artículo VII.1.2.6 (PE – Distrito de Proyectos Especiales) del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Anexo I – Ordenanza Municipal N° 2139); 3) el acondicionamiento de la media calzada a ceder, lindante a los predios cuya denominación según catastro es Parcelas 6 y 7, del Macizo 2, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de manera que se empareje el nivel topográfico de la misma, quedando esta tarea a cargo de NEW SAN S.A.; 4) la suscripción de un acuerdo entre la Municipalidad de Ushuaia y NEW SAN S.A., en el que se establezcan los plazos y mecanismos de concreción del proyecto urbano mencionado.

ARTÍCULO 3º: ESTABLECER un plazo de SEIS (6) MESES, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para el cumplimiento por parte de NEW SAN S.A. de todos los requerimientos inherentes a la tramitación del proyecto urbano mencionado, conforme al anteproyecto que como Anexo I se acompaña a la presente.



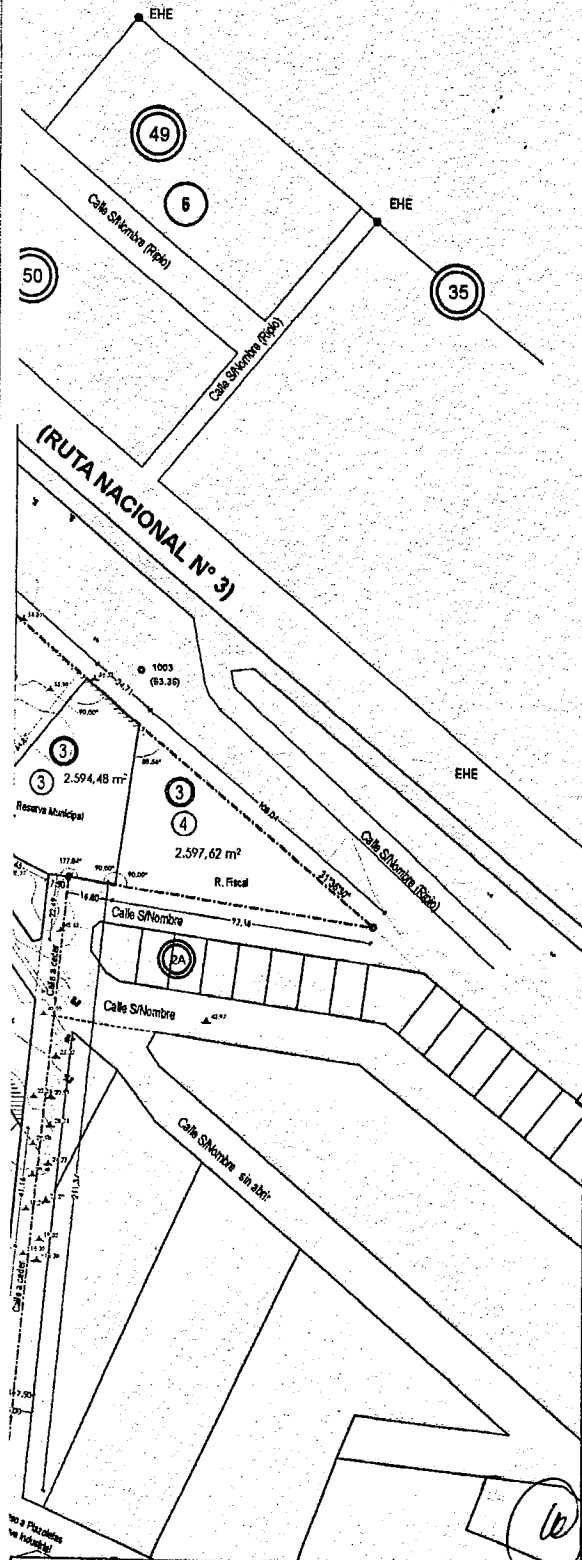
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

El incumplimiento del plazo aquí establecido, hará que la autorización para la prosecución de las obras quede sin efecto.

ARTÍCULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHIVAR.-

④

Federico Solurano  
Presidente  
Municipalidad de Ushuaia



I <sup>o</sup> USOS (U <sup>o</sup> ) + B. N. B. (B <sup>o</sup> ) + M. S.		PORCENTAJES		
CALLES	12.323,84	CALLE TERCERARIA	8.842,21	2,60%
		PADIN MOREIRA	3.311,30	2,34%
		CONTRUACION DALMAZZO	1.576,14	1,11%
		CONEXION IPV	3.864,10	2,75%
<b>SUP. TOTAL CALLES</b>				<b>8,71%</b>
<b>MACIZOS</b>	<b>129.116,20</b>			<b>91,29%</b>
USO RESIDENCIAL			49.834,00	38,60%
USO INDUSTRIAL			59.863,77	46,38%
ESPACIO VERDE			14.204,34	11,00%
RESERVA FISCAL			2.597,62	2,01%
RESERVA MUNICIPAL			2.594,48	2,01%
<b>TOTAL USOS</b>			<b>129.116,20</b>	<b>100,00%</b>
<b>PARCELA</b>	<b>141.439,05</b>			<b>100,00%</b>

N.º DE MACIZO	SUPERFICIES	N.º PARCELA	SUPERFICIE	USOS
macizo 1	23.800,41	4	20.220,33	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
		5	3.271,08	ESPACIO VERDE
macizo 2	88.706,39	4	18.733,31	HOSTERIA Y RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
		5	8.068,31	ESPACIO VERDE
		6	42.488,80	ALMACEN Y PLAYA DE CONTENEDORES
		7	17.416,88	ADUANA DOMICILIARIA
macizo 3	18.809,40	4	2.844,66	ESPACIO VERDE
		5	10.872,36	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
		6	2.594,48	RESERVA MUNICIPAL
		7	2.597,62	RESERVA FISCAL
<b>comercio</b>	<b>129.116,20</b>			

**SUBSECRETARÍA DE PL. Y G. DEL E.U.  
DIRECCIÓN DE URBANISMO**

NOMBRE DEL PROYECTO: **Centro Logístico y Residencial Anteproyecto Urbano**

ETAPA: **1**

NOM. CATASTRAL: SECCIÓN: **G** MACIZO: **3** PARCELA: **9i**

PROPIETARIO: NOMBRE: **NEW SAN S.A.**

ZONIFICACIÓN: **PE**

DOMICILIO: **Puerto Moreno N° 1.651 - Ushuaia**

FRMA:

SUPERFICIE: TOTAL: **141.439,05 m²**

DIRECTOR DE PROYECTO: NOMBRE: **Arq. Carlos Alfredo Ansaldo**

E.V.: **14.204,34 m²**

DOMICILIO: **Paseo del Indio N° 671 - Ushuaia**

R.M.: **2.594,48 m²**

MAT. PROF.: **048** M.MUNIC.:

R.F.: **2.597,62 m²**

FRMA:

OBSERVACIONES:

*[Handwritten Signature]*  
**Federico Sciarato**  
 Presidente  
 Municipalidad de Ushuaia

**ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°**



NOTA N° 152 /11.

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 01 de diciembre de 2011

Por disposición del Director de Urbanismo, se realiza la apertura del expediente administrativo **DU - 8920/2011**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:


Dirección de Urbanismo – S.S.P. y P.U.

TEMA:

(48) Proyecto de Ordenanza Municipal.

ASUNTO:

**G-3-9i NEW SAN S.A. s/solicitud de Permiso de Obra Provisorio**  
**-Arq. Carlos Ansaldo-**



M.M.G. JAVIER BENAVENTE  
Jefe Dpto. Asist. Tec.-Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

**NOTA DE ENCOMIENDA**

---

Ushuaia , 24 de febrero de 2011

EN MI CARÁCTER DE TITULAR DE LA PARCELA 9i UBICADA EN EL MACIZO 3 DE LA SECCION G, DE LA CIUDAD DE USHUAIA, DEJO CONSTANCIA QUE LA OBRA "CENTRO LOGISTICO Y RESIDENCIAL PLANTA NEWSAN" SE HA ENCOMENDADO AL ARQUITECTO CARLOS ALFREDO ANSALDO, MATRICULA PROFESIONAL RPC 048, LAS TAREAS DE PROYECTO, DIRECCION TECNICA DE OBRA Y LA EJECUCION DE OBRA, DE TODOS LOS TRABAJOS NECESARIOS EN DICHA OBRA Y PARA LA PUESTA EN MARCHA Y HABILITACION DE DICHO EDIFICIO Y SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS.

  
MARIO BURGOS  
APODERADO

**NEW SAN S. A.**

Administración y ventas: Roque Pérez 3565 Capital Federal (1430) Te.: 54 011 4545-5100/5005  
FAX: 54 011 4545-5008

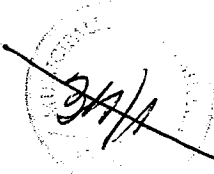
Fábrica: Av. Perito Moreno 1651 (9410) Ushuaia - Tierra del Fuego - ARGENTINA  
Tel.-FAX: 54 02901 43-3460; 43-3461; 43-3462; 43-3463; 43-3464.

# NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION	MACIZO	PARCELA	PLANO
<b>G</b>	<b>3</b>	<b>9i</b>	<b>1</b>

1092 - 10/23

**USO: CENTRO LOGISTICO Y RESIDENCIAL**



PROPIEDAD DE:

**NEWSAN S.A.**



Domicilio: Perito Moreno N° 1651

USHUAIA

**PLANO :  
ARQUITECTURA NAVE INDUSTRIAL**

Escala 1:250, 1:1, 1:1000

**ZONIFICACIÓN:**

**PE**

DU: h/ha  
DN: h/ha  
FOT:  
FOS:

**PROPIETARIO**

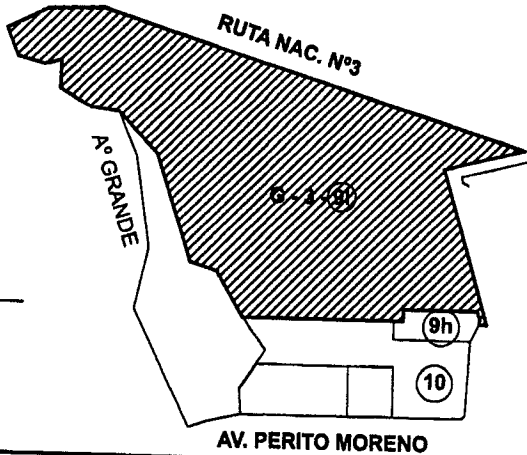
NOMBRE: **NEWSAN SA**  
DOMICILIO: **PERITO MORENO 1651**

FIRMA:

**MARCELA MONASTERIO**  
Aprobada

**UBICACIÓN:**

NORTE



**PROYECTO:**

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo  
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia  
MAT. PROF.: RPC 048

FIRMA: .....

**DIRECCION DEL PROYECTO:**

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo  
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia  
MAT. PROF.: RPC 048

FIRMA: .....

**BALANCE DE SUPERFICIES**

SUPERFICIE PARCELA:	141.439,05 m2
SUPERFICIE A CONSTRUIR NAVE INDUSTRIAL:	14.800,00 m2
SUPERFICIE LIBRE:	119.439,05 m2
SUP. DESTINADO A HABILITAR COMO PLAZOLETA FISCAL =	17.400 m2
SUP. DESTINADO A PLAZOLETA CONTENEDORES =	28.000 m2
SUP. DESTINADO A USO RESIDENCIAL =	22.000 m2
SUP. TOTAL CONSTRUIDA =	37.900 m2
SUP. DESTINADO A ESPACIO VERDE =	15.558,29 m2
SUP. DESTINADO A RESERVA FISCAL =	5.657,56 m2

**CONSTRUCCION:**

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo  
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia  
MAT. PROF.: RPC 048

FIRMA: .....

Nota: la aprobación del presente plano no exime de la obligación de poseer habilitación.-

EXPTA DE OBRA  
N° 783/2011

# NOMENCLATURA CATASTRAL

SECCION MACIZO PARCELA PLANO

G

3

9i

1092 - 11/23

USO: ADUANA DOMICILIARIA

PROPIEDAD DE:

**NEWSAN S.A.**

Domicilio: Perito Moreno Nº 1651

USHUAIA



PLANO :  
Plano PLANTA

Escala 1:1500

ZONIFICACIÓN:

**PE**

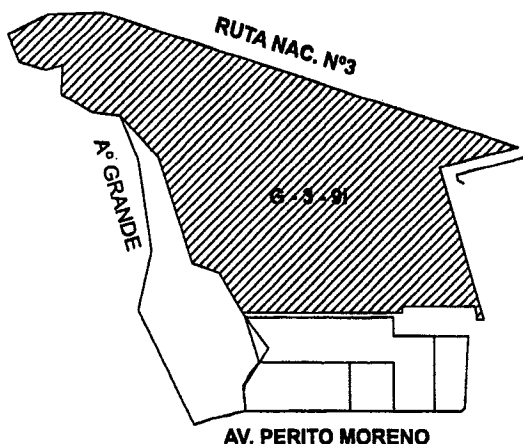
DU: h/ha  
DN: h/ha  
FOT:  
FOS:

PROPIETARIO

NOMBRE: **NEWSAN S.A.**  
DOMICILIO: **P. MORENO 1651**  
FIRMA:   
**MARCELA MONASTERIK**  
Aprobada

UBICACIÓN:

NORTE



PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo  
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia  
MAT. PROF.: RPC 048  
FIRMA:

DIRECCION DEL PROYECTO:

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo  
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia  
MAT. PROF.: RPC 048  
FIRMA:

**BALANCE DE SUPERFICIES**

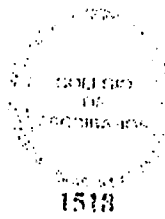
SUPERFICIE PARCELA : 141.439,05 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE A MODIFICAR: 17.400,00 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE REMANENTE: 124.039,05 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCION:**

NOMBRE: ARQ. Carlos Alfredo Ansaldo  
DOMICILIO: Pje. del Indio 671 Ushuaia  
MAT. PROF.: RPC 048  
FIRMA:

Nota: la aprobación del presente plano no exime de la obligación de poseer habilitación.-

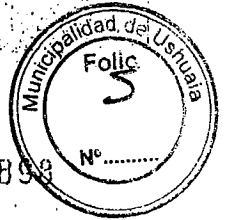
EXPTC. DE OBRA  
Nº 783/2011



PROTÓCOLO NOTARIAL

EN MI QUINIENTOS NOVENO

A 00208898



1 MENSURA Y DESLINDE. COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON HIPOTECA POR  
 2 SALDO DE PRECIO: PASTORIZA, Elisa Haydée y otros a favor de NEW SAN S.A. y esta  
 3 a favor de PASTORIZA, Elisa Haydée PASTORIZA, Saturnino Alberto, PASTORIZA,  
 4 Rubén Darío, PASTORIZA Jorgelina, PASTORIZA Nicolás y PASTORIZA, Cecilia Susa-  
 5 na.- ESCRITURA SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE.- En la Ciudad de Ushuaia, Capital  
 6 de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argentina,  
 7 a los VEINTIOCHO días del mes de DICIEMBRE del año dos mil diez, ante mí, Escribana -  
 8 Adscripta del Registro Notarial Número Dos de la provincia. COMPARECEN: por una par-  
 9 te, Arturo Antonio PASTORIZA, Libreta de Enrolamiento número 7.817.671, Clave Única  
 10 de Identificación Laboral 20-07817671-3, nacido el 6 de marzo de 1947 casado en primeras  
 11 nupcias con Inés Orellana, hijo de Saturnino Pastoriza y de Elisa Delano, domiciliado en  
 12 Avenida Perito Moreno y Arroyo Grande de esta ciudad; Saturnino Alberto PASTORIZA,  
 13 Libreta de Enrolamiento número 7.329.963, Clave Única de Identificación Laboral 20-  
 14 07329963-3, nacido el 15 de diciembre de 1940, casado en primeras nupcias con Elba Lez-  
 15 cano, hijo de Saturnino Pastoriza y de Elisa Delano, domiciliado en Avenida Maipú N° 93 de  
 16 esta ciudad; Jorgelina PASTORIZA, Documento Nacional de Identidad número  
 17 22.047.509, Clave Única de Identificación Laboral 27-22047509-9, nacida el 31 de marzo de  
 18 1971, soltera, hija de José María Pastoriza y de Carlota Luisa Susana Crousse, domiciliada  
 19 en Victoriano Montes N° 682, Localidad de Victoria, Partido de San Fernando, de la Provin-  
 20 cia de Buenos Aires, y en tránsito en esta ciudad, quien lo hace: a) por su propio derecho y  
 21 en nombre y representación y en su carácter de apoderada de Nicolás PASTORIZA, Docu-  
 22 mento Nacional de Identidad número 20.410.281, Clave Única de Identificación Laboral 20-  
 23 20410281-4, nacido el 14 de agosto de 1968, casado en primeras nupcias con María Julia  
 24 Martínelli, hijo de José María Pastoriza y de Carlota Luisa Susana Crousse domiciliado en  
 25 Mendoza N° 955, piso 12, departamento D, de la ciudad de Buenos Aires; Cecilia Susana



A 00208898

PASTORIZA, Documento Nacional de Identidad número 23.528.030, Clave Unica de Identificación Laboral 27-23528030-8, nacida el 19 de septiembre de 1973, soltera, domiciliada en Victoriano Montes N° 682, Localidad de Victoria, Partido de San Fernando, de la Provincia de Buenos Aires, hija de José María Pastoriza y de Carlota Luisa Susana Crousse. Elisa Haydée Pastoriza, Libreta Cívica número 5.260.010, Clave Unica de Identificación Laboral 27-05260010-9, argentina, nacida el 14 de agosto de 1945, casada en primeras nupcias con Arnaldo César Virgillito, hija de Saturnino Pastoriza y de Elisa Delano domiciliada en Guido Spano N° 1.057 Bella Vista, Provincia de Buenos Aires, y en tránsito en esta ciudad, y Rubén Darío PASTORIZA, Libreta de Enrolamiento número 8.355.529, Clave Unica de Identificación Laboral 20-08355529-8, nacido el 12 de mayo de 1950, viudo de sus primeras nupcias de Paulina Teresa Sigel, hijo de Saturnino Pastoriza y de Elisa Delano, domiciliado en Hielos Continentales N° 591 de esta ciudad: a mérito de los siguientes instrumentos: A) Poder Especial que Nicolás y Cecilia Susana Pastoriza, le confirieron en fecha 16 de diciembre de 2010, mediante escritura número 192, pasada ante el Escribano de la Ciudad y Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, don Diego J.M. Valentini, al folio 533 del Registro Notarial Número 6 a su cargo, cuyo primer testimonio tengo en este acto a la vista y corre agregado al folio 1513 del protocolo corriente de este Registro de mi Adscripción. B) Poder especial que Elisa Haydée Pastoriza, le confiriera en fecha, 16 de diciembre, mediante escritura número 193, pasada ante el Escribano de la ciudad y Partido de San Isidro, antes citado, don Diego J.M. Valentini, al folio 536 del Registro Notarial Número 6 a su cargo, y C) Poder Especial que don Rubén Darío Pastoriza, le confiriera en fecha 18 de diciembre de 2010, mediante escritura número 287, pasada ante el Escribano de la ciudad de Villa Elisa, Distrito Segundo, Departamento Colón de la Provincia de Entre Ríos, al folio 540 del Registro Notarial Número 20 a su cargo, cuyos primeros testimonios mencionados en el acápite B) y C) tengo en este acto a la vista, debidamente legalizados, e incorporo a este instrumento;



PROCOLO NOTARIAL

EN MIL QUINIENTOS DIECINUEVE

A 00208899



1 asegurando la compareciente que sus mandatos se encuentran plenamente vigentes sin res-

2 tricción ni limitación alguna, y por la otra parte, lo hace Claudio FADUL, Documento Na-

3 cional de Identidad número 14.602.987, argentino, nacido el 2 de octubre de 1961, divorcia-

4 do, domiciliado en la calle Perito Moreno 3145 de esta ciudad, quien lo hace en nombre y

5 representación y en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "NEWSAN S.A.",

6 Clave Única de Identificación Tributaria 30-64261755-5, con sede social en Avenida Perito

7 Moreno N° 1651 de esta ciudad, a mérito del Poder Especial que la sociedad le otorgara en

8 fecha 27 de diciembre de 2010, por escritura número 553, pasada ante el Escribano de la

9 ciudad Autónoma de Buenos Aires, don Gustavo Gabriel Martinelli, al folio 2453, del Re-

10 gistro Notarial Número 1697 a su cargo, cuyo primer testimonio tengo en este acto a la vista,

11 debidamente legalizado, e incorporo a este instrumento, asegurando el compareciente que su

12 mandato se encuentra plenamente vigente sin restricción ni limitación alguna, y del cual

13 surge: a) Estatutos Sociales de "New San S.A.", por Escisión, Fusión entre "SANELCO

14 S.A." y "SANSEI S.A.", y constitución de la sociedad, formalizado por escritura número 164

15 del 15 de marzo de 1991, pasada ante el Escribano de la ciudad de Buenos Aires, Patricio

16 Adolfo Salas, al folio 445 del Registro Notarial 375 de su adscripción, inscrita en la Inspección

17 ción General de Justicia de la ciudad de Buenos Aires con fecha 5 de junio de 1991 bajo

18 Número 3516 del Libro 109, Tomo A de Sociedades Anónimas; b) Acta de Asamblea del 28

19 de octubre de 1991 y del Registro de Asistencia a la referida Asamblea, en la que se resuelve

20 el aumento del capital, debidamente inscrita en la Inspección General de Justicia de la ciu-

21 dad de Buenos Aires el 07 de abril de 1992 bajo el Número 2810 del Libro 111, Tomo A de

22 S.A.; c) Acta de Asamblea del 20 de noviembre de 1992 y del Registro de Asistencia a la

23 referida Asamblea, en la que se resuelve el aumento del capital, reforma y adecuación del

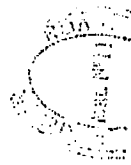
24 estatutos, inscrita en la Inspección General de Justicia de la ciudad de Buenos Aires, el 27

25 de enero de 1993 bajo el Número 637 del Libro 112, Tomo A de S.A.; d) Acta de Asamblea



A 00208899

del 23 de junio de 1993, reforma de los artículos 5 y 13 del estatuto y del Registro de Asis- 26  
tencia a la referida Asamblea, inscripta en la Inspección General de Justicia de la ciudad de 27  
Buenos Aires el 01 de octubre de 1993, bajo el Número 9581 del Libro 113, Tomo A de 28  
S.A.; e) Acta de Asamblea del 18 de marzo de 1994 y del Registro de Asistencia a la referida 29  
Asamblea, inscripta en la Inspección General de Justicia de la ciudad de Buenos Aires el 17 30  
de mayo de 1994 bajo el Número 4693 del libro 114, Tomo A de S.A.; f) Modificación de 31  
Estatuto por Ampliación del Objeto Social de la sociedad "NEWSAN S.A.", formalizada por 32  
Escritura número 61 del 10 de mayo de 2000, pasada ante la Escribana de la ciudad de Bue- 33  
nos Aires, María Alejandra Morbido, al folio 250 del Registro Notarial 1801 a su cargo, 34  
inscripta en la Inspección General de Justicia de la ciudad de Buenos Aires con fecha 01 de 35  
nio de 2000 bajo Número 7653 del Libro 11, Tomo A de Sociedades por Acciones; g) Re- 36  
forma de Estatutos formalizada por escritura número 226 del 21 de junio de 2006, pasada 37  
ante el Escribano de la ciudad de Autónoma de Buenos Aires, Gustavo G. Martinelli, al 38  
folio 859 del Registro Notarial 1697 a su cargo, inscripto en el Registro Público de Comercio 39  
de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, el 28 de julio de 2006 en el Libro 40  
Registro de Sociedades Comerciales N° VII, bajo número 4033, Folio 184, año 2006; h) 41  
Escrituras números 260 del 12 de junio de 2009 y 346 del 6 de agosto de 2009, ambas pasa- 42  
das ante el mencionado Escribano Gustavo G. Martinelli, a los folios 944 y 1262 del Regis- 43  
tro Notarial 1697 a su cargo; inscriptas conjuntamente en el Registro Público de Comercio 44  
Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, por Disposición de la Inspección 45  
General de Justicia número 677/09 del 23 de noviembre de 2009, en el Libro de Sociedades 46  
por Acciones número II bajo los números 0011 y 0012, folio 006, Año 2009, en las que 47  
obran transcriptas el Acta de Asamblea General Ordinaria del 13 de abril de 2009 de elec- 48  
ción de autoridades; y Acta de Directorio número 307 del 13 de abril de 2009, de distribu- 49  
ción de cargos, de las que resulta como Presidente el señor Rubén Lucio Chernaiovsky; y i) 50





1 Escritura número 170 del 28 de abril de 2010 de transcripción del Acta de Asamblea del 29  
 2 de marzo de 2010, por renuncia de Directores titulares, manteniendo la vigencia el Presi-  
 3 dente citado y 171 del 28 de abril de 2010, ambas pasadas ante el Escribano Gustavo G.  
 4 Martinelli, a los folios 686 y 690 del mencionado Registro Notarial 1697 a su cargo, por la  
 5 que se transcribe el Acta de Asamblea General ordinaria y Extraordinaria del 29/03/2010 en  
 6 la que se resuelve la Reforma del Artículo 3 de los Estatutos Sociales (Objeto Social): ins-  
 7 criptas conjuntamente en el Registro Público de Comercio de Tierra del Fuego, Antártida e  
 8 Islas del Atlántico Sur, por Disposición IGJ número 477/10 del 25 de agosto de 2010, en el  
 9 Libro de Sociedades por Acciones número II bajo los números 177 y 178, folios 89 y 90,  
 10 Año 2010; j) Acta de Directorio número 307 de fecha 13 de abril de 2009, pasada a fojas 162  
 11 del Libro Copiador de Actas de Directorio número 2, el que fuera rubricado en la Inspección  
 12 General de Justicia de esta Provincia en fecha 21 de Mayo de 2003, bajo el número 01419; y  
 13 k) Acta de directorio número 349, del 27 de diciembre 2010, por la que se resuelve el otor-  
 14 gamiento de la presente escritura, labrada a fojas 232 y 233 del mencionado libro de Actas  
 15 de Directorio número 2, protocolizada en el mandato referenciado al comienzo de la presen-  
 16 te. Documentación toda que fotocopia debidamente certificada y legalizada tengo en este  
 17 acto a la vista, doy fe.- Todos los comparecientes personas argentinas, mayores de edad,  
 18 hábiles para este acto y de mi conocimiento. DOY FE.- Y en el carácter invocado, exponen-  
 19 **PARTE I: MENSURA:** PRIMERO: Elisa Haydée, Arturo Antonio, Rubén Darío, Saturnino  
 20 Alberto, Jorgelina, Nicolás y Cecilia Susana PASTORIZA, son titulares en cor dominio indi-  
 21 viso, del inmueble designado según título como: SECCION G, MACIZO tres (3), PAR-  
 22 CELA NUEVE "F" (9-F), Partida Inmobiliaria número cero cero tres uno uno dos (0031112),  
 23 ubicado en Ruta Nacional número tres, (traza nueva) Parque Industrial de  
 24 Ushuaia, según plano de mensura T.F. uno- sesenta y tres- ochenta y cuatro 1-63-84 (según  
 25 plancheta catastral) DESCRIPCIÓN DEL BIEN: Afecta la forma de un polígono irregular,





A 00208900

con una superficie de trece Hectáreas ( 13 Has.), cero dos áreas (02 as.) cero tres centiáreas 26  
(03 cas.), que mide y linda: Un frente al NORESTE de quinientos setenta y tres con cin- 27  
cuenta y ocho metros (573,58ms.) en línea recta entre los puntos A y B de su plano, linda 28  
Ruta Nacional número tres (traza nueva) en medio, con parte de la Parcela veintiocho "R" 29  
(28 "R") de su sección; partiendo desde el punto B: con rumbo SUROESTE y ángulo interno 30  
de veintinueve grados cincuenta y siete minutos treinta segundos ( 29° 57 ' 30" ) hasta llegar 31  
al punto siete (7) mide ciento ocho con noventa y ocho metros (108,98m) y linda con el Ma- 32  
cizo dos (2); partiendo del punto siete (7) con rumbo SURESTE y ángulo interno de dos- 33  
cientos setenta y dos grados cero ocho minutos trece segundos (272° 08' 13") hasta el punto 34  
g, mide doscientos veintisiete con veinte metros (227,20m) lindando con el Macizo dos (2) y 35  
terrenos de calle de su sección; partiendo del punto "g", con rumbo Sur y ángulo interno de 36  
ciento sesenta y un grado veintitrés minutos treinta y siete segundos (161° 23' 37") hasta el 37  
punto G mide seis con cuarenta metros (6,40m) linda con parte del Macizo tres (3) de su 38  
Sección; partiendo del punto G con rumbo OESTE y ángulo interno de noventa y tres grados 39  
doce minutos cero cero segundos (93° 12' 00") hasta llegar al punto D mide ciento quince 40  
con ochenta y nueve metros (115,89m), y linda con terrenos de calle sin nombre, Parcela 41  
nueve "e" (9-e) y parcela nueve "d" (9-d) de su macizo; partiendo del punto D con rumbo 42  
NORTE y ángulo interno de noventa grados (90°) hasta llegar al punto A mide veinticinco 43  
metros (25m), linda con parcela nueve "b" (9-b) de su macizo; partiendo del punto A con 44  
rumbo OESTE y ángulo interno de doscientos setenta grados cero cero minutos cero cero 45  
segundos (270° 00' 00") hasta llegar al punto L mide doscientos trece con cincuenta y un 46  
metros (213,51m) y linda con Parcela nueve "b" (9-b) de su macizo y con terrenos de calle 47  
sin nombre; partiendo del punto L con rumbo NOROESTE y ángulo interno de ciento veinte 48  
grados cincuenta y seis minutos treinta segundos (120° 56' 30") hasta llegar al punto vein- 49  
tinueve (21) mide sesenta y ocho con noventa y dos metros (68,92m); partiendo del punto 50



PROTOKOLO NOTARIAL

ON VIE QUINTOS A UN TUNO

A 00208901



1 veintuno (21) con rumbo NORD-NOROESTE y ángulo interno de doscientos veintidós gra-  
 2 dos, cero siete minutos, diez segundos ( $221^{\circ} 07' 10''$ ) hasta llegar al punto veintidós (22)  
 3 mide treinta y ocho con veinte metros (38,20m), partiendo del punto veintidós (22) con rum-  
 4 bo NOROESTE y ángulo interno de ciento veinticinco grados cincuenta y ocho minutos  
 5 cincuenta segundos ( $125^{\circ} 58' 50''$ ) hasta llegar al punto veintitrés (23) mide ciento cuarenta  
 6 y siete con ochenta metros (147,80m), siguiendo con rumbo NOROESTE y ángulo interno  
 7 de doscientos cuatro grados cero dos minutos cuarenta segundos ( $204^{\circ} 02' 40''$ ) hasta llegar  
 8 al punto veinticuatro (24) mide setenta y cinco metros (75m) los tramos comprendidos entre  
 9 el punto L y el punto veinticuatro (24) lindan con el Macizo 1 de su sección; partiendo del  
 10 punto veinticuatro (24) con rumbo NORTE y ángulo interno de ciento treinta y dos grados  
 11 treinta minutos cincuenta segundos ( $132^{\circ} 30' 50''$ ) hasta llegar al punto veinticinco (25) mide  
 12 ciento ocho con treinta metros (108,30m); finalmente, partiendo del punto veinticinco (25)  
 13 con rumbo NOROESTE y ángulo interno de doscientos treinta y un grados treinta y cinco  
 14 minutos cuarenta segundos ( $231^{\circ} 35' 40''$ ) hasta llegar al punto A, mide veintidós cero seis  
 15 metros con ángulo interno de veintisiete grados cero siete minutos cero cero segundos, ce-  
 16 rrando el polígono lindando desde el punto veinticuatro (24) al punto A con tierras fiscales  
 17 mensuradas en el Plano de Mensura T.F. uno-uno-setenta y siete (1-1-77).- Conforme al  
 18 PLANO DE MENSURA Y DESLINDE T.F. 1-4-07, efectuado por el Agrimensor Alberto  
 19 Luis Fossati, registrado por la Dirección de Catastro, en fecha 8 de Octubre de 2008, el que  
 20 agrego a este instrumento, el inmueble descrito se mensura con superficie, medidas y linde-  
 21 ros, surgiendo la PARCELA 9i, del MACIZO 3, SECCION G, ubicado frentes a Avenida  
 22 Héroes de Malvinas N° 3050, a calle sin nombre, a calle Comisario General Celestino Dal-  
 23 mazzo, a calle Vicente Padín Moreira, de la ciudad de Ushuaia. En Descripción del Bien  
 24 corresponde: Partiendo del vértice O se desarrolla un frente al NO en línea quebrada en 3  
 25 tramos de: el 1° de 60,92m, de allí con  $155^{\circ} 51' 50''$  el 2° de 73,64m, de allí con ángulo de



A 00208901

160° 44' 30" el 3° de 589,59m, lindan con Avenida Héroes de Malvinas (Ruta Nac. N° 3) en  
 medio macizo 35, macizo 34, calle sin nombre, macizo 50, calle sin nombre y parte del ma-  
 cizo 35, de allí con ángulo de 31° 26' 30" otro frente de 108,98m, linda con calle sin nombre  
 en medio con calle sin nombre macizo 2A y calle sin nombre, de allí con ángulo de 272° 08'  
 13" un lado que en parte es frente y parte costado de 211,37m, linda con calle sin nombre en  
 medio calle sin nombre, macizo 2A, y calle sin nombre y con el macizo 2, de allí con ángulo  
 de 68° 29' 57" otro frente de 9,95m, linda con calle Comisario General Celestino Dalmazzo,  
 de allí con ángulo de 91° 59' 40" un costado en línea quebrada en 4 tramos: el 1° de 5,81m,  
 de allí con ángulo de 198° 36' 23" el 2° de 11,60m, de allí con ángulo de 254° 35' 37" el 3°  
 de 99,37m, de allí con ángulo de 270° 00' 00" el 4° de 14,43m, lindan con parte de la parcela  
 9h, de allí con ángulo de 90° 00' 00" otro lado que en parte es costado y parte frente de  
 213,91m, lindan con la parcela 9g y con calle Vicente Padin Moreira, de allí con ángulo de  
 120° 56' 30" un contrafrente en línea quebrada en 10 tramos: el 1° de 67,70m, de allí con  
 ángulo de 221° 06' 20" el 2° de 38,56m, de allí con ángulo de 125° 58' 50" el 3° de 148,04m,  
 de allí con ángulo de 205° 42' 20" el 4° de 75,00m, de allí con ángulo de 219° 52' 30" el 5°  
 de 36,38m, de allí con ángulo de 157° 10' 00" el 6° de 48,41m, de allí con ángulo de 117°  
 05' 30" el 7° de 38,38m, de allí con ángulo de 287° 28' 30" el 8° de 23,01m, de allí con án-  
 gulo de 149° 36' 20" el 9° de 37,32m, de allí con ángulo de 126° 34' 50" el 10° de 40,00m,  
 lindan con el macizo 1 y con el Arroyo Grande, cerrando el polígono con ángulo de 94° 35'  
 40". El esquinero NE de la parcela coincide con el esquinero NE de su macizo. SUPERFI-  
 CIE: 141.439,05. NOMENCLATURA CATASTRAL: DEPARTAMENTO USHUAIA,  
 SECCION G, MACIZO 3, PARCELA 9i. PARTIDA: 15850. VALUACION FISCAL TIE-  
 RRA: Pesos 61.455,27, VALUACION MEJORA: \$ 0,00. VALUACION TOTAL: Pesos  
 61.455,27. Del plano ya citado surge lo siguiente: BALANCE DE SUPERFICIES: Sup.  
 Parc. 9i - Mzo 3 - s/Mensura 141.439,05m2. Sup. Remanente Parc. 9f S/TF 1-64-89



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 255 - URBANICA



UN MIL QUINIENTOS VEINTI DOS

A 00208902



1 125.912,48m2. EXCEDENTE 15.526,57m2: NOTAS: 1- Los ángulos no indicados son rec-

2 tos o suplementarios. 2- Las medidas lineales están expresadas en metros. 3 - El límite de la

3 parcela sobre el Aº Grande surge del título original de la Fracción A (formada por parte de

4 las Chacras IX, X, XI y la Chacra XII), inscripta en la Matricula II-A-1357. VER NOTAS 4.

5 NOTA 4: El EXCEDENTE resultante del balance de superficie surge de incorporar las tie-

6 rras mensuradas en el plano TF 1-1-77 sobre el Aº Grande, incluidos en el Título de Propie-

7 dad inscripto bajo Matricula II-A-1357. NOTA: Se visa el presente plano, al solo efecto de

8 mensurar el Remanente. Todo trámite de mensura u obra posterior deberá contar con la in-

9 tervención municipal (Dir. De Urbanismo) y dar cumplimiento a lo normado en el C.P.U.

10 Cap. IV "Nuevas Urbanizaciones y empadronamientos" (O.M. 2139). Dirección de Urba-

11 nismo Municipalidad de Ushuaia. RESTRICCIONES: Sujeto a servidumbre sobre naci-

12 miento y corrientes de agua, petróleo y demás hidrocarburos. FECHA DE MENSURA: Abril

13 2008. PARTE II: VENTA. Que formalizan el contrato de compraventa de inmueble y que

14 en consecuencia otorgan sujeto a las siguientes cláusulas: PRIMERA: Elisa Haydée, Rubén

15 Darío, Arturo Antonio, Saturnino Alberto, Jorgelina, Cecilia Susana y Nicolás PASTORIZA,

16 VENDEN a favor de "NEWSAN S.A.", quien adquiere la totalidad del dominio del inmue-

17 ble antes relacionado, con su superficie, medidas y linderos que se dan aquí por íntegramente

18 reproducidos. SEGUNDA: Bajo tales conceptos se realiza esta venta por el precio total y

19 convenido de DOLARES ESTADOUNIDENSES TRES MILLONES ( US\$ 3.000.000)

20 que el representante de la parte compradora abona a los vendedores, de la siguiente manera:

21 La suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLON ( US\$ 1.000.000), a saber:

22 El cien por ciento de lo que le corresponde a Arturo Antonio Pastoriza por su quinta avas-

23 partes indivisas (1/5), la suma de Dólares Estadounidenses SEISCIENTOS MIL ( US\$

24 600.000), mediante transferencia bancaria a la cuenta caja de ahorros en dólares estadouni-

25 denses número 256209460853715, CBU 2850562620094608537154, del Banco Macro S.A.,





A 00208902

Sucursal Ushuaia, a nombre de Arturo Antonio Pastoriza, otorgándole mediante la presente  
 firma a la sociedad adquirente el correspondiente recibo con toda la fuerza liberatoria que  
 para el pago legisla el Código Civil y la Ley 25.345, quedando en consecuencia excluido del  
 condominio: La suma de Dólares Estadounidenses CIENTO MIL (US\$ 100.000), mediante  
 transferencia bancaria a la cuenta caja de ahorros en dólares estadounidenses número  
 230004441, del Banco Patagonia S.A., Sucursal Ushuaia, CBU 03402308-09230004441003,  
 a nombre de Elisa Haydée Pastoriza; La suma de Dólares Estadounidenses CIENTO MIL (US\$  
 100.000), mediante transferencia bancaria a la cuenta caja de ahorros en dólares estadouni-  
 denses número 689 8-01445-3, del Banco HSBC Bank Argentina S.A., Sucursal 689,  
 Ushuaia, CBU 1500689100068980144532, a nombre de Saturnino Alberto Pastoriza; La  
 suma de Dólares Estadounidenses CIENTO MIL ( US\$ 100.000) a Rubén Dario Pastoriza,  
 mediante transferencia bancaria a la cuenta caja de ahorros en dólares estadounidenses nú-  
 mero 689 8-01445-3, del Banco HSBC Bank Argentina S.A., Sucursal 689, Ushuaia, CBU  
 1500689100068980144532, a nombre de Saturnino Alberto Pastoriza; La suma de Dólares  
 Estadounidenses TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO ( US\$  
 33.334) a Jorgelina Pastoriza, mediante transferencia bancaria en la cuenta caja de ahorro  
 número 689 8-01445-3, del Banco HSBC Bank Argentina S.A., Sucursal 689, Ushuaia, CBU  
 1500689100068980144532, a nombre de Saturnino Alberto Pastoriza, dejándose expres-  
 constancia que ambas transferencias se realizan en la cuenta de Saturnino Alberto Pastoriza,  
 dado que Rubén Dario y Jorgelina Pastoriza, no poseen al día de la fecha cuentas cajas de  
 ahorros en dólares estadounidenses abiertas a sus nombres; la suma de Dólares Estadouni-  
 denses TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES ( US\$ 33.333) me-  
 diante transferencia bancaria en la cuenta caja de ahorros en dólares estadounidenses número  
 329000589, del Banco Patagonia S.A., Sucursal 329, CBU 03403295-09329000589016  
 nombre de Cecilia Susana Pastoriza; y la suma de Dólares Estadounidenses TREINTA Y





PROTOCOLO NOTARIAL

UN MIL QUINIENTOS VEINTITRES

A 00208903



1 TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES ( US\$ 33.333) mediante transferencia ban-

2 caria en la cuenta caja de ahorros en dólares estadounidenses número 193-387/3, de BBVA

3 Banco Francés S.A., Sucursal 193, Nordelta, CBU 017019334400000038337, a nombre de

4 Nicolás Pastoriza, importes que han sido acreditados en las indicadas cuentas, en consecuen-

5 cia los vendedores otorgan recibo y carta de pago en forma a favor de la adquirente por este

6 único instrumento, ante mí, que certifico, así como que agrego a la presente, copias certifica-

7 das de las constancias emitidas por los bancos de acreditación de los fondos en las referidas

8 cuentas de los enajenantes, doy fé; y el saldo de **DOLARES ESTADOUNIDENSES DOS**

9 **MILLONES ( US\$2.000.000)** los que serán abonados en tres cuotas anuales y consecutivas

10 la primer cuota de **DOLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLON (US\$ 1.000.000)** con

11 vencimiento 5 de enero de 2012; la segunda de **DOLARES ESTADOUNIDENSES QUI-**

12 **NIENTOS MIL (US\$ 500.000)** con vencimiento en fecha 5 de enero de 2013 y la última de

13 **DOLARES ESTADOUNIDENSES QUINIENTOS MIL. ( US\$ 500.000)** con vencimiento en

14 fecha 5 de enero de 2014, conforme se relacionará más adelante.- **TERCERA:** Los vendedo-

15 res, **TRANSMITEN** a favor de "NEWSAN S.A.", todos los derechos inherentes a la propie-

16 dad, dominio y posesión, obligándose a responder por la evicción, saneamiento y vicios

17 redhibitorios, aún en los casos de los Artículos 2106, y 2170 del Código Civil. **CUARTA:** El

18 señor Claudio Fadul, por su parte **ACEPTA**, la transferencia de dominio realizada a favor de

19 "NEWSAN S.A.", y declara que se ha cumplido con la tradición por la posesión real y efec-

20 tiva de la cosa recibida en este acto.- **YO LA AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: TITU-**

21 **LO:** Le corresponde a Saturnino Alberto, Rubén Darío, Elisa Haydée, José María y Arturo

22 Antonio Pastoriza, en condominio indiviso en una quinta avas partes indivisas (1/5) a cada

23 uno, por fallecimiento de su padre Saturnino Pastoriza, dictándose su declaratoria de hered-

24 ros, de parte indivisa, según Resolución de fecha 22 de mayo de 1987, que tramitaron ante el

25 Juzgado Federal de Primera Instancia del entonces Territorio Nacional de la Tierra del Fue-



A 00208903

go. Antártida e Islas del Atlántico Sur, en autos rotulados: "Pastoriza, Saturnino s/sucesión ab Intestato". Expediente número 12.885/87, entonces a cargo del Doctor Carlos D. Bassanetti, Juez Subrogante, inscrita en la Matricula II-A-3047, Correspondió a Saturnino Pastoriza (padre), Saturnino Alberto, Rubén Darío, Elisa Haydée, José María y Arturo Antonio, en condominio indiviso en las siguientes proporciones: una cinco décima avas partes indivisas (5/10) a Saturnino Pastoriza, y una décima avas partes indivisas (1/10) a cada uno de sus hijos, por fallecimiento de doña Elisa Delano, dictándose su declaratoria de herederos, de parte indivisa, según resolución de fecha 12 de agosto de 1982 y 25 de noviembre de 1982, que tramitaron en autos rotulados: "Delano, Elisa s/sucesión", expediente número 8.773/82, ante el Juzgado Federal de Primera Instancia, del entonces Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, secretaria cargo del Doctor Sánchez Galarce, y la que por plano de mensura y deslinde T.F.1-63-84 el inmueble parcela 9f, macizo 3, sección G se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble en folio real bajo la Matricula II-A-3047.- Correspondió a Jorgelina, Nicolás y Cecilia Susana Pastoriza, en condominio indiviso en una quince avas partes indivisas (1/15), por donación que le realizara su padre don José María Pastoriza de una quinta avas partes indivisas (1/5), mediante escritura número 857, de fecha 19 de Octubre de 2001, pasada ante el Escribano de la ciudad y partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, don Diego J.M. Valentini, al folio 1537, del Registro Notarial Número 52, entonces de su adscripción, y perfeccionada por escritura de aceptación número 678, del día de la fecha, pasada ante mí, al folio 1513 del protocolo corriente de este Registro de mi Adscripción, la que se presentarán para su toma de razón en el Registro de la Propiedad Inmueble en forma simultánea con este instrumento. Le correspondió a don Saturnino Pastoriza por adjudicación en venta hecha, en mayor extensión, por los Lotes A y B de la Sección G, por la Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería de la Nación, mediante Decreto número 2584 de fecha 2 de septiembre de 1977, acuerda al señor Ministro la





PROTOCOLO NOTARIAL

EN MIL QUINIENTOS Y CINCUENTA Y CUATRO

A 00208904



1 facultad de otorgar título de propiedad a adjudicatarios de tierras fiscales, conforme a lo es-

2 tablecido en el artículo quinto inciso c) punto ocho, del mencionado decreto y en virtud de

3 los términos de la resolución número 428 de fecha 18 de abril de 1980, por la cual se declara-

4 raron cumplidas las obligaciones contractuales emergentes de la adjudicación, habiéndosele

5 expedido el título de propiedad número 30.148, inscripto en Zona de Tierra del Fuego, en

6 folio real bajo las Matriculas II-A-1357 ( Lote A, Sección G) y II-A-1358 ( Lote B, Sección

7 G), correspondiéndole originariamente a la parcela que nos ocupa la Matricula II-A-1357.-

8 INFORME REGISTRAL: De los certificados expedidos por la Delegación local del Registro

9 de la Propiedad Inmueble, en fecha 17 de Diciembre de 2010, bajo el número 106969 de

10 dominio y números 106970, 106971 de inscripciones, los que corren agregados al folio 1513

11 del protocolo corriente de este Registro de mi adscripción, surge que se ha tomado razón del

12 dominio en la forma preindicada, y que el inmueble no reconoce locación, embargo, grava-

13 men, hipoteca, ni derecho real alguno, a excepción de una servidumbre sobre nacimiento y

14 corrientes de agua y demás condiciones establecidas en su título original. La adquirente que-

15 da obligada a las disposiciones del Decreto 82.474 del 15 de enero de 1941, que establece

16 que el Estado podrá efectuar trabajos de exploración en busca de petróleo y de más hidrocar-

17 burros fluidos dentro de la tierra de que se trata y explotarlos. El Estado deberá en cualquier

18 caso indemnizar al superficiario por los daños y perjuicios reales que se le acarreen con la

19 exploración y explotación. En ningún caso de tasación del inmueble podrá considerarse en el

20 valor del mismo, el mayor valor que importe la existencia de petróleo descrito en el mis-

21 mo inmueble. Reconoce además servidumbre sobre nacimientos y corrientes de agua esta-

22 blecida por Decreto del 4 de febrero de 1908. Sujeto a las disposiciones del Decreto 27.774

23 del 10 de octubre de 1944, que establece la obligación de la adquirente de tierras, sus sucesor-

24 res en el dominio y arrendatarios, de permitir la apertura de caminos o calles en sus terrenos.

25 Las construcciones que se destruyan deberán ser indemnizadas. La adquirente o sus sucesor-



A 00208904

res en el dominio por cualquier título no podrán transferir este inmueble sin la previa autori- 21  
zación de la Dirección Nacional de Seguridad de Fronteras, en un todo de conformidad en 22  
cumplimiento de las obligaciones prescriptas por el Decreto Número 32.530/48, y que Elisa 23  
Haydée, Arturo Antonio, Rubén Darío, Saturnino Alberto, Jorgelina, Cecilia Susana, Nicolás 24  
Pastoriza, y Newsam S.A., no se hallan inhabilitados para disponer de sus bienes.- Se deja expre- 25  
sa constancia que el certificado expedido en fecha 07 de diciembre de 2010 bajo el número 26  
106182 de dominio, y números 106183, 106184 de inhabilitaciones, no fueron ni serán utiliza- 27  
dos por este Registro de mi adscripción.- CERTIFICACIONES: De los certificados expedi- 28  
dos por la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios, y por la Municipalidad de 29  
Ushuaia, se infiere que no se adeuda suma alguna en dichas reparticiones, cuyos originales 30  
corren agregados al folio 1513 del protocolo corriente de este Registro de mi Adscripción.- 31  
MINISTERIO DEL INTERIOR: Secretaría de Interior – Dirección de Asuntos Técnicos de 32  
Fronteras – Comisión Nacional de Zonas de Seguridad: No se recaba previa autorización, 33  
por ser la adquirente una persona jurídica constituida en la República Argentina, conforme lo 34  
establece la Resolución 166/2009, artículo quince.- IMPUESTOS A LAS GANANCIAS Y 35  
TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: Esta venta se encuentra exenta del pago de los im- 36  
puestos a las Ganancias y a las Transferencias sobre inmuebles por aplicación de lo dis- 37  
puesto en la Ley 19.640.- IMPUESTOS A LOS SELLOS: A los efectos tributarios se esta- 38  
blece que la presente venta asciende a la suma de Pesos Once Millones Novecientos Cin- 39  
uenta y Dos mil (\$ 11.952.000), conforme cotización de divisas del mercado libre de cam- 40  
bios del Banco de la Nación Argentina, del Dólar tipo vendedor del día 27 de diciembre de 41  
2010, a razón de Pesos 3.984, por cada Dólar, de lo cual, los otorgantes me entregan el im- 42  
porte de Pesos Ciento Diecinueve mil Quinientos Veinte (\$ 119.520), correspondiente al uno 43  
por ciento del valor de venta, de conformidad a lo establecido en la Ley Territorial 175 y las 44  
Leyes Provinciales 89 y 440 para efectivizar el pago del referido impuesto dentro del plazo 45





PROTOCOLO NOTARIAL

UN MIL QUINIENTOS VEINTICINCO

A 00208905



1 que establecen las normas legales vigentes.- RESOLUCION 2.371/07: Resulta procedente la  
 2 presentación del Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles, porque el monto de la  
 3 operación supera el establecido por la Resolución General 2.371/07 de la Dirección General  
 4 Impositiva, siendo el mismo el siguiente: 30508706113475, cuya constancia agrego a la  
 5 presente.- ASENTIMIENTO CONYUGAL: Exponen los vendedores que no solicitan el  
 6 respectivo asentimiento conyugal legislado por los artículos 1.276 y 1.277 del Código Civil  
 7 Argentino, por tratarse de un bien propio habido por herencia y donación, como surge de sus  
 8 respectivos títulos constitutivos de sus derechos, y por no ser sede del asiento del hogar con-  
 9 yugal, ni viven hijos menores o incapaces.- Y los comparecientes según concur en continúan  
 10 diciendo: PARTE III: CONSTITUCION DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE  
 11 PREFERENCIA POR SALDO DE PRECIO: NEWSAN S.A., en adelante denominada la  
 12 parte deudora, expresa que en garantía del saldo de precio pactado en la presente escritura de  
 13 compraventa precedentemente formalizada, grava con derecho real de HIPOTECA EN  
 14 PRIMER GRADO DE PREFERENCIA a favor de lo Elisa Haydée, Rubén Darío, Satur-  
 15 nino Alberto, Jorgelina, Cecilia Susana y Nicolás PASTORIZA, en adelante la parte acree-  
 16 dora, en las siguientes proporciones: Saturnino Alberto PASTORIZA, la suma de QUI-  
 17 NIENTOS MIL dólares estadounidenses ( US\$ 500.000); doña Elisa Haydée PASTORIZA  
 18 la suma de dólares estadounidenses QUINIENTOS MIL ( US\$ 500.000); don Rubén Darío  
 19 PASTORIZA la suma de QUINIENTOS MIL ( US\$ 500.000); doña Jorgelina PASTORIZA  
 20 la suma de dólares estadounidenses CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SE-  
 21 SENTA Y OCHO ( US\$ 166.668), Nicolás PASTORIZA la suma de dólares estadounidenses  
 22 CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO ( US\$ 166.665)  
 23 y doña Cecilia Susana PASTORIZA, la suma de dólares estadounidenses CIENTO SESEN-  
 24 TA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE (US\$ 166.667), el inmueble que por  
 25 este acto adquiere, cuyas medidas, linderos, superficie y demás detalles individualizantes se



A 00208905

dan aquí por íntegramente reproducidos: dicha hipoteca se sujeta a las siguientes cláusulas: 16

**PRIMERA:** La presente hipoteca se constituye por el monto de DOLARES ESTADOUNI- 17  
 DENSES DOS MILLONES ( US\$ 2.000.000), con un interés del seis por ciento ( 6%) anual 18  
 sobre saldo de capital, que la parte deudora abonará en tres cuotas, de capital más interés. 19

**SEGUNDA:** PLAZO: El plazo es de tres años, por el cual el vencimiento de la última cuota 20  
 opera el 5 de enero de 2014. **TERCERA:** FORMA DE AMORTIZACION DE CAPITAL: 21

El deudor se obliga a restituir el capital en 3 cuotas anuales y consecutivas. El importe de la 22  
 primera cuota inicial se fija en la suma de Dólares Estadounidenses UN MILLON ( US\$ 23  
 1.000.000), pudiendo variar dicho importe por aplicación de la cláusula número primera. La 24  
 tasa efectiva utilizada en la cláusula referida corresponde a periodos de 360 días. El veneci 25  
 miento de la primera cuota opera el 05 de enero de 2012 y las dos restantes vencerán los días 26  
 5 de enero de los años subsiguientes. **CUARTA:** INTERES: Las sumas adeudadas devenga 27  
 rán intereses compensatorios a partir de la fecha y hasta su efectivo pago; sobre saldos a una 28  
 tasa nominal anual vencida del 6% (seis por ciento anual); equivalente a una tasa efectiva 29  
 mensual del 0.5% (cero coma cinco por ciento). Los intereses compensatorios se abonarán 30  
 conjuntamente con las cuotas de amortización de capital; por cuanto estas comprenden en 31  
 forma conjunta la amortización del capital y el pago de los servicios de intereses compensa 32  
 torios. Los intereses compensatorios no incluyen I.V.A. o cualquier otro impuesto vigente o 33  
 futuro, que en caso de corresponder será a cargo de NEWSAN S.A. y se cancelará conjun 34  
 tamente con cada pago de interés. **QUINTA:** DECLARACIONES DEL DEUDOR: El 35  
 DEUDOR reconoce y acepta en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que cons 36  
 tituye condición esencial del presente contrato, que la cancelación de la deuda, intereses 37  
 compensatorios, moratorios y costos y costas se efectúe en dólares estadounidenses en los 38  
 términos del artículo 619 del Código Civil Argentino. Asimismo NEWSAN S.A. renuncia a 39  
 invocar la teoría de la imprevisión prevista en el segundo párrafo del artículo 1198 del Cód: 40



UN MIL QUINIENTOS VEINTISEIS

A 00208906

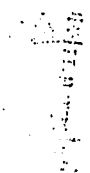


1 go Civil, en razón de cualquier variación de la cotización del dólar estadounidense que pueda  
 2 convertir en más onerosa su obligación de pago. Que posee capacidad económica. Que no se  
 3 encuentra concursada ni en cesación de pagos. SEXTA: DOMICILIO DE PAGO: Todos los  
 4 pagos de capital, intereses compensatorios y/o moratorios y costos y costas se efectuarán en  
 5 dólares estadounidenses billete; en los términos del artículo 619 del Código Civil, ningún  
 6 otro pago en ninguna otra moneda será apto para cancelar las obligaciones del deudor; salvo  
 7 aceptación escrita y expresa por parte de los siete acreedores. Los pagos deberán efectuarse:  
 8 A) mediante depósitos con fondos inmediatamente disponibles en las siguientes cuentas ban-  
 9 carias y en las siguientes proporciones: Saturnino Alberto PASTORIZA 1/4. Elisa Haydée  
 10 PASTORIZA 1/4. Rubén Darío PASTORIZA 1/4. Jorgelina PASTORIZA 1/8. Nicolás  
 11 PASTORIZA 1/8. Cecilia Susana PASTORIZA: 1/8, y en las Cuentas Cajas de Ahorros en  
 12 Dólares Estadounidenses a saber: cuenta número 256209460853715, CBU  
 13 2850562620094608537154, del Banco Macro S.A., Sucursal Ushuaia, a nombre de Arturo  
 14 Antonio Pastoriza; cuenta número 230004441, del Banco Patagonia S.A., Sucursal Ushuaia,  
 15 CBU 03402308-09230004441003, a nombre de Elisa Haydée Pastoriza; cuenta número 689  
 16 8-01445-3, del Banco HSBC Sucursal 689, Ushuaia, CBU 1500689100068980144532 a  
 17 nombre de Saturnino Alberto Pastoriza; cuenta número 689 8-01445-3, del Banco HSBC  
 18 Sucursal 689, Ushuaia, CBU 1500689100068980144532, a nombre de Saturnino Alberto  
 19 Pastoriza; cuenta número 689 8-01445-3, del Banco HSBC Sucursal 689, Ushuaia, CBU  
 20 1500689100068980144532 a nombre de Saturnino Alberto Pastoriza; cuenta número  
 21 329000589, del Banco Patagonia S.A., Sucursal 329, CBU 03403295-09329000589016 a  
 22 nombre de Cecilia Susana Pastoriza; cuenta número 193-383/3, de BBVA Banco Francés,  
 23 Sucursal 193, Nordelta, CBU 0170193344000000038337, a nombre de Nicolás Pastoriza.  
 24 B) En las proporciones indicadas en dinero de contado conforme al Decreto 22/2001. C)  
 25 Cheque certificado o cheque cancelatorio a nombre de cada uno de los acreedores en las



A 00208906

proporciones indicadas. Todos los gastos, comisiones, e impuestos actuales o futuros que  
 impongan las normas que lo reglamentan serán a cargo exclusivo del deudor. Asimismo los  
 acreedores ante la eventual existencia de normas legales o reglamentarias o circunstancias  
 de hecho o derecho, que impidieran o dificultaran que los pagos se efectúen en dólares esta-  
 dounidenses; a su solo arbitrio, podrá aceptar en forma expresa, que los pagos se efectúen en  
 pesos al tipo de cambio libre, esta aceptación excepcional no importará ni podrá ser entendi-  
 da, como renuncia de los acreedores a recibir o exigir que los pagos, en cualquier otra cir-  
 cunstancia futura, se efectúen en otra moneda que no sean dólares estadounidenses en los  
 términos establecidos por el artículo 619 del Código Civil. Tipo de cambio libre significa  
 tipo de cambio vendedor, transferencia de dólares estadounidenses por pesos cotizado por el  
 Banco de la Nación Argentina en el mercado libre de cambios al cierre de las operaciones  
 del día cambiario inmediato anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago o débito en su  
 caso. Si en la fecha que deba efectuarse un pago o un débito no existiere mercado libre de  
 cambios en la República Argentina; el tipo de cambio implícito en la relación entre la cotiza-  
 ción en pesos en la bolsa de Buenos Aires al cierre de las operaciones de la fecha que deba  
 efectuarse el pago o débito de Bonos externos de la República Argentina de la serie que tu-  
 viere entonces en dicha bolsa mayor volumen de operaciones u otros títulos públicos o pri-  
 vados expresados en dólares estadounidenses, y la cotización en dólares estadounidenses de  
 esos mismos bonos u otros títulos al cierre de las operaciones de ese mismo día en esa mis-  
 ma bolsa o, en ausencia de tal cotización en dólares estadounidenses en ese mismo día y en  
 esa bolsa, la cotización en dólares estadounidenses de esos mismos bonos o esos otros títu-  
 los, aproximadamente a la misma hora del mismo día. En Nueva York ó Montevideo o a  
 elección de los acreedores. Si no existieren más Bonos o estos otros títulos en circulación o  
 los mismos no se cotizaran en la forma precedentemente referida o por cualquier circunstan-  
 cia tipo de cambio implícito en la cotización de los Bonos o estos otros títulos no pudieran





UN MIL QUINIENTOS VEINTISIETE

A 00208907



1 ser determinados, el tipo de cambio vigente para la compra de dólares estadounidenses con  
 2 pesos en el Mercado de Nueva York al cierre de las operaciones en la fecha que deba efec-  
 3 tuarse el débito. El deudor reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable a los  
 4 acreedores y derivada de pagos efectuado mediante valores para ser presentados al cobro  
 5 (cheques, giros, transferencias etcétera); o por intermedio de Bancos, correos; comisionistas,  
 6 terceros eventuales etcétera; correrá a su cargo y se considera exclusivamente causada y de  
 7 responsabilidad exclusiva del deudor, y que se determinará como fecha de pago válida a  
 8 todos los efectos, únicamente aquella en la cual resulte posible a los acreedores hacer efecti-  
 9 vo el cobro de sus créditos bajo el presente contrato. Las cotizaciones serán para el tipo  
 10 "vendedor" del dólar con relación a la moneda nacional de curso legal o del título elegido  
 11 con relación al dólar estadounidense y podrán ser tomadas de los diarios "Ambito Financie-  
 12 ro", "El Cronista", "The New York Times", o "Washington Post", o de cualquier diario de  
 13 circulación masiva editado en Montevideo. La acreedora deberá comunicar su opción a la  
 14 deudora, por cualquier medio fehaciente, con una anticipación no menor a cuatro días hábi-  
 15 les anteriores a cada uno de los vencimientos. **SEPTIMA:** MORA: La mora en el cumpli-  
 16 miento de las obligaciones del deudor se producirá de pleno derecho por el solo transcurso  
 17 de los plazos otorgados para el pago, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial  
 18 alguna. Producirá la mora, se devengarán intereses moratorios resultantes de incrementar la  
 19 tasa de intereses compensatorios en un 100% o de aplicar la tasa máxima que en materia de  
 20 intereses moratorios autorice el Banco Central de la República Argentina; en ambos casos,  
 21 sin perjuicio del curso de los intereses compensatorios. Los intereses compensatorios así  
 22 devengados, se capitalizarán mensualmente de acuerdo a la facultad conferida por el artículo  
 23 623 del Código Civil. Si el día en que venciere alguna de las obligaciones de pago a cargo  
 24 del deudor, fuese un día feriado bancario, o un día en el cual algunos de los bancos en los  
 25 que poseen las cuentas los acreedores, no realicen operaciones con el público en la plaza de



A 00208907

los domicilios de pago; el pago deberá efectuarse el día hábil bancario siguiente. A este  
efecto se considerará asimismo día inhábil bancario todo aquel en el cual las entidades finan-  
cieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autori-  
dad competente.- **OCTAVA: DEPOSITOS DE PAGO:** Los acreedores se obligan a mante-  
ner abiertas las cuentas citadas en la cláusula sexta inciso A) a efectos de poder recibir los  
pagos. Ante eventualidad del cierre de alguna institución bancaria, o del cierre de las cuentas  
bancarias citadas en la cláusula sexta inciso A), los acreedores se reservan el derecho de  
cambiar de cuentas bancarias para las transferencias de los saldos de precio. Los cambios  
deberán ser notificados en forma fehaciente al comprador con más de 10 días de antelación.-  
**NOVENA: CANCELACION ANTICIPADA:** Los plazos se presumen establecidos en bene-  
ficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad del deudor de precancelar el crédito en  
cualquier momento; abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados  
hasta la fecha de precancelación. En este último caso, los acreedores, tendrán derecho a exi-  
gir el 3% del capital adeudado, si la precancelación se hiciera efectivo antes de que hubiera  
transcurrido una cuarta parte del plazo total estipulado, compensación que el deudor expre-  
samente acepto como compensación razonable a los fines del artículo 51 de la Ley 24441,  
renunciando en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo alguno en tal sentido. Asi-  
mismo el deudor, deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos inclusive los impositivos,  
que dicha precancelación originare a los efectos del ejercicio de esta opción el deudor deberá  
comunicar a los acreedores, en decisión de cancelar la deuda en forma anticipada de manera  
fehaciente con una anticipación de 30 días corridos. En caso de cancelaciones parciales anti-  
cipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital. **DECIMA: CADUCI-  
DAD DE PLAZOS:** Sin perjuicio de los plazos acordados para el pago, los acreedores po-  
drán decretar la caducidad de los mismos y exigir el pago total de lo debido, como si se trata-  
re de plazo vencido; si se configurase uno de cualesquiera de los siguientes supuestos: 1)



UN MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO

A 00208908



1 falta de pago al vencimiento de una de las cuotas. 2) cualquier incumplimiento de las obliga-  
 2 ciones asumidas en el presente instrumento. 3) si el deudor solicitase su concurso de acree-  
 3 dores su propia quiebra, o esta le sea solicitada por un tercero. **DECIMA PRIMERA:**  
 4 **PROCEDIMIENTO DE EJECUCION:** La HIPOTECANTE toma conocimiento y presta su  
 5 conformidad para que los acreedores en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones  
 6 de la HIPOTECANTE, pueda optar entre utilizar el procedimiento de ejecución judicial y el  
 7 procedimiento de venta extrajudicial previsto en el Título V de la ley 24.441. La venta judi-  
 8 cial del inmueble hipotecado se efectuará por intermedio del martillero que designen los  
 9 acreedores, a contado o a plazos, en bloc o subdividido y en la forma que lo crean más con-  
 10 veniente. La base para la subasta será el importe del capital reclamado en la demanda, in-  
 11 crementado en un 50% para cubrir intereses devengados, gastos, costos y costas. Si la su-  
 12 basta fracasase por falta de postores, se realizará una segunda subasta, treinta (30) minutos  
 13 más tarde de la hora fijada para la primera, con una base equivalente al 50% de la base esta-  
 14 blecida para la primera subasta. Si esta segunda subasta también fracasase, se procederá al  
 15 remate treinta (30) minutos después, sin base, y al mejor postor. Los acreedores se reservan  
 16 el derecho de adjudicarse el o los inmuebles por la base de la subasta fracasada. Los edictos  
 17 se publicarán en el Boletín Oficial y en un diario de la Capital Federal y en uno de esta Pro-  
 18 vincia, a elección de los acreedores. Los acreedores podrán disponer la realización de propa-  
 19 ganda adicional y el costo de la misma quedará a cargo de la HIPOTECANTE hasta el 2%  
 20 del valor de la base. El inmueble podrá ser visitado, a partir del auto de subasta, diariamente,  
 21 en el horario de 8 a 19 horas. Queda expresamente pactado que en caso de resultar los acree-  
 22 dores o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán  
 23 compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta  
 24 última a la fecha en que la hipotecante deba depositar el saldo de precio. **DECIMA SE-**  
 25 **GUNDA: OBLIGACIONES EN CASO DE VENTA JUDICIAL:** En caso de venta judicial



A 00208908

la HIPOTECANTE se obliga a desocupar el inmueble hipotecado dentro de los diez (10) días de notificada la resolución que decreta la subasta. Si así no lo hiciere, sin perjuicio de abonar a los acreedores y/o al adquirente, según corresponda, una multa diaria de hasta el 2% de la valuación fiscal del inmueble o los inmuebles hipotecados, los acreedores quedarán facultados para requerir al juez interviniente en la ejecución hipotecaria, el lanzamiento de los ocupantes, autorizando el uso de la fuerza pública para su cumplimiento. Cualquier cuestión que se suscite, vinculada con la desocupación del inmueble, será resuelta en forma sumaria como incidente de la ejecución hipotecaria. **DECIMA TERCERA: EXPROPIACION:** En el caso de expropiación total o parcial que por la presente se hipoteca por cualquier autoridad, nacional, provincial o municipal de conformidad las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al hipotecante, queda por la presente irrevocablemente cedida los acreedores, otorgando por la presente el hipotecante a favor de los acreedores para que actuando en forma conjunta, y en los términos de los artículos 1977 y 1980 y concordantes, el que subsistirá mientras el hipotecante no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo la presente, para que se notifique ante quien corresponda la mencionada cesión. En caso de expropiación total o parcial, cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que al solo criterio las obligaciones del hipotecante bajo el presente, la indemnización será aplicable de inmediato por el acreedor en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado, se encuentre o no vencido y en cualquier otro concepto asumido por la presente. Queda expresamente establecido que el hipotecante solo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que disponga la expropiación con el previo consentimiento de los acreedores, el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago del saldo del capital adeudado que por el presente se instrumenta, se encuentre o no vencido o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado nos sea la disminución del valor





UN MIL QUINIENTOS Y CINCUENTA Y NUEVE

A 00208909



1 del inmueble en grado tal que al solo criterio de los acreedores, no cubra satisfactoriamente  
 2 las obligaciones del hipotecante. **DECIMA CUARTA: DESIGNACION DE ESCRIBANO:**  
 3 La cancelación de la presente hipoteca se otorgará ante el escribano que designe los acreedo-  
 4 res, corriendo por cuenta del hipotecante, los gastos y honorarios que la misma demande,  
 5 como así también todo impuesto, gravamen o gasto de cualquier naturaleza, creado o a crear-  
 6 se que grave la cancelación o inscripción de la misma. **DECIMA QUINTA: DEPOSITO**  
 7 **DE TITULO:** El título de propiedad del inmueble, sus cesionarios, y/o sus sucesores quienes  
 8 estos indiquen, en caución, hasta la cancelación total de la presente. La hipotecante se obliga  
 9 o no requerir expedición de ulteriores testimonios hasta tanto la presente no se encuentre  
 10 totalmente cancelada. **DECIMA SEXTA: JURISDICCION Y COMPETENCIA:** A todos  
 11 los efectos de la presente hipoteca las partes se someten a la jurisdicción exclusiva de los  
 12 tribunales ordinarios de la ciudad de Ushuaia con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdic-  
 13 ción que pudiere corresponder y constituyen domicilio; los Acreedores en Avenida Mai-  
 14 pú número 93 y la hipotecante en Avenida Perito Moreno N° 1651, ambos de esta ciudad de  
 15 Ushuaia, cualquier nuevo domicilio de la hipotecante o de los acreedores deberá estar ubica-  
 16 do en esa misma localidad y su modificación solo será oponible a la otra parte si mediare una  
 17 notificación fehaciente con cinco días hábiles de antelación. Allí serán válidas todas las noti-  
 18 ficaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen. **DECIMA SEPTIMA: PAGARES**  
 19 **HIPOTECARIOS:** La hipotecante suscribe 18 pagarés hipotecarios que incluyen el capital y  
 20 los intereses pactados a saber conforme al siguiente detalle: 1.- pagaré hipotecario a favor de  
 21 Saturnino Alberto Pastoriza, por el importe de Dólares Estadounidenses Doscientos Ochenta  
 22 Mil ( U\$S 280.000) (Interés Dólares Estadounidenses Treinta Mil ( U\$S 30.000) + Capital  
 23 Dólares Estadounidenses Doscientos cincuenta Mil ( U\$S 250.000), con vencimiento 5 de  
 24 enero de 2012; 2. pagaré hipotecario a favor de Elisa Haydée Pastoriza, por el importe de  
 25 Dólares Estadounidenses Doscientos Ochenta Mil ( U\$S 280.000) (Interés Dólares Estadou-



A 00208909

midenscs Treinta Mil ( U\$S 30.000) + Capital Dólares Estadounidenses Doscientos Cin- 26  
 cuenta Mil ( U\$S 250.000), con vencimiento 5 de enero de 2012; 3. pagaré hipotecario a 27  
 favor de Rubén Darío Pastoriza, por el importe de Dólares Estadounidenses Doscientos 28  
 Ochenta Mil ( U\$S 280.000) (Interés Dólares Estadounidenses Treinta Mil ( U\$S 30.000) + 29  
 Capital Dólares Estadounidenses Doscientos Cincuenta Mil ( U\$S 250.000), con venci- 30  
 miento 5 de enero de 2012; 4. pagaré hipotecario a favor de Jorgelina Pastoriza, por la suma 31  
 de Dólares Estadounidenses Noventa y Tres mil Trescientos Treinta y Cuatro ( U\$S 93.334) 32  
 (Interés Dólares Estadounidenses Diez mil ( U\$S 10.000 + Capital Dólares Estadounidenses 33  
 Ochenta y Tres mil Trescientos Treinta y Cuatro ( U\$S 83.334) con vencimiento 5 de enero 34  
 de 2012; 5. pagaré hipotecario a favor de Cecilia Susana Pastoriza, por la suma de Dólares 35  
 Estadounidenses Noventa y Tres mil Trescientos Treinta y Tres ( U\$S 93.333) (Interés Dóla- 36  
 res Estadounidenses Diez mil (U\$S 10.000) + Capital Dólares Estadounidenses Ochenta y 37  
 Tres mil Trescientos Treinta y Tres ( U\$S 83.333) ) con vencimiento 5 de enero de 2012. 6. 38  
 pagaré hipotecario a favor de Nicolás Pastoriza, por la suma de Dólares Estadounidenses 39  
 Noventa y Tres mil Trescientos Treinta y Tres ( U\$S 93.333) (Interés Dólares Estadouniden- 40  
 ses Diez mil ( U\$S 10.000) + Capital Dólares Estadounidenses Ochenta y Tres mil Tres- 41  
 cientos Treinta y Tres ( U\$S 83.333) ) con vencimiento 5 de enero de 2012.- 7.- pagaré hi- 42  
 potecario a favor de Saturnino Alberto Pastoriza por la suma de Dólares Estadounidenses 43  
 Ciento Cuarenta Mil ( U\$S 140.000) ( Interés Dólares Estadounidenses Quince Mil ( U\$S 44  
 15.000) + Capital Dólares Estadounidenses Ciento Veinticinco Mil ( U\$S 125.000) con ven- 45  
 cimiento el 5 de enero de 2013; 8. pagaré hipotecario a favor de Elisa Haydée Pastoriza por 46  
 la suma de Dólares Estadounidenses Ciento Cuarenta Mil ( U\$S 140.000) ( Interés Dólares 47  
 Estadounidenses Quince Mil ( U\$S 15.000) + Capital Dólares Estadounidenses Ciento Vein- 48  
 ticinco Mil ( U\$S 125.000) con vencimiento 5 de enero de 2013. 9. pagaré hipotecario a 49  
 favor de Rubén Darío Pastoriza por la suma de Dólares Estadounidenses Ciento Cuarenta 50



UN MIL QUINIENTOS TREINTA

A 00208910



1 Mil ( U\$S 140.000) ( Interés Dólares Estadounidenses Quince Mil ( U\$S 15.000) + Capital  
 2 Dólares Estadounidenses Ciento Veinticinco Mil ( U\$S 125.000) con vencimiento el 5 de  
 3 enero de 2013. 10. pagaré hipotecario a favor de Jorgelina Pastoriza por la suma de Dólares  
 4 Estadounidenses Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Sesenta y Siete ( U\$S 46.667) (Interés  
 5 Dólares Estadounidenses Cinco Mil ( U\$S 5.000) + Capital Cuarenta y Un Mil Seiscientos  
 6 Sesenta y Siete ( U\$S 41.667) con vencimiento 5 de enero de 2013. 11. pagaré hipotecario a  
 7 favor de Cecilia Susana Pastoriza por la suma de Dólares Estadounidenses Cuarenta y Seis  
 8 Mil Seiscientos Sesenta y Seis ( U\$S 46.666) (Interés Dólares Estadounidenses Cinco Mil  
 9 (u\$S 5.000) + Capital Cuarenta y Un Mil Seiscientos Sesenta y Seis ( U\$S 41.666) con ven-  
 10 cimiento el 5 de enero de 2013; 12. pagaré hipotecario a favor de Nicolás Pastoriza por la  
 11 suma de Dólares Estadounidenses Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Sesenta y Seis ( U\$S  
 12 46.666) (Interés Dólares Estadounidenses Cinco Mil ( U\$S 5.000) + Capital Cuarenta y Un  
 13 Mil Seiscientos Sesenta y Seis ( U\$S 41.666) con vencimiento 5 de enero de 2013. 13. paga-  
 14 ré hipotecario a favor de Saturnino Alberto Pastoriza por la suma de Dólares Estadouniden-  
 15 ses Ciento Treinta y Dos Mil Quinientos ( U\$S 132.500) (Interés Siete Mil Quinientos ( U\$S  
 16 7.500) + Capital Dólares Estadounidenses Ciento Veinticinco Mil ( U\$S 125.000) con ven-  
 17 cimiento el 5 de enero de 2014. 14. pagaré hipotecario a favor de Elisa Haydée Pastoriza por  
 18 la suma de Dólares Estadounidenses Ciento Treinta y Dos Mil Quinientos ( U\$S 132.500)  
 19 (Interés Siete Mil Quinientos ( U\$S 7.500) + Capital Dólares Estadounidenses Ciento Vein-  
 20 ticinco Mil ( U\$S 125.000) con vencimiento el 5 de enero de 2014. 15. pagaré hipotecario a  
 21 favor de Rubén Darío Pastoriza por la suma de Dólares Estadounidenses Ciento Treinta y  
 22 Dos Mil Quinientos ( U\$S 132.500) (Interés Siete Mil Quinientos ( U\$S 7.500) + Capital  
 23 Dólares Estadounidenses Ciento Veinticinco Mil ( U\$S 125.000) con vencimiento el 5 de  
 24 enero de 2014; 16. Pagaré hipotecario a favor de Jorgelina Pastoriza por la suma de Dólares  
 25 Estadounidenses Cuarenta y Cuatro mil Ciento Sesenta y Siete ( U\$S 44.167) ( Interés Dóla-





COLOMBIA  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE  
SANTO DOMINGO DE LOS RIOS



A 00208910

res Estadounidenses Dos Mil Quinientos ( U\$S 2.500) + Capital Cuarenta y Un Mil Seiscientos Sesenta y Siete ( U\$S 41.667), con vencimiento el 5 de enero de 2014. 17. Pagaré hipotecario a favor de Cecilia Susana Pastoriza por la suma de Dólares Estadounidenses Cuarenta y Cuatro mil Ciento Sescenta y Seis ( U\$S 44.166) ( Interés Dólares Estadounidenses Dos Mil Quinientos ( U\$S 2.500) + Capital Cuarenta y Un Mil Ciento Sescenta y Siete ( U\$S 41.666), con vencimiento el 5 de enero de 2014. 18. Pagaré hipotecario a favor de Nicolás Pastoriza por la suma de Dólares Estadounidenses Cuarenta y Cuatro mil Ciento Sescenta y Seis ( U\$S 44.166) ( Interés Dólares Estadounidenses Dos Mil Quinientos ( U\$S 2.500) + Capital Cuarenta y Un mil Seiscientos y Seis ( U\$S 41.666), con vencimiento el 5 de enero de 2014. **DECIMA OCTAVA:** CESION: Los acreedores se reservan expresamente el derecho de ceder, total o parcialmente los derechos de cobro de sus acreencias, debiendo notificar al hipotecante dentro de los 10 días hábiles de producida la misma. **DECIMA NOVENA:** La hipotecante se obliga a no donar, permutar, ceder ni vender total o parcialmente el bien que por este acto se hipoteca, mientras esté pendiente de pago la deuda. Tampoco podrá realizar actos jurídicos que de cualquier modo y con cualquier alcance, disminuyan el valor del bien. Tales actos serán impositivos a la parte acreedora y a quien adquiera el bien en subasta judicial. No obstante podrá realizar cualquiera de los actos enumeradas en esta cláusula, siempre y cuando la parte acreedora lo autorice por escrito. **VIGESIMA:** La hipotecante se obliga a mantener al día el pago de impuestos, tasas o contribuciones que de cualquier forma afecten el inmueble gravado, debiendo exhibir a la parte acreedora los correspondientes recibos cada vez que ésta lo requiera. **VIGESIMA PRIMERA:** También caducarán los plazos acordados de pleno derecho, sin necesidad de interposición judicial o extrajudicial alguna y se hará exigible el capital adeudado, cuando: 1.- La parte deudora se encuentre en concurso civil o quiebra, a cuyo efecto ésta declara que: a) No se encuentra en cesación de pagos ni concurso civil o comercial.- b) No tiene conocimiento que algún acreedor

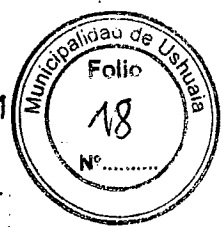


COLEGIO DE ESCRIBANOS  
TIERRA DEL FUEGO  
21 DIC 2014 15/18  
LEY 285  
RUEFIC



UN MIL. QUINIENTOS TREINTA Y UNO

A 00209941



1 dor haya pedido su quiebra, renunciando desde ya a presentarse en concurso civil y de pedir  
2 su propia quiebra.- 2.- Cuando ésta no cumpliere con relación al inmueble gravado, los actos  
3 a que se obliga a continuación: a) No prestar el uso del bien hipotecado, constituir usufruc-  
4 tos, uso y habitación, servidumbre y anticresis, sin el consentimiento dado por escrito por la  
5 parte acreedora, y en caso de transferencia total o parcial de dominio, a cancelar indefecti-  
6 blemente la presente hipoteca, sin cuyo requisito no se libera de las obligaciones que este  
7 contrato le impone.- b) A permitir a la parte acreedora o a sus representantes legales, que  
8 constaten en cualquier momento el estado en que se encuentre el bien gravado.- c) A exhibir  
9 a la parte acreedora dentro de los primeros cinco días de serles requeridos los comprobantes  
10 que acrediten hallarse al día en el pago de los impuestos y contribuciones.- VIGESIMA  
11 SEGUNDA: Saturnino Alberto Pastoriza, por su propio derecho, y Jorgelina Pastoriza, por  
12 su propios derecho y en el carácter invocado, confieren PODER ESPECIAL IRREVOCA-  
13 BLE condicionado al depósito y/o pago del saldo de precio en los términos y condiciones  
14 relacionados, a favor de la DEUDORA, y/o quien legalmente la represente, en los términos  
15 de los artículos 1.977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia de la  
16 presente hipoteca, o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el  
17 que se produjera primero, para que, en su nombre y representación de su mandante, se auto-  
18 confiera el correspondiente recibo con toda la fuerza liberatoria que para el pago legisla el  
19 Código Civil, pudiendo suscribir la correspondiente escritura de cancelación de la hipoteca  
20 que por este acto se constituye.- ENTERADOS Elisa Haydée, Rubén Darío, Saturnino Al-  
21 berto, Jorgelina, Cecilia Susana y Nicolás PASTORIZA, de los términos de esta hipoteca  
22 otorgada a su favor, manifiestan su conformidad y aceptación por estar redactada conforme a  
23 lo convenido.- LEO esta escritura a los comparecientes quienes según concurren, y así la  
24 otorgan y firman ante mí DOY FE.-

11/



A 00209941

*11 gms las firmas.*

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ES COPIA

*[Handwritten signature]*

**MEMORIA DESCRIPTIVA**



**PLAN ESPECIAL SECCION G, MACIZO 3, PARCELA 9i**

**"CENTRO LOGISTICO Y RESIDENCIAL  
PLANTA NEW SAN"**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "CA" with a flourish.

**ARQ. CARLOS A. ANSALDO**

**"CENTRO LOGISTICO Y RESIDENCIAL – PLANTA NEW SAN"****II - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

*Principales componentes. Dimensiones y localización. Edificios y obras principales y auxiliares. Otros componentes del proyecto tales como: instalaciones de almacenamiento o acopio, obradores, movimiento de suelos o deforestación previstos, conformación de taludes, espacios para estacionamiento y maniobra. Dimensiones de los componentes y del conjunto detallada en plano indicativos. Topografía del predio y modificaciones previstas en el Proyecto. Actividades conexas y complementarias al proyecto, que puedan ser atraídas directa o indirectamente a la zona.-*

**II.i – PRINCIPALES COMPONENTES:**

Se trata de un emprendimiento mixto - industrial, que comprende una zona de almacén, combinada con unas zonas de espacio residencial y servicios logísticos, de capacitación y anexos, para uso propio de la empresa NEW SAN S.A.

**II.ii – DIMENSIONES Y LOCALIZACIÓN:**

El predio está ubicado en la Sección G, macizo 3, parcela 9i, de la ciudad de Ushuaia. Se encuentra comprendida dentro del distrito denominado PE del CPU: según el artículo VII.1.2.6 - PE distrito de proyectos especiales, corresponden a las áreas que constituyen conjuntos urbanos de características especiales o a las áreas afectadas por el emplazamiento de actividades específicas.

La superficie total es : 141.439,05m<sup>2</sup>.

Los linderos son: Ubicación en el ejido municipal de Ushuaia, sección G, macizo 3, lindando al Norte con la Ruta Nacional N°3 trazado alto, también llamada: avenida Héroes de Malvinas; al Sur con la parcela 9h, con una superficie de 4.000,04 m<sup>2</sup>, 9g y 9e, sobre las que se desarrollan actividades industriales y playa de contenedores de la misma firma proponente; al Oeste con el cauce del arroyo Grande, y el macizo 1 de la sección G, propiedad de la empresa Catalán con actividad principal empresa constructora y residencial; y al Este limita con tierras urbanas y en proceso de urbanización por parte del IPV.

**II.ii – EDIFICIOS Y OBRAS PRINCIPALES Y AUXILIARES:**

El edificio principal es el destinado a almacén, ubicado en el Centro Logístico que se proyectó en el predio, y que se encuentra orientado en sentido N-S según su eje longitudinal. Cuenta con una superficie de 14.960 m<sup>2</sup> cubiertos en una sola planta. Anexo a este edificio, funcionará una playa de contenedores y maniobra de camiones, y en un nivel mas bajo de la cota de suelo natural, funcionará la plazoleta fiscal en conjunto con las instalaciones ubicadas en la parcela 9h, en comodato.

Se ha proyectado un sector destinado a Pulmón Verde, que tendrá como finalidad el confinamiento visual del conjunto de edificios y la playa de contenedores.

ARQ. CARLOS A. ANSALDO



Como edificios destinados a otros usos, se ha proyectado la implantación de un Centro de capacitación, aulas y auditorio, para uso exclusivo de la empresa, destinándose una superficie en planta de 1.500 m<sup>2</sup> y un total estimado de 6.000 m<sup>2</sup>, como así también un sector de viviendas en bloque para satisfacer las necesidades habitacionales del personal temporario proveniente de otras provincias. Los sectores residenciales se dividen en 3 zonas a saber, Zona Las Terrazas, de alta densidad, con una superficie de 2.400 m<sup>2</sup> en planta y estimándose una superficie total de hasta 10.000 m<sup>2</sup>. Estas viviendas se ubicarán en las cotas mas altas de la parcela, con salida a la av. Héroes de Malvinas, y contarán con espacios verdes para el control de la acústica y el polvo, a su alrededor.

La segunda zona residencial, se denominará Anfiteatro, y contará con bloques de vivienda de media densidad, estimándose una superficie en planta de 1.800 m<sup>2</sup> hasta alcanzar un total que no supere los 5.000 m<sup>2</sup>. Del mismo modo que las anteriores, serán de uso exclusivo de la empresa, para empleados de la firma, y contarán con acceso desde las calles internas que se diseñaron en la parcela a tal fin.

En una zona mas alta, sobre la costa del arroyo Grande, se diseñó un espacio para viviendas de baja densidad que se denominará Las Lomadas, que también será de uso exclusivo de la empresa New San S.A.. La superficie total prevista para este emprendimiento será de 2.500 m<sup>2</sup>.

En el centro de la parcela, en el sector denominado : La Pradera, se construirá una hostería de 20 habitaciones con sala de conferencias, para uso exclusivo de New San. La superficie destinada a este uso será de 1.500 m<sup>2</sup> en planta con un total máximo de 2.500 m<sup>2</sup>.

#### II.iv – OTROS COMPONENTES DEL PROYECTO:

Se está realizando un movimiento de suelos cuya autorización se tramitó en esas oficinas, por medio del cuál se niveló la superficie destinada a plazoleta fiscal como zonas de uso aduanero, primaria y secundaria.

En cuanto a actividades complementarias: no se contempla la atracción de actividades al predio una vez concluidas las obras ya que se trata de un emprendimiento industrial privado.

#### II.v – DIMENSIONES DE LOS COMPONENTES Y DEL CONJUNTO, DETALLE EN PLANOS INDICATIVOS:

El edificio de mayor importancia dentro del conjunto logístico es el denominado "ALMACEN", que tiene una superficie final proyectada de 14.960 m<sup>2</sup>. La playa de contenedores es otra obra de importancia, con una superficie final de 32.700 m<sup>2</sup>, de los cuales 17.400 m<sup>2</sup> serán destinados a Aduana Domiciliaria, (Plazoleta fiscal).

Están contempladas las siguientes obras auxiliares: un edificio para la actividad aduanera de 1.500 m<sup>2</sup> totales (750 m<sup>2</sup> en una primera etapa), un playón para des-consolidación de mercaderías de 6.100 m<sup>2</sup>, de los cuales 4.300 m<sup>2</sup> se realizarán en una primera etapa.

ARQ. CARLOS A. ANSALDO

Se prevé un espacio destinado a la construcción de viviendas, estimándose una superficie afectada de 22.000 m<sup>2</sup>, en tres sectores diferenciados con distintas densidades, limitados por espacios reforestados. Los edificios proyectados son de vivienda en bloque, descartándose los loteos individuales para evitar un mayor impacto sobre el suelo.

Las obras auxiliares que serán realizadas en un principio pueden considerarse aquellas que fueran necesarias para la estabilización de taludes, siendo la de mayor envergadura el muro de contención que se ubicará al norte del emplazamiento del Almacén, mediante el cuál se salvará la diferencia entre la cota de implantación del edificio y el nivel del suelo natural del predio. Otras obras auxiliares serán aquellas que resulten necesarias para el saneamiento del predio, tales como drenajes, encauzamiento de arroyos y aguas superficiales, apertura de calles, circulaciones, etc.

Se realizará una vía vehicular al norte del predio para alivianar el peso del talud existente, realizando dos terrazas con la calle en su intermedio. Esta calle uniría la circulación interna del predio con la trama urbana de la ciudad.

#### **II.vi – TOPOGRAFÍA DEL PREDIO, Y MODIFICACIONES PREVISTAS:**

La topografía es irregular, con grandes cambios en las curvas de nivel que muestran la composición heterogénea del suelo. Si bien se encontraba en estado de explotación, el terreno se verá modificado en la mayor parte de su superficie por desbroce, eliminación del manto vegetal, ejecución de excavaciones y saneamiento de cursos de agua, traspaso de suelo vegetal, etc..

Se prevé modificar las curvas de nivel ubicadas en el sector sureste del predio, donde se localizará la plazoleta de contenedores y el almacén, dejando la morfología original del suelo natural en los sectores destinados a vivienda y centro de capacitación.

#### **II.vii – ACTIVIDADES CONEXAS Y COMPLEMENTARIAS AL PROYECTO, QUE PUEDAN SER ATRAIDAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE A LA ZONA:**

Las actividades conexas y complementarias serán aquellas relacionadas con el uso del espacio aduanero. No se prevé atracción de actividades ajenas a los usos de la empresa.

El centro de capacitación es un activo que la ciudad no puede ofrecer, y resulta imprescindible para la demanda de actualización de conocimientos que requiere el constante cambio y modernización por la que se ven afectados los productos derivados de la industria electrónica.

Asimismo, como la ciudad tiene una oferta deficiente en cuanto a vivienda de alquiler, acondicionada, la empresa resuelve sus necesidades de vivienda temporal para su personal mediante el proyecto de bloques de vivienda que se proyectan en el predio.

#### **INVERSION:**

ARO. CARLOS A. ANSALDO



La inversión prevista para el total de las obras cumple el siguiente cronograma:

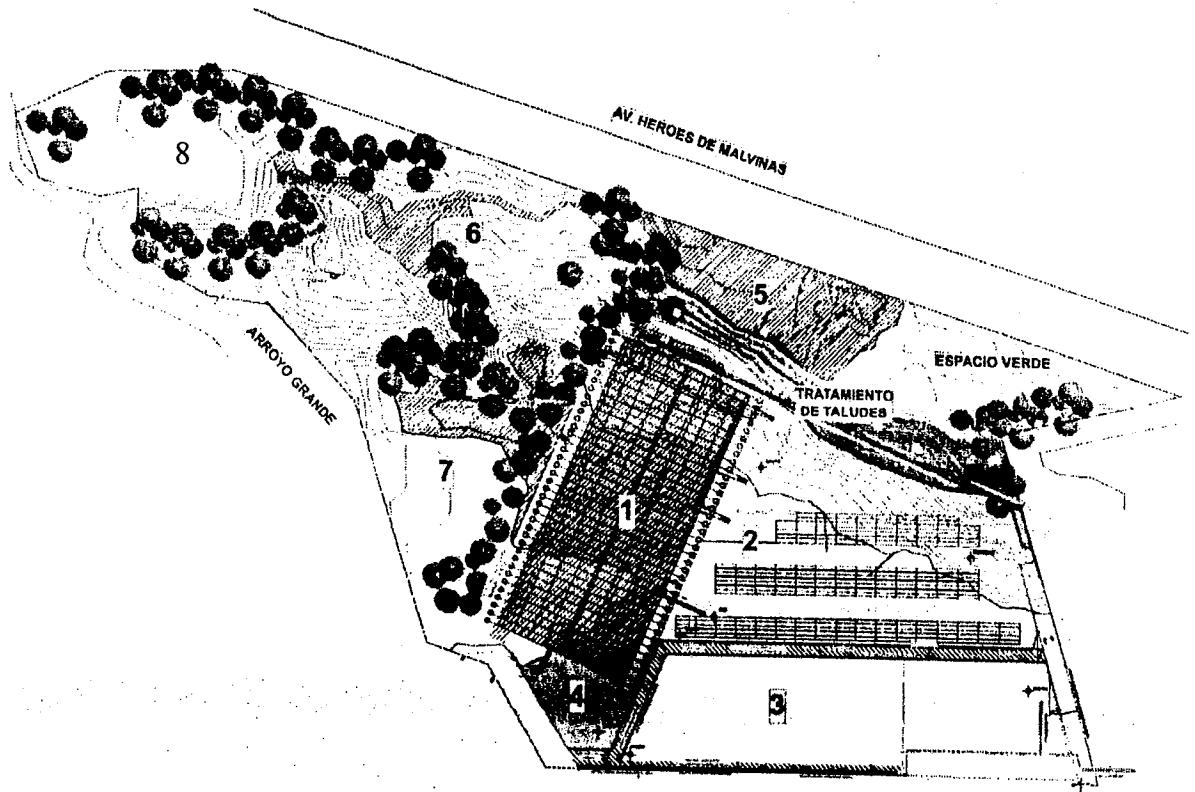
*Nota: El diagrama de fechas de inicio y finalización de las obras es teórico, ya que dependerán de los tiempos administrativos de la empresa, de los entes involucrados y de las condiciones climáticas de la zona, respecto a la evolución de las obras.*

PROYECTO 1º fase	FECHA INICIO	FECHA FINAL	MONTO INVERSION	SUP m2
MOVIMIENTO DE SUELOS	01/04/11	01/08/11	3.500.000,00 \$	40.000
PLAZOLETA FISCAL	01/04/11	01/08/11	1.500.000,00 \$	17.400
ESTABILIZACION DE TALUDES	15/07/11	15/08/11	1.750.000,00 \$	
EDIFICIO ALMACEN	01/09/11	01/03/12	35.000.000,00 \$	15.000
VIAS DE CIRCULACION INTERNAS Y MEJORA DE ACCESOS AL PREDIO	01/09/11	01/12/11	18.000.000,00 \$	
TENDIDO DE REDES INTERNAS E INFRAESTRUCTURAS	01/09/11	01/03/12	7.500.000,00 \$	
EDIFICIO CENTRO DE CAPACITACION	01/03/12	01/03/13	27.000.000,00 \$	6.000
EDIFICIOS RESIDENCIALES	01/03/12	01/03/13	16.000.000,00 \$	9.000
			<b>110.250.000,00 \$</b>	

**Zonas del proyecto completo:**

- 1 – Almacén 14.800 m2
- 2 – Plazoleta contenedores 26.000 m2
- 3 – Aduana domiciliaria (Plazoleta fiscal) 17.400 m2
- 4 – Edificio Administrativo Centro Logístico 6.000 m2
- 5 – Las Terrazas 10.000 m2
- 6 – Anfiteatro 5.000 m2
- 7 – La Pradera 2.500 m2
- 8 – Las Lomas 2.500 m2

  
ARG. CARLOS A. ANSALDO



*CA*

ARQ. CARLOS A. ANBALDO



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia



Nota N° 119 /11.-  
Letra: D.U.-

USHUAIA, 28 OCT 2011

Arq. Carlos ANSALDO:  
Pje. Del Indio 671  
-Localidad -

Me dirijo a Ud. con relación a los exptes de obras N°: 783 y 212 año 2011, remitidos por la Dirección de Obras Privadas debido a que la parcela en la que se desarrolla el proyecto se encuentra zonificada como Proyecto Especial.

Atento a lo expuesto en referencia a la zonificación del sector, y conforme a lo indicado en la autorización D.O.P. N° 22/2011 y a lo oportunamente conversado en el mes de abril del corriente, referido a dar curso a los pasos administrativos y presentaciones pertinentes tendientes a viabilizar la propuesta, cumpla en informar que no es posible otorgar inicio de obra sin previamente cumplimentar con la normativa en vigencia. La misma establece que debe darse previamente la integración de la parcela al sistema urbano, conformar macizos, realizar las cesiones de espacios públicos exigidos por Ley Nacional de Mensuras y su Decreto Reglamentario, por Ley Provincial 323 y por Código de Planeamiento Urbano.

Corresponde también destacar que con fecha 02 de septiembre de 2008 fue Visado el plano de mensura TF 1-4-07. Dicha visación fue otorgada al solo efecto de poder mensurar el remanente y generar la parcela para que posteriormente sea posible constituir la escritura traslativa de dominio, pudiendo observarse que la misma contiene la siguiente Nota: "Se visa el presente plano al solo efecto de mensurar el remanente. Todo tramite de mensura u obra posterior deberá contar con la intervención Municipal (Dir. de Urbanismo) y dar cumplimiento a lo normado en el C.P.U. Cap IV "Nuevas urbanizaciones y Parcelamientos" (el destacado me pertenece).

Por último, una vez consensuado y definido el proyecto urbano, el mismo deberá ser reglamentado (aprobación y definición de usos e indicadores) por el Ejecutivo Municipal y remitido al Concejo Deliberante para su ratificación.

Sin otro particular, quedando a su disposición para cualquier consulta que desee realizar, lo saludo atte.

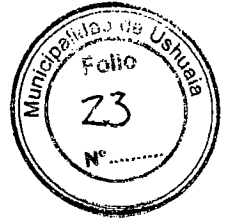
Carlos Ansaldo

Arq. ROBERTO A. ORDÓÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"

Ushuaia , 01 de diciembre de 2011

Al Sr.  
Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana  
ARQ. JORGE COFRECES  
c/c ARQ. RODOLFO ORDOÑEZ  
Director de URBANISMO  
ARQ. RODOLFO ORDOÑEZ



Ref.: Sección G – Macizo 3 – Parcela 9i.- Ushuaia  
SOLICITUD PERMISO DE OBRA.-  
Según Exp. N° 783/11.-

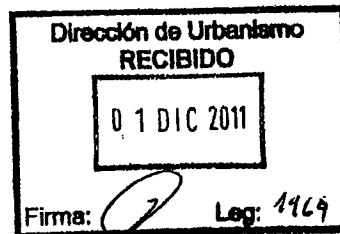
De mi consideración:

Con relación a la solicitud del Permiso de Inicio de Obra solicitado por nota de fecha 11oct11, correspondiente al expediente n° 783/11, cumpla en informarle que hemos realizado la presentación del Anteproyecto Urbano correspondiente a la parcela de referencia, en un todo de acuerdo al CPU, capítulo IV.

El constante y vertiginoso crecimiento industrial, favorecido por políticas del Estado Nacional, a las cuales ha adherido nuestra Provincia en su conjunto, ha generado una importante demanda de nuevos puestos de trabajo y consolidado los ya existentes para el sector, obligándonos a acelerar los tiempos y tareas de proyecto que demanda un emprendimiento de esta naturaleza, y aunar acciones que permitan balancear entre los tiempos propios de los trámites y la respuesta inmediata para la ejecución de las obras necesarias para disponer de dichos edificios y espacios.

Con todas las acciones encaradas, el grupo Newsan también persigue consolidar y sustentar el crecimiento, y ordenar la problemática de los contenedores que devienen en forma ineludible de dicho crecimiento, toda vez que la construcción del galpón que nos ocupa importa la eliminación de un importantísimo número de contenedores que hoy se relacionan con la industria.

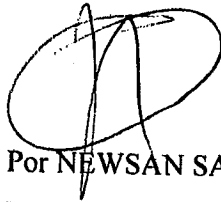
Como consecuencia de ello, solicitamos a Ud. tenga a bien dar prioridad a nuestro pedido y la celeridad del caso a la presentación ante el Concejo Deliberante de nuestra ciudad, a los efectos de obtener el correspondiente Permiso de Inicio de Obra, siendo compromiso de nuestra empresa dar cumplimiento a todas las normativas vigentes por las obras a realizar.



1092 - 7/17

Desde ya agradecemos la colaboración y el entendimiento de ese Municipio para con los fines y soluciones buscadas que en definitiva tiene como beneficiarios últimos a la sociedad fueguina

Sin más, saluda a Ud. Atte.



Por NEWSAN SA.

Dr. CLAUDIO FADUL

Apoderado

1092 - 8/17

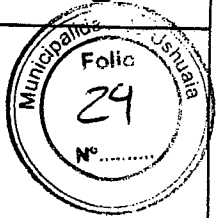
SUBSECRETARÍA DE PL. Y G. DEL E.U.  
DIRECCIÓN DE URBANISMO

NOMBRE DEL PROYECTO:

Centro Logístico  
y Residencial  
Anteproyecto Urbano

ETAPA:

1



NOM. CATASTRAL

SECCIÓN:	MACIZO:	PARCELA:
G	3	9i

PROPIETARIO:

NOMBRE: NEW SAN S.A.

DOMICILIO: Perito Moreno N° 1.651 - Ushuaia

FIRMA:

ZONIFICACIÓN:

PE

SUPERFICIE:

TOTAL: 141.439,05 m<sup>2</sup>

E.V.: 14.315,74 m<sup>2</sup>

R.M.: 2.596,89 m<sup>2</sup>

R.F.: 2.597,62 m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE PROYECTO:

NOMBRE: Arq. Carlos Alfredo Ansaldo

DOMICILIO: Pasaje del Indio N° 671 - Ushuaia

MAT. PROF.: 048 M.MUNIC.:

FIRMA:

OBSERVACIONES:



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia



Sra. Subsecretaria G.U.:

Me dirijo a Ud. con relación al proyecto urbano presentado por el Arq. Carlos Ansaldo para la parcela denominada según nomenclatura catastral como G-3-9i, que se tramita mediante expte. DU 8900/2011 y en virtud al mismo se realiza el siguiente informe:

1. La parcela sobre la cual se realiza el proyecto se encuentra zonificada como Proyecto Especial según artículo VII.1.2.6 "Código de Planeamiento Urbano" (Ordenanza Municipal 2139), correspondiendo la misma a áreas de características diferenciadas o afectadas por el emplazamiento de actividades específicas, debiéndose reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana para cada proyecto en particular, Ad-referendum del Concejo Deliberante.
2. Por otra parte, con fecha 02 de septiembre de 2008 fue Visado el plano de mensura TF 1-4-07. Dicha visación fue otorgada al solo efecto de poder mensurar el remanente (fracción sin mensura) y generar la parcela para que posteriormente sea posible constituir la escritura traslativa de dominio, pudiendo observarse que la misma contiene la siguiente Nota: "Se visa el presente plano al solo efecto de mensurar el remanente. Todo tramite de mensura u obra posterior deberá contar con la intervención Municipal (Dir. de Urbanismo) y dar cumplimiento a lo normado en el C.P.U. Cap IV "Nuevas urbanizaciones y Parcelamientos" (el destacado me pertenece). Dicha condición obedece a que la parcela en cuestión es un borde o fracción que interrumpe la trama urbana, debiendo insertarse o integrarse la misma al espacio circundante.
3. Por otra parte, mediante expte. DU 04431/2011, se ha tramitado la autorización para el uso Playa de contenedores (pendiente de aprobación en el Concejo Deliberante) accediendo a lo planteado tanto esta Dirección, como el Consejo de Planeamiento Urbano, pero con la condición de que se contemple la integración de la parcela a la trama urbana.
4. Mediante expte. Obras Privadas 212/2011, se otorga Autorización D.O.P. N°: 22/2011, referido exclusivamente a cercado de obra provisorio, trabajos preliminares, limpieza de terreno y movimiento de suelos de acuerdo a los planos presentados en expte de obra arriba mencionado, fs 52, 53, 54 y 55.
5. A la fecha el profesional actuante ha presentado un plano de conjunto, mediante el cual se plantea a nivel de anteproyecto la cesión de Espacio Verde, Reservas y trama circulatoria de conexión, entendiéndose viable la misma considerando la situación particular en lo que a la cuestión topográfica y uso propuesto se refiere, exponiendo verbalmente el profesional actuante que necesita de forma urgente el inicio de obra para el galpón a ejecutar en la parcela, conforme al proyecto presentado en expte. OP N° 783/2011.

"Las Islas Malvinas, Georgeas y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia



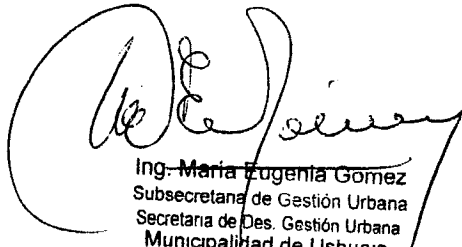
6. A fs 23 del presente, obra Nota remitida por el Dr. Claudio Fadul apoderado de la empresa NEWSAN S.A., mediante la cual formaliza el pedido arriba mencionado.
7. No obstante para poder viabilizar o extender un inicio de obra es necesario previamente definir la estructuración del lugar, reglamentar sus usos, indicadores e inserción en la trama urbana conforme a la zonificación del sector enunciada en el numeral 1 del presente informe, situación que requiere la finalización del proyecto urbano o por lo menos mayor avance del mismo.
8. En atención a la premura planteada, y a los efectos de no obstaculizar el desarrollo de la obra, teniendo en cuenta sobre todo el receso que se plantea para las sesiones del Concejo Deliberante, quien tendrá oportunamente que convalidar la reglamentación que el ejecutivo proponga, se sugiere, salvo mayor o elevado criterio, remitir las actuaciones al Concejo Deliberante solicitando que el mismo autorice mediante Ordenanza la emisión de un inicio de obra provisorio, condicionando tanto la prosecución de las obra como su futura habilitación, a la finalización del proyecto urbano en un plazo que a criterio de quien suscribe podría establecerse en seis meses.

Se eleva a su consideración y fines que estime corresponder.

INFORME DU Nº: 032/2011  
Ushuaia, 02 DIC 2011  
ro

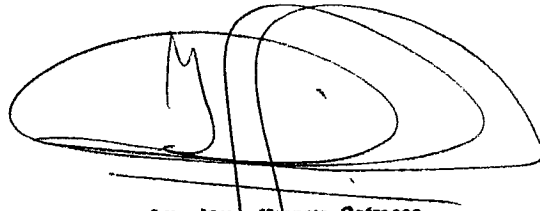
  
Arq. RODOLFO A. ORDOÑEZ  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

El Secretario de D y GU: eleva a Ud. el  
presente a su consideración y lo del Sr  
Intendente



Ing. María Eugenia Gómez  
Subsecretaria de Gestión Urbana  
Secretaria de Des. Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia  
02/12/11

De acuerdo, continuar trámite. —  
Ush. 2/12/11



Arq. Jorge Marcelo Gofreces  
Secretario de Desarrollo  
y Gestión Urbana  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

## **PROYECTO DE ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º: AUTORIZAR al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar un Permiso Provisorio de Inicio para la obra que se tramita mediante Expediente N° 783/2011 del registro de la Dirección de Obras Privadas, a realizarse en el predio cuya identificación según catastro es Parcela 9j, del Macizo 3, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, propiedad de NEW SAN S.A. La extensión de este permiso de obra quedará condicionada a la previa presentación, por parte del propietario del mencionado predio, de la certificación de estabilidad de las contenciones de suelo ejecutadas y/o a ejecutar.

ARTÍCULO 2º: La habilitación definitiva –de uso y/o comercial– de la obra cuyo inicio se autoriza en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, así como la autorización de futuras construcciones en el predio, quedarán supeditadas al cumplimiento de las siguientes condiciones: 1) la resolución y aprobación del proyecto urbano que se tramita mediante Expediente DU-8900/2011 del registro de la Municipalidad de Ushuaia; 2) la reglamentación de usos e indicadores urbanísticos conforme a lo establecido en el Artículo VII.1.2.6 (PE – Distrito de Proyectos Especiales) del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia (Anexo I – Ordenanza Municipal N° 2139); 3) el acondicionamiento de la media calzada a ceder, lindante a los predios cuya denominación según catastro es Parcelas 6 y 7, del Macizo 2, de la Sección G del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, de manera que se empareje el nivel topográfico de la misma, quedando esta tarea a cargo de NEW SAN S.A.; 4) la suscripción de un acuerdo entre la Municipalidad de Ushuaia y NEW SAN S.A., en el que se establezcan los plazos y mecanismos de concreción del proyecto urbano mencionado.

ARTÍCULO 3º: ESTABLECER un plazo de SEIS (6) MESES, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, para el cumplimiento por parte de NEW SAN S.A. de todos los requerimientos inherentes a la tramitación del proyecto urbano mencionado, conforme al anteproyecto que como Anexo I se acompaña a la presente.



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO  
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR  
REPÚBLICA ARGENTINA  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

El incumplimiento del plazo aquí establecido, hará que la autorización para la prosecución de las obras quede sin efecto.

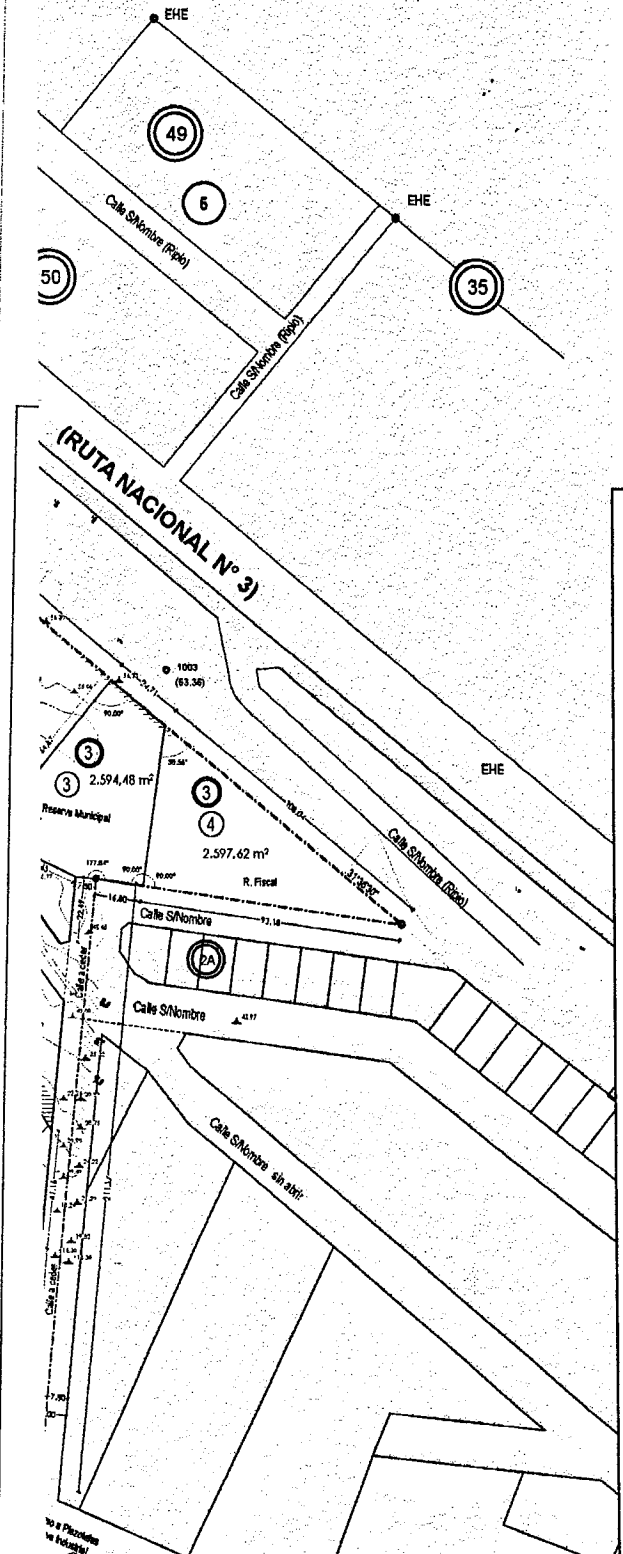
ARTÍCULO 4º: REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación. Cumplido, ARCHIVAR.-



I <sup>o</sup> S <sup>o</sup> N <sup>o</sup> (R) <sup>o</sup> + 0,00% (R) <sup>o</sup> + 0,00% (R) <sup>o</sup> + 0,00%		PORCENTAJES		
CALLES	12.323,84	CALLE TERCERIA	3.842,21	2,50%
		PADIN MOREIRA	3.311,39	2,34%
		CONTINUACION DALMAZZO	1.878,14	1,11%
		CONEXION IPV	3.664,10	2,75%
<b>SUP. TOTAL CALLES</b>				<b>8,71%</b>
<b>MACIZOS</b>	<b>129.118,20</b>			<b>91,29%</b>
UBO RESIDENCIAL			49.854,09	38,60%
UBO INDUSTRIAL			89.889,77	46,38%
ESPACIO VERDE			14.204,34	11,00%
RESERVA FISCAL			2.597,62	2,01%
RESERVA MUNICIPAL			2.594,48	2,01%
<b>TOTAL USOS</b>			<b>129.118,20</b>	<b>100,00%</b>
<b>PARCELA</b>	<b>141.439,05</b>			<b>100,00%</b>

N° DE MACIZO	SUPERFICIA	N° PARCELA	SUPERFICIE	USOS
macizo 1	23.600,41	4	20.229,33	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
		5	3.271,08	ESPACIO VERDE
macizo 2	88.708,39	4	18.733,31	HOSTERIA Y RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
		5	8.088,31	ESPACIO VERDE
		6	42.488,89	ALMACEN Y PLAYA DE CONTENEDORES
		7	17.418,88	ADUANA DOMICILIARIA
macizo 3	16.809,40	4	2.844,95	ESPACIO VERDE
		5	10.872,35	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
		6	2.594,48	RESERVA MUNICIPAL
		7	2.597,62	RESERVA FISCAL
comprobación	129.118,20			



**SUBSECRETARÍA DE PL. Y G. DEL E.U.**  
**DIRECCIÓN DE URBANISMO**

NOMBRE DEL PROYECTO:		ETAPA:
<b>Centro Logístico y Residencial</b>		<b>1</b>
<b>Anteproyecto Urbano</b>		

<b>NOM. CATASTRAL</b>			<b>PROPIETARIO:</b>	
SECCIÓN:	MACIZO:	PARCELA:	NOMBRE:	NEW SAN S.A.
<b>G</b>	<b>3</b>	<b>91</b>	DOMICILIO:	Perito Moreno N° 1.651 - Ushuaia
<b>IONIFICACIÓN:</b>			FRMA:	
<b>PE</b>				
<b>SUPERFICIE:</b>			<b>DIRECTOR DE PROYECTO:</b>	
TOTAL:	141.439,05 m <sup>2</sup>	NOMBRE:	Arq. Carlos Alfredo Ansaldo	
E.V.:	14.204,34 m <sup>2</sup>	DOMICILIO:	Pasaje del Indio N° 671 - Ushuaia	
R.M.:	2.594,48 m <sup>2</sup>	MAT. PROF.:	048	M.MUNIC.:
R.F.:	2.597,62 m <sup>2</sup>	FRMA:		
<b>OBSERVACIONES:</b>				

**ANEXO I - ORDENANZA MUNICIPAL N°**



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
Consejo de Planeamiento Urbano

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*Lidia del C. Cardenas*  
Lidia del C. CARDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.  
Municipalidad de Ushuaia



**Reunión Extraordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.)**

Acta N° 143

Fecha de Sesión: 12/12/2011

Lugar: Municipalidad de Ushuaia

**1. Expte. DU-8920/2011. "G-3-9i - NEW SAN S.A. s/solicitud de Permiso de Inicio de Obra"**

**Consideraciones previas:**

Se trata de un proyecto urbano presentado por el Arq. Carlos Ansaldo para la parcela denominada según nomenclatura catastral como G-3-9i, el cual se tramita mediante Expte. DU-8900/2011.

La parcela sobre la cual se realiza el proyecto se encuentra implantada en un área urbana zonificada como PE - Distrito de Proyectos Especiales según Artículo VII.1.2.6 del Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza Municipal N° 2139), debiéndose reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana para cada proyecto en particular, ad-referéndum del Concejo Deliberante.

Con fecha 02 de septiembre de 2008 fue Visado el plano de mensura T.F.1-4-07, a los efectos de poder mensurar el remanente (fracción sin mensura) y generar la parcela, para que posteriormente sea posible constituir la escritura traslativa de dominio, pudiendo observarse que la misma contiene la siguiente Nota: "Se visa el presente plano al solo efecto de mensurar el remanente".

Mediante Expte. DU-04431/2011, se ha tramitado la autorización para el uso "Playa de Contenedores" (pendiente de aprobación en el Concejo Deliberante), con informe favorable del Consejo de Planeamiento Urbano, condicionando dicha autorización a que se contemple la integración de la parcela a la trama urbana.

Mediante Expte. de la Dirección de Obras Privadas N° 212/2011, se otorga Autorización D.O.P. N° 22/2011, referida exclusivamente a cercado de obra provisorio, trabajos preliminares, limpieza de terreno y movimiento de suelos de acuerdo a los planos presentados.

El profesional actuante ha presentado un plano de conjunto, mediante el cual se plantea a nivel de anteproyecto la cesión de Espacio Verde, Reservas y trama circulatoria de conexión.

Con fecha 01/12/11, el Dr. Claudio Fadul, en su carácter de apoderado de la empresa NEW SAN S.A., expone mediante nota a la Dirección de Urbanismo la necesidad de contar en forma urgente con el inicio de obra para el galpón a ejecutar en la parcela, conforme al proyecto presentado en Expte. de la Dirección de Obras Privadas N° 783/2011.

**Se solicita un cuarto intermedio, para convocar al profesional actuante, Arq. Carlos Ansaldo, a los efectos de ampliar lo expuesto en los expedientes en trámite.**

Se incorpora a la reunión el mencionado profesional, y se lo inquiriere respecto del movimiento de suelos que se está realizando en el predio, y sobre la actividad que se desarrollará en el galpón que se define como primera obra a ejecutar, expresando que falta documentación que avale o describa tanto la obra como los usos, y aspectos relacionados a los impactos urbanísticos que generará no sólo el uso de la nave industrial, sino del proyecto urbano en general, como ser: accesos y egresos, contenciones, etc.

El profesional describe un movimiento probable de aproximadamente 2.000 contenedores mensuales, considerando los acopiados y los que estarían en tránsito.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
Consejo de Planeamiento Urbano

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

*Lidia del C. Cárdenas*  
Lidia del C. CÁRDENAS  
Jefe Dpto. Adm y G. Co.P.U.  
Municipalidad de Ushuaia



La Directora de Obras Privadas (Arq. Silvia Trifilio) informa que no se ha presentado Informe Preliminar ATB, obras de ingeniería a realizar (contención de taludes), dado que el movimiento de suelo existente no coincide con el declarado en la documentación presentada originalmente. El profesional actuante expone que podrá actualizar la documentación referida a las contenciones de suelo, en un plazo de 60 a 90 días. Los integrantes del Co.P.U. exigen una presentación inmediata de la documentación requerida. Dicho requerimiento será formalmente efectuado por la Dirección de Obras Privadas. Con respecto al sector definido para el uso "Aduana", la Dirección de Obras Privadas solicita se presente la documentación correspondiente. La Dirección de Gestión Ambiental, solicita la actualización de la documentación oportunamente presentada, conforme a las modificaciones efectuadas en el proyecto. El profesional actuante se retira de la sesión.

**Propuesta:**

En atención a la premura planteada y a los efectos de no obstaculizar el desarrollo de la obra, y teniendo en cuenta que se deberá remitir oportunamente -para convalidación del Concejo Deliberante- la reglamentación que el Departamento Ejecutivo Municipal proponga respecto el proyecto urbano definitivo, se sugiere dar curso al proyecto de Ordenanza que se adjunta, autorizando la emisión de un Permiso Provisorio de Inicio de Obra, condicionando la extensión del mismo a la previa presentación, por parte de NEW SAN S.A., de la certificación de la estabilidad de las contenciones ya ejecutadas y/o a ejecutar. La habilitación definitiva (de uso, comercial y obra en sí misma) quedará condicionada a la presentación y aprobación del proyecto urbano correspondiente, en un plazo no mayor a seis (6) meses, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza, y a la suscripción de un acuerdo con la empresa propietaria del predio, a los fines de establecer los plazos y mecanismos de concreción del proyecto urbano mencionado.

**Convalidan:**

Los presentes.

**Coordinación:** CÓFRECES Jorge Marcelo, GÓMEZ María Eugenia.

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

BENAVENTE Guillermo Raúl; DALPIAZ Walter Rubén; MOREYRA Martín Ariel; FELCARO Jorgelina; GÓMEZ María Eugenia; ORDOÑEZ Rodolfo Antonio; PRIETO Luis Raúl; RIZZO Virginia Soledad; ROLANDO Jorge Alberto; TRACHCEL Federico Roberto; TRIFILIO Silvia Graciela Elisa.

**En representación del Concejo Deliberante:**

LÓPEZ MORENO Jorge Eduardo; LEMOS PEREYRA Glenda Mariángeles.

USHUAIA, 12 de diciembre de 2011.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

Nota N° 081 / 2011  
Letra : CoPU

USHUAIA, 12 DIC 2011

Expte. DU-8920-2011 " G-03-09i NEW SAN S.A.  
s/ solicitud de Permiso de Obra Provisorio".

Sr. INTENDENTE:

Me dirijo a usted en relación al expediente de la referencia, a efectos de elevar a su conocimiento, lo resuelto por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 12 de diciembre de 2011.

A tal fin se adjunta, a la presente, original del expediente N° DU-8920-2011 " G-03-09i NEW SAN S.A. s/ solicitud de Permiso de Obra Provisorio", con informe de la Dirección de Urbanismo N° 32/2011, Acta N° 143/2011, del Consejo de Planeamiento Urbano, de fecha 12/12/2011, y Proyecto de Ordenanza , para su tratamiento.

Sin otro particular le saluda atentamente.



Ing. María Eugenia Gomez  
Coordinadora  
Consejo Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia