



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

“ DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA ”  
“ 1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina ”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo”

NOTA N° : 196 /2014

LETRA: MUN. U.-

USHUAIA, 21 AGO 2014

SEÑOR PRESIDENTE :

Me dirijo a Ud., a efectos de elevar lo actuado por el Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.), en sesión ordinaria de fecha 31 de julio de 2014, en el marco del expediente DU-5464-2014: J-1000-2RR (futura J-111-24) HABITAR S.R.L. S/solicitud cambio de zonificación. Arq. Picone, Juan”.

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. E. y N. N° 40 de la Dirección de Urbanismo y Acta N° 167 del Co.P.U. de fecha 31 de julio de 2014, para su tratamiento.

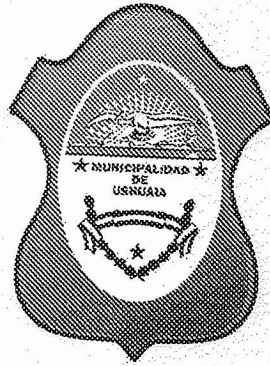
Sin otro particular le saluda atentamente.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	22/08/14hs. 14.34
Numero:	918 Fojas:
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	<i>[Firma]</i> 902433

*[Firma]*  
Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE  
DEL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
Dn. Damián DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

## MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**CITese EXPEDIENTE:**DU  
LETRA5464  
NUMERO2014  
AÑO**FECHA:** 18/06/2014**INICIADOR:** Dirección de Urbanismo S.S.P.**ASUNTO:** J-1000-2RR (FUTURA J-111-24)

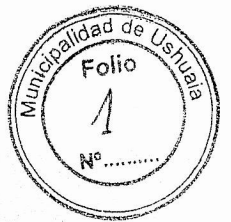
HABITAR S.R.L. S/SOLICITUD CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

ARQ.PICONE, JUAN

**TEMA:** (103) Solicitud excepción al Código de Planeamiento Ur**EXPEDIENTES AGREGADOS:** 00



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



NOTA N° 87 /2014

Letra: Dpto. Asist. Tec. Adm.

Ushuaia, 18 de junio de 2014

Se realiza la apertura del expediente administrativo **DU-5464/2014**, de acuerdo al siguiente detalle:

INICIADOR:

Dirección de Urbanismo – SSP y PU

TEMA:

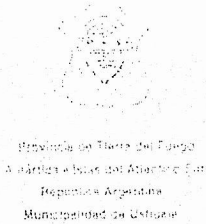
(103) Solicitud de excepción al Código de Planeamiento Urbano.

Asunto J-1000-2RR (FUTURA J-111-24)

HABITAR S.R.L. S/ SOLICITUD CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

ARQ. PICCONE, JUAN

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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIYA Div. M.E. y S.S.G.	
NOTA REGISTRADA Nº	3249
FECHA	18/06/14 HORA 09:59
RECIBIDO POR	Muñoz



DISPOSICIÓN D.U. Nº 04 / 2007

ANEXO II

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

Sr. Director de VRSAN/URPD

Solicitó por su intermedio se tramite la presente solicitud ante las áreas competentes, de acuerdo al siguiente detalle y a la documentación que se adjunta

UBICACION DE LA OBRA	CALLE:	DE LA ESTACION Nº 2455
PROPIETARIO	LUCIANO PRETO Y CA SOC / HABITAR SRL	
OCCUPANTE:		
PROFESIONAL ACTUANTE:	HUGO PICCONE	R.P.C. Nº 308
NOMENCLATURA CATASTRAL:	2-III-24 (ANT. 2-1000-242) y 2-III-15 2-III-22	
ZONIFICACION:	R3	
Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA:	385 / 2012	
ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:	VII 1.2.6 PROYECTO ESPECIAL	
ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS QUE SE SOLICITA LA EXCEPCION:		
Nº DE ORDENANZA A LA CUAL SE SOLICITA EXCEPCION:		

FIRMA DEL PROPIETARIO  
PICCONE NICOLAS  
Apostado  
HABITAR S.R.L.

FIRMA DEL PROFESIONAL C. 1500 2º FIRMADO POR  
PICCONE HUGO JUAN  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308

FECHA: 15.06.14



**MUNICIPALIDAD DE USHUAIA**  
 Dirección General de Rentas  
 Provincia de Tierra del Fuego  
 Antártida e Islas del Atlántico Sur  
 CUIT 30-54666281-7

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA

CONTADO INGRESOS VARIOS



Titular <b>LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C. (39) (A-43)</b>	Vencimiento <b>18/06/2014</b>
---	----------------------------------

Domicilio Postal <b>MALVINAS ARGENTINAS 120 AVENIDA MALVINAS ARGENTINAS CP 9410</b>	Identificación
--	----------------

Contribuyente	Domicilio Real
---------------	----------------

Padrón PDRN: I-00000039	Concepto de Pago Ejer: 0000010394/2014	Deuda	Número Recibo 111401000000010394001	Fecha de Emisión 18/06/2014	Prox. Venc
----------------------------	---	-------	--	--------------------------------	------------

Concepto	Importe	Detalle   Mensaje
Om 3501 Anexo II Art 1 Inc v)	500,00	INCLUYE Deb/Cred: 224(00000000 0000) Tabla: (General) 2014
<b>TOTAL</b>	<b>\$500.00</b>	

Importante: El presente recibo tendrá validez sólo cuando posea sello y firma del ente recaudador o conste que se encuentra adherido a débito automático. La presentación de este comprobante no exime de pago de otras deudas atrasadas.

**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

**M.M.C. JAVIER BENAVENTE**  
 Cde. Dpto. Asist. Tec. Adm.  
 Dirección de Urbanismo  
 Municipalidad de Ushuaia

Link Pagos: Cod=29480000039, desde [www.linkpagos.com.ar](http://www.linkpagos.com.ar) y cajeros Link, las 24hs todos los días.

# PLANIFICACIÓN

**IMPLEMENTAMOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA EL DESARROLLO DE LA CIUDAD**

Estos objetivos se cumplen promoviendo la eficiencia, la transparencia del servicio público y la capacidad de gestión.

918/2014



Municipalidad de Ushuaia  
Dirección de Sistemas de Información Catastral



RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 18/06/2014 9:54:04  
INMUEBLE NO REGISTRADO EN RENTAS

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	0111		0022		

Personas relacionadas a la Parcela

Tipo	Personas	Documento
Titular	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.	OTRO 43
Contribuyente	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.	OTRO 43

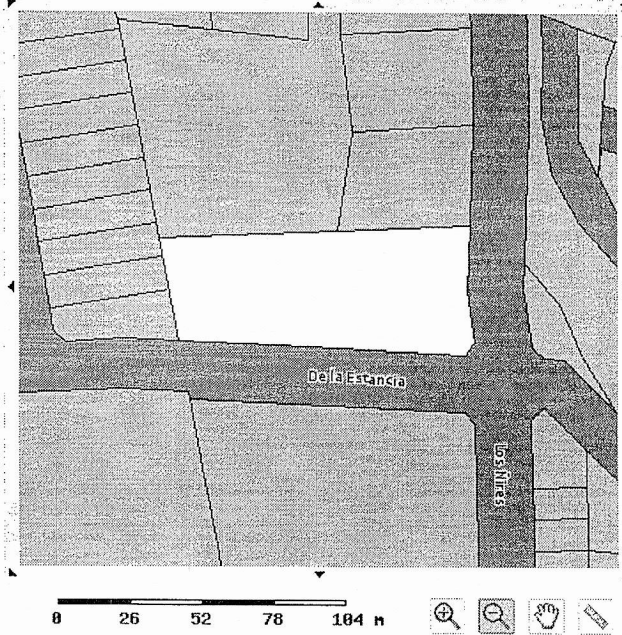
Direcciones

Descripcion	Num	Tipo Puerta
DE LA ESTANCIA	2455	Principal

Parcela

Metros Frente	0.00
Superficie Terreno	4579.83
Valor Tierra	7190.90
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	
Partida	

Observaciones



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

FIRMA

Imprima

Generated with CodeCharge Studio.

ACLARACION  
M.C. JAVIER BENAVENTE  
Asesor Asist. Tec.-Adm.  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia



**Sr. Secretario de Desarrollo y Gestión Urbana**  
**ING. JUAN MUNAFÓ**

**REF. J-111-24**

(Anteriormente J-1000-2RR: J-111-22 y J-111-15)

**Exp. 385/2012**

Por la presente, en mi carácter de propietario / apoderado de la parcela en referencia solicito se otorgue, para el proyecto que en la misma se emplaza, la aprobación como Proyecto Especial que prevé el Código de Planeamiento Urbano en su Art. VII 1.2.6 Ad-Referéndum del Consejo Deliberante, el cual dispone:

*“Corresponden a las áreas que constituyen conjuntos urbanos de características diferenciales o a las áreas afectadas por el emplazamiento de actividades específicas. La finalidad de estructurarlas y reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referéndum del Concejo Deliberante”*

*“Los indicadores urbanísticos se regirán por ordenanza especial”*

Para su evaluación se propone tener en cuenta las características actuales de la zona y poner en contexto la nueva urbanización denominada Ribera del Pipo, de la cual esta parcela forma parte. Respecto a esto se adjunta MEMORIA DESCRIPTIVA del proyecto.

Por lo que en ella se expone, se entiende que el proyecto revalorizaría el sector circundante con la implantación de equipamiento administrativo descentralizado, locales comerciales, servicios a terceros necesarios para el desarrollo social, generando actividades complementarias a la residencial, como oficinas y comercio, ahorrando en tiempo y traslados, evitando parte del tránsito que se genera hacia el centro de la ciudad cuando los habitantes de la zona buscan acceder a estos servicios.

Desde el Anteproyecto (se adjuntan copias), se prevé la necesidad de un incremento en los metros cuadrados a construir (FOT) y en la altura máxima / plano límite permitidos actualmente por código para la zonificación R3. Estos puntos son necesarios para poder desarrollar un proyecto que resuelva las demandas planteadas en la memoria descriptiva y a la vez pueda brindar la rentabilidad necesaria para hacer de este un proyecto económicamente viable. Solo de ésta manera se logran atraer las inversiones que harán efectivo el cumplimiento de los objetivos planteados: ampliación de oferta de servicios en la zona, des-centralización de los mismos en la ciudad, revalorización del área circundante y beneficiar socio-económicamente a la comunidad en general.

El incremento en la altura máxima y plano límite se plantean necesarios para poder seguir destinando buena parte de la superficie de la parcela a retiros para ensanche de veredas y patios con verdes para iluminación y ventilación (aumento del espacio urbano). Además con este incremento, se logra desde el proyecto evitar densificar los metros cuadrados construidos en la altura permitida actualmente, para generar un menor impacto en gran parte de la parcela, y crecer en altura solo en algunos sectores más retirados, como se plantea en el proyecto.

Debe tenerse en cuenta además que existe un acuerdo de no ocupación con superficie cubierta en un sector de la parcela por una invasión del servicio de red de gas, por la cual la parcela no puede ser ocupada en su totalidad. Es por esto que se



debe hacer un retiro forzado de la futura edificación, que implica incrementar la densidad en la porción de parcela disponible, con la consecuente necesidad de incrementar la altura actual que prevé el código para la zonificación existente.

Actualmente la propuesta se encuentra en una etapa de Anteproyecto lo que los indicadores que se solicitan en este pedido de Proyecto Especial, deberían permitir una variación aproximada de + - 10% en función de cambios que no alterarán de manera significativa la propuesta pero tienen que ver con un margen necesario a la hora de desarrollar un proyecto definitivo de esta magnitud.

Se debe considerar que el beneficio socio-económico del proyecto en cuestión, no se limita solo a los vecinos del barrio y la zona circundante, sino que se expande para todos aquellos que se relacionan directamente con el proyecto (proveedores de materiales, mano de obra y servicios profesionales y otros que demande la obra y el posterior funcionamiento del paseo de compras) y al resto de la comunidad que se ve favorecida con las políticas de des-centralización, consolidación de los barrios en crecimiento, embellecimiento de sectores en pleno desarrollo y ampliación en la oferta de servicios varios.

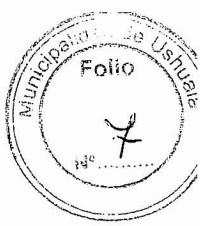
Cabe destacar también que este emprendimiento, así como el resto de los emprendimientos inmobiliarios de calidad en la ciudad, brindan la posibilidad a la comunidad de realizar inversiones en su ciudad, evitando la fuga de capitales hacia otros destinos que poseen esta oferta, contribuyendo al movimiento de toda la economía relacionada con la construcción, los servicios, el comercio y el trabajo genuino, a la vez que aporta solución desde el sector privado a la gran demanda de vivienda, oficinas y servicios de calidad que posee la ciudad.

De esta manera todas las actividades a desarrollar dentro de la urbanización Ribera del Pipo, incluyendo en ésta el proyecto del Paseo Comercial, apuestan a la revalorización de la zona en particular y la ciudad en general.

Quedo a su disposición ante cualquier requerimiento respecto del tema en cuestión. A la espera de una pronta y favorable respuesta, lo saluda atentamente.

PICCONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.

PROPIETARIO / APODERADO



## MEMORIA DESCRIPTIVA – urbanización Ribera del Pipo

### Características de la urbanización Ribera del Pipo

Se trata de un proyecto de urbanización en propiedad horizontal, con cesión de calles al uso público.

El uso predominante está destinado a vivienda multifamiliar desarrolladas en 4 niveles (PB + 3 pisos) y comercio. El proyecto de viviendas es de siete edificios de perímetro libre, con departamentos de categoría de uno, dos y tres dormitorios, estacionamientos descubiertos y amenities. Los locales comerciales y oficinas estarán ubicados en el paso de compras, en varios niveles con circulación peatonal cubierta y cocheras en subsuelos.

Sobre la superficie total de la urbanización de 34.438,41m<sup>2</sup> hay 14.528,31m<sup>2</sup>, que representan el 42%, cedidos al uso público en forma de espacios verdes, apertura de calle, reserva municipal y reserva fiscal.

Para la selección de la implantación de las edificaciones se tuvo especial cuidado en que las mismas no interfieran con la masa arbórea existente.

La propuesta en su conjunto apoyan al desarrollo del área, mejora de la vía circulatoria su caracterización, parquización y a la calidad de vida de sus habitantes.

### Vinculaciones y accesibilidad de la parcela en cuestión

La parcela se encuentra vinculada por medio de calles principales y secundarias a la trama urbana de la ciudad. Se accede por la calle De la Estancia, que es un vial de importancia dentro de las urbanizaciones del macizo 1000. Tiene buena accesibilidad ya que las pendientes de las calles que circundan las parcelas son aptas para su utilización durante todo el año. A su vez, posee un frente secundario sobre la nueva calle abierta posibilitando un acceso o salida alternativa a la principal.

Cabe destacar que la urbanización en su conjunto se encuentra realizando la obra de asfalto en la nueva calle abierta hacia las parcelas con edificios de vivienda. Anteriormente se realizó la apertura de la calle, con el alumbrado público más moderno de la ciudad (tecnología LED). Con esta obra, gestionada y solventada de manera privada, se evidencia la intención de realizar un proyecto de alta calidad, mejorando además el área circundante, con el consecuente aporte el completamiento de la infraestructura de la ciudad.

### Servicios

Sobre calle De la Estancia se encuentran todos los servicios necesarios en vereda: energía, gas, agua, cloaca y redes de telefonía / TV.

En lo que respecta a la urbanización Ribera del Pipo, todos los servicios se encuentran soterrados bajo vereda / calle nueva, para evitar un impacto visual negativo.

La parcela en cuestión es frentista a estas dos calles.

### Proyecto Comercial

Se proyecta un Paseo de Compras con el fin de abastecer las necesidades diarias y cotidianas de la zona, con la actividad comercial y de oficinas que complementan al actual proyecto residencial de Ribera del Pipo. Dichas necesidades ya son una demanda insatisfecha, considerando la rapidez con la que creció este sector de la ciudad y que prácticamente no posee actividades complementarias a la residencial (zonificación R3).



La ubicación se plantea sobre la calle De la Estancia, que es un vial importante en la zona, con gran circulación vehicular y de transporte público. Se encuentra frente al hipermercado La Anónima, actualmente el centro comercial más importante de la zona que ya ha realizado obras de ampliación, debido a la gran demanda de servicios.

Se espera brindar a la comunidad la posibilidad de contar con un lugar de encuentro, reunión social y esparcimiento, otorgando una alternativa de intercambio comercial que incluye la participación activa tanto del comerciante local como del consumidor, que carece de ofertas en la zona. De esta manera, se ofrece un servicio que permite la expansión del comercio y el empleo genuino en la comunidad.

Se considera además que dichas actividades se complementen de manera sinérgica con las instalaciones del hipermercado La Anónima. Es así que, por su ubicación estratégica (en un lugar que carece de infraestructura de servicios), su dimensión y sus características, el emprendimiento se orienta a ofrecer servicio a todos los habitantes de la ciudad, pero principalmente a los vecinos de los barrios aledaños, que carecen de infraestructura de servicios de este tipo. Esta complementación positiva con el supermercado lindero, permitirá ventajas significativas para los consumidores reduciendo costos y tiempos de traslado hacia los centros que hoy ofrecen estos servicios.

El aumento de la oferta comercial e inmobiliaria tendrá un impacto positivo en la calidad de vida de los habitantes, dotando a la ciudad de un espacio de esparcimiento y consumo con un alto estándar, a la altura del resto de la urbanización de Ribera del Pipo.

Es de esperar además, que los vecinos se vean directamente beneficiados por el mejoramiento del barrio desde el punto de vista urbano, social y económico, con la jerarquización del área y revalorización de toda la zona aledaña.

#### **Dimensiones y usos del Proyecto Comercial**

El proyecto contempla 17.000 m<sup>2</sup> destinados a la actividad comercial y de servicios varios, entre los que se encuentran locales gastronómicos, gimnasio, salón de usos múltiples, banco, farmacia, librería y comercios varios. Otros 8.000 m<sup>2</sup> serán destinados a oficinas y residencias, con la posibilidad de instalar un centro médico a través de consultorios externos, centros educativos como de enseñanza de idiomas, talleres de música o danza, oficinas y consultorios particulares, entre otras posibles actividades. De esta manera, y en conjunto con las obras actuales de Ribera del Pipo, se consolida todo el emprendimiento como de uso mixto.

Se prevé además un estacionamiento subterráneo cubierto para aproximadamente 150 / 200 vehículos, por lo que resuelve no solo la demanda de estacionamiento que la actividad comercial y de oficinas pueda generar, sino que aporta solución a la demanda generada por la cantidad de viviendas en todo el emprendimiento Ribera del Pipo, sin generar un impacto visual negativo.

Desde el Anteproyecto adjunto se detalla de modo aproximado, el destino de las superficies de la siguiente manera:

PB (comercial): 4.600m<sup>2</sup>

EP (comercial): 2.400m<sup>2</sup>

P1 (mixto comercial – oficinas): 4.200m<sup>2</sup>


P2 a P5 (mixto oficinas – viviendas): 1.600m<sup>2</sup> x piso = 6.400 m<sup>2</sup>

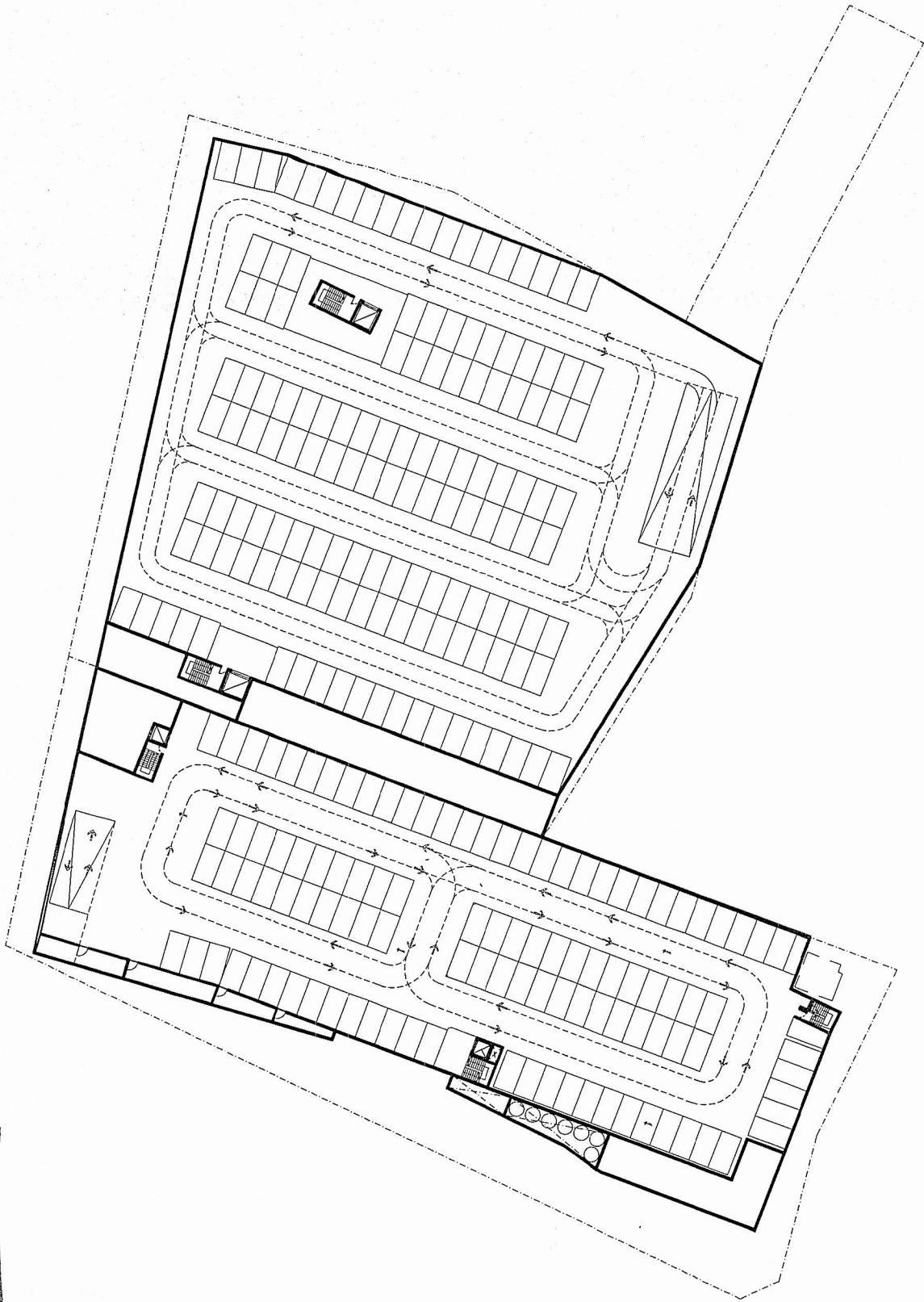
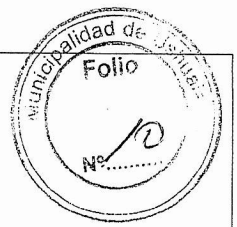
SS (estacionamiento): 150 / 200 vehículos aprox.

918/2014

PARCELA: 10.445,52m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA: 17.600m<sup>2</sup> + subsuelos (no computables)  
Altura máxima (solo en algunos sectores del proyecto): 21m



  
**PICCONE HUGO JUAN**  
ARQUITECTO  
MAT. PROF. 43  
MAT. MUN. 308  
.....  
DIRECTOR DE PROYECTO



PICCONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 01

ESCALA: 1:750

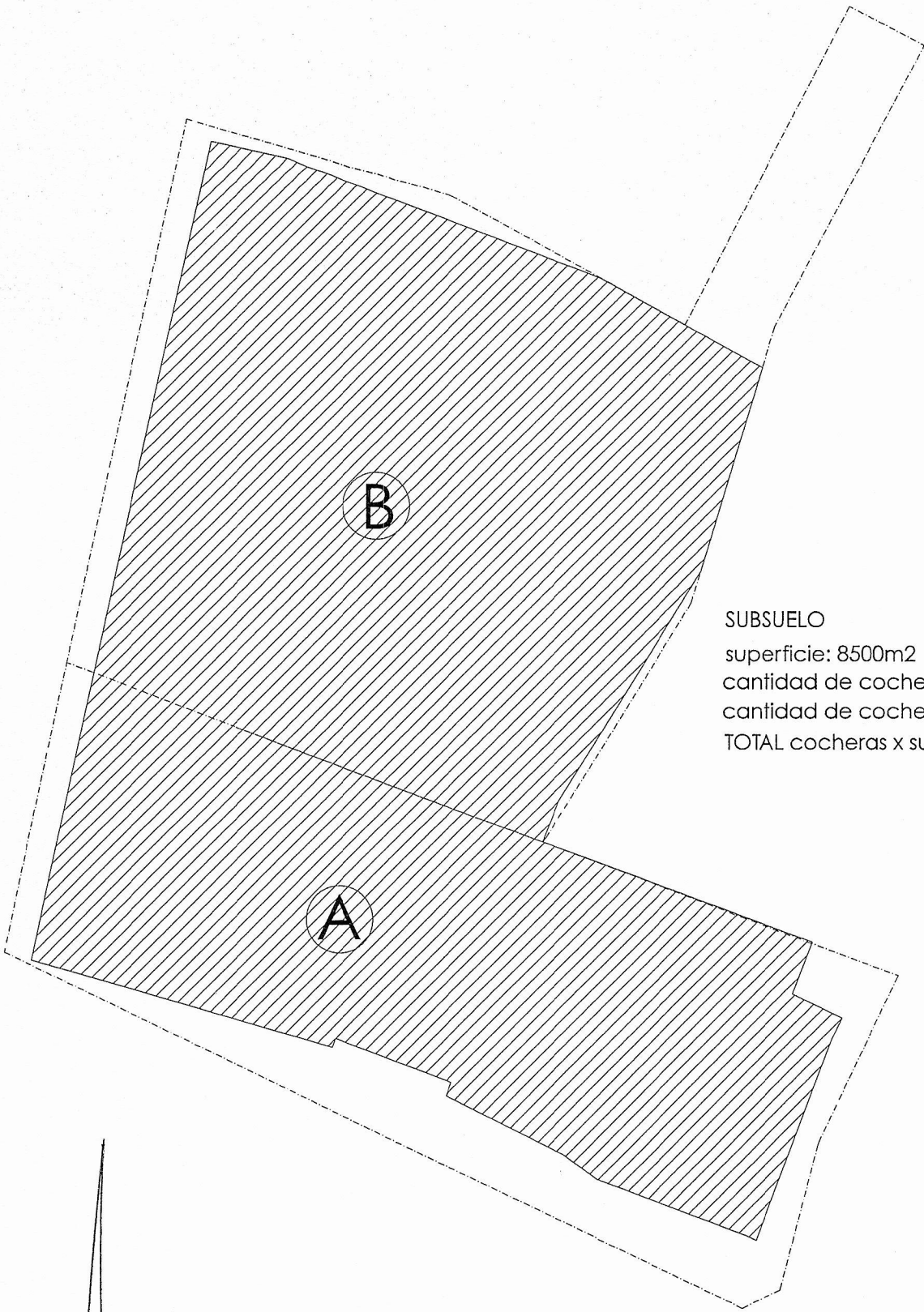
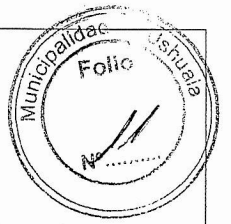
FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_00



SUBSUELO  
superficie: 8500m2  
cantidad de cocheras lado A: 105  
cantidad de cocheras lado B: 140  
TOTAL cocheras x subsuelo: 245m2

PICCONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 01

ESCALA: 1:750

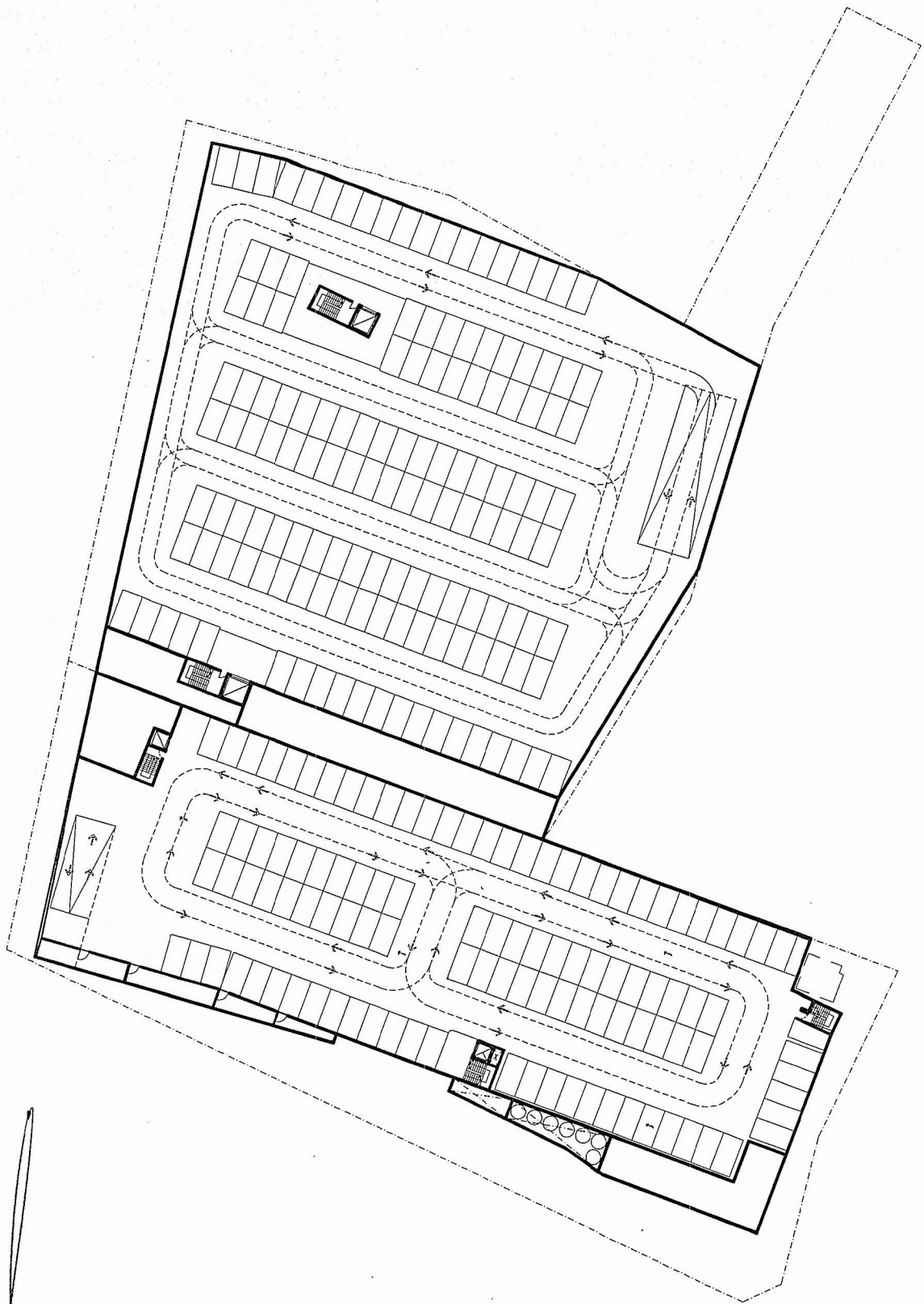
FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_01



PICCONE NICOLAS  
Aprobado



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 02

ESCALA: 1:750

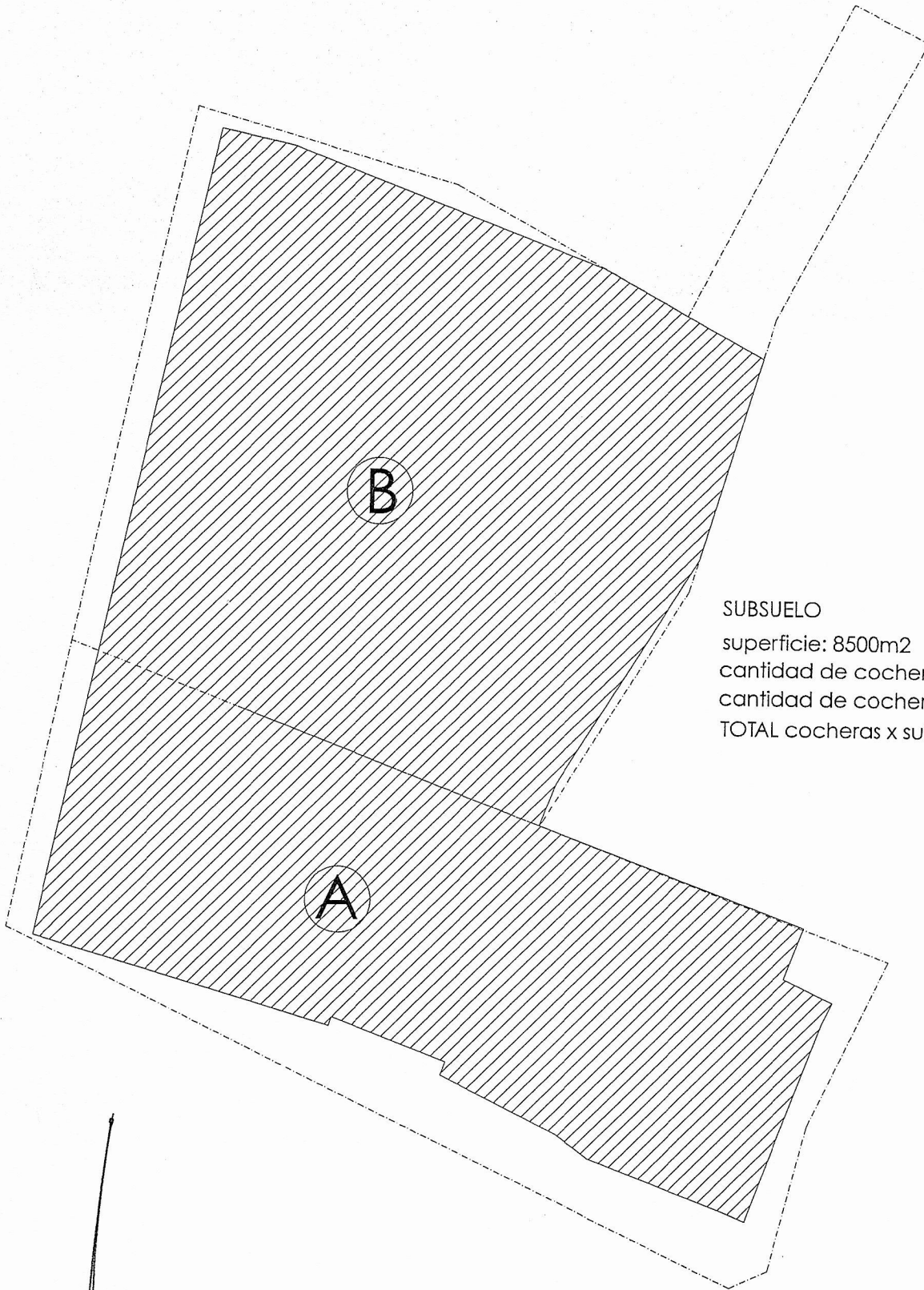
FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_02



**SUBSUELO**

superficie: 8500m2

cantidad de cocheras lado A: 105

cantidad de cocheras lado B: 140

TOTAL cocheras x subsuelo: 245m2

PICCONE NICOLAS  
Arquitecto  
INSCRITO EN R.C.L.

**HABITAR**  
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 02

ESCALA: 1:750

FECHA: 16/4/14

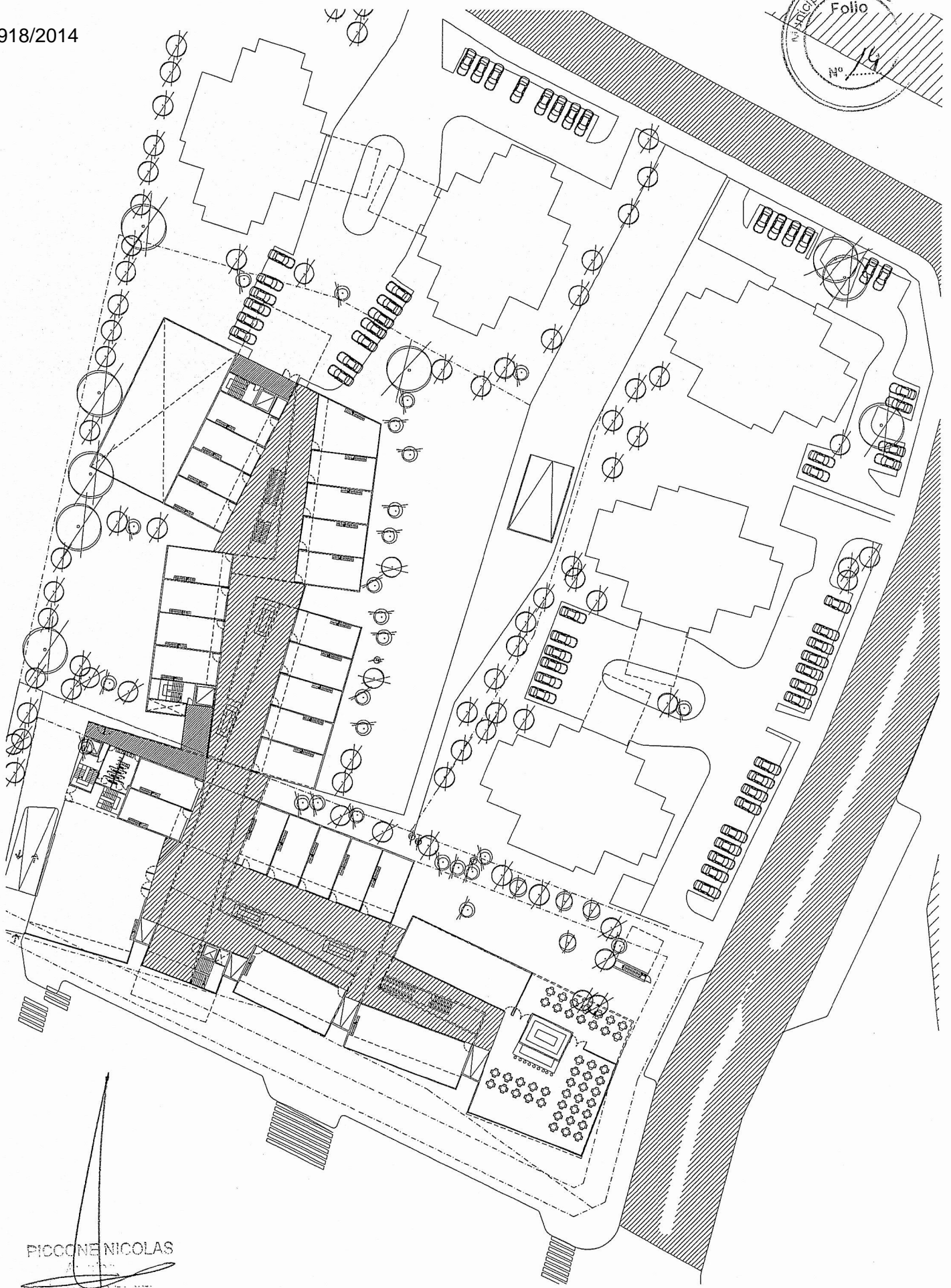
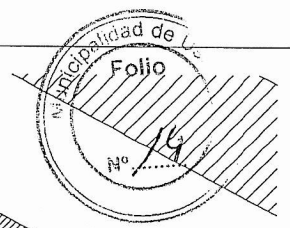
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_03

918/2014



PICCONE NICOLAS

**HABITAR**  
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - IMPLANTACION

ESCALA: 1:750

FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

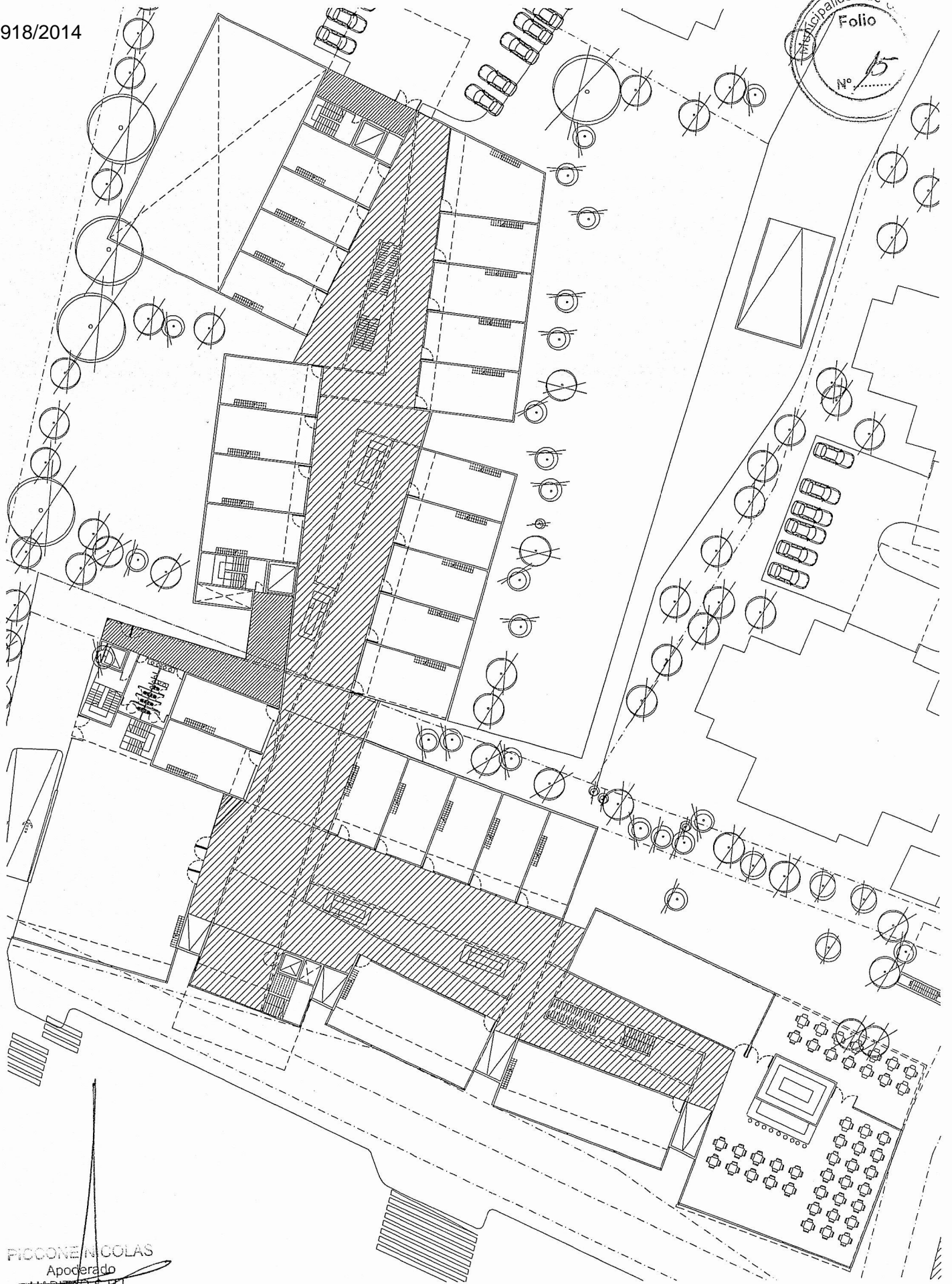
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_04

918/2014

Municipalidad de Ushuaia  
Folio  
No. 15



PICCONI NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.

**HABITAR**  
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - PLANTA BAJA

ESCALA: 1:500

FECHA: 16/4/14

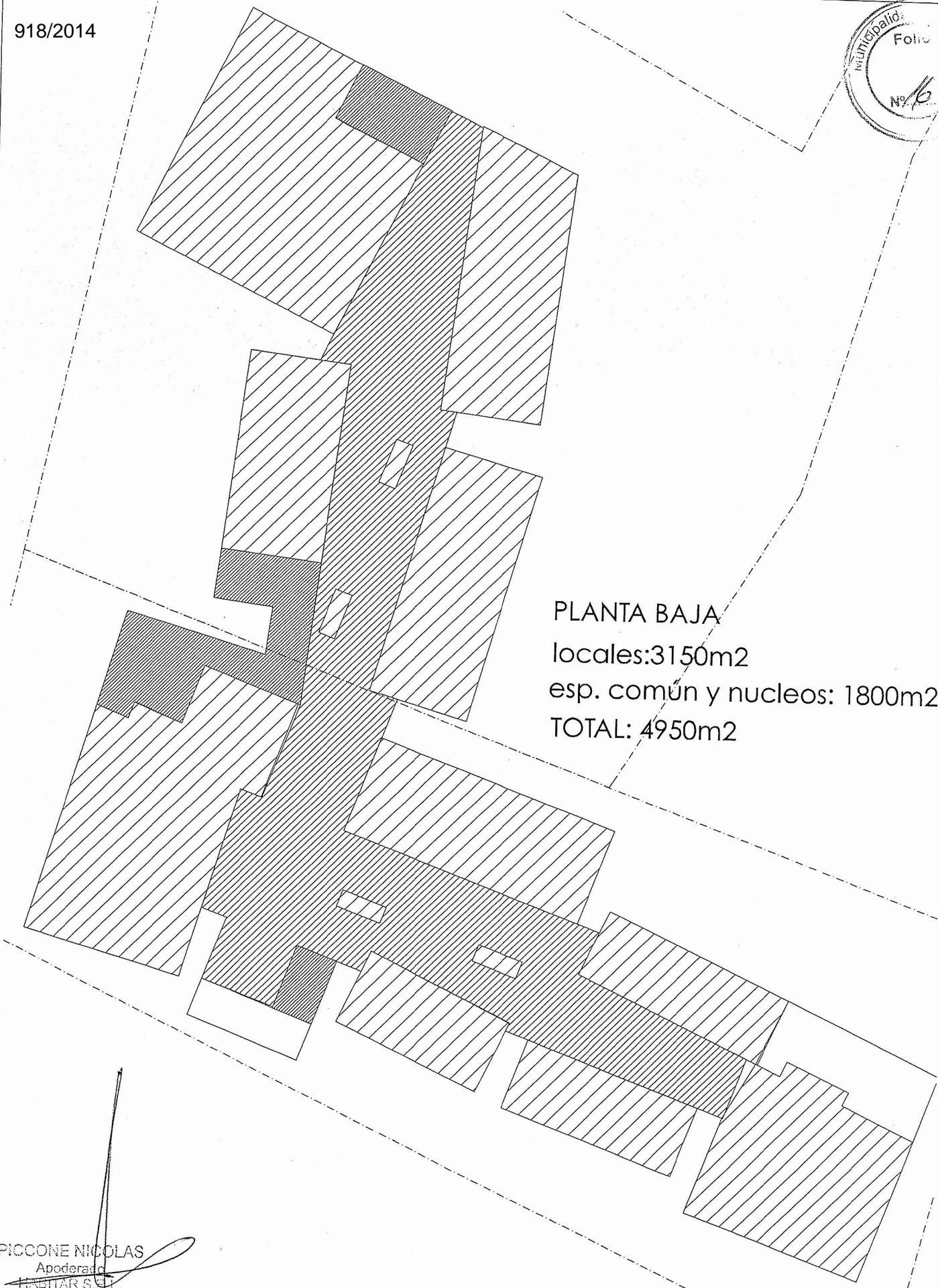
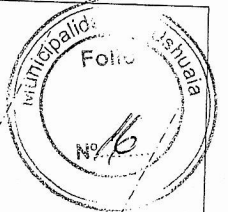
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_05

918/2014



PLANTA BAJA  
locales: 3150m<sup>2</sup>  
esp. común y núcleos: 1800m<sup>2</sup>  
TOTAL: 4950m<sup>2</sup>

PICCONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.C.L.

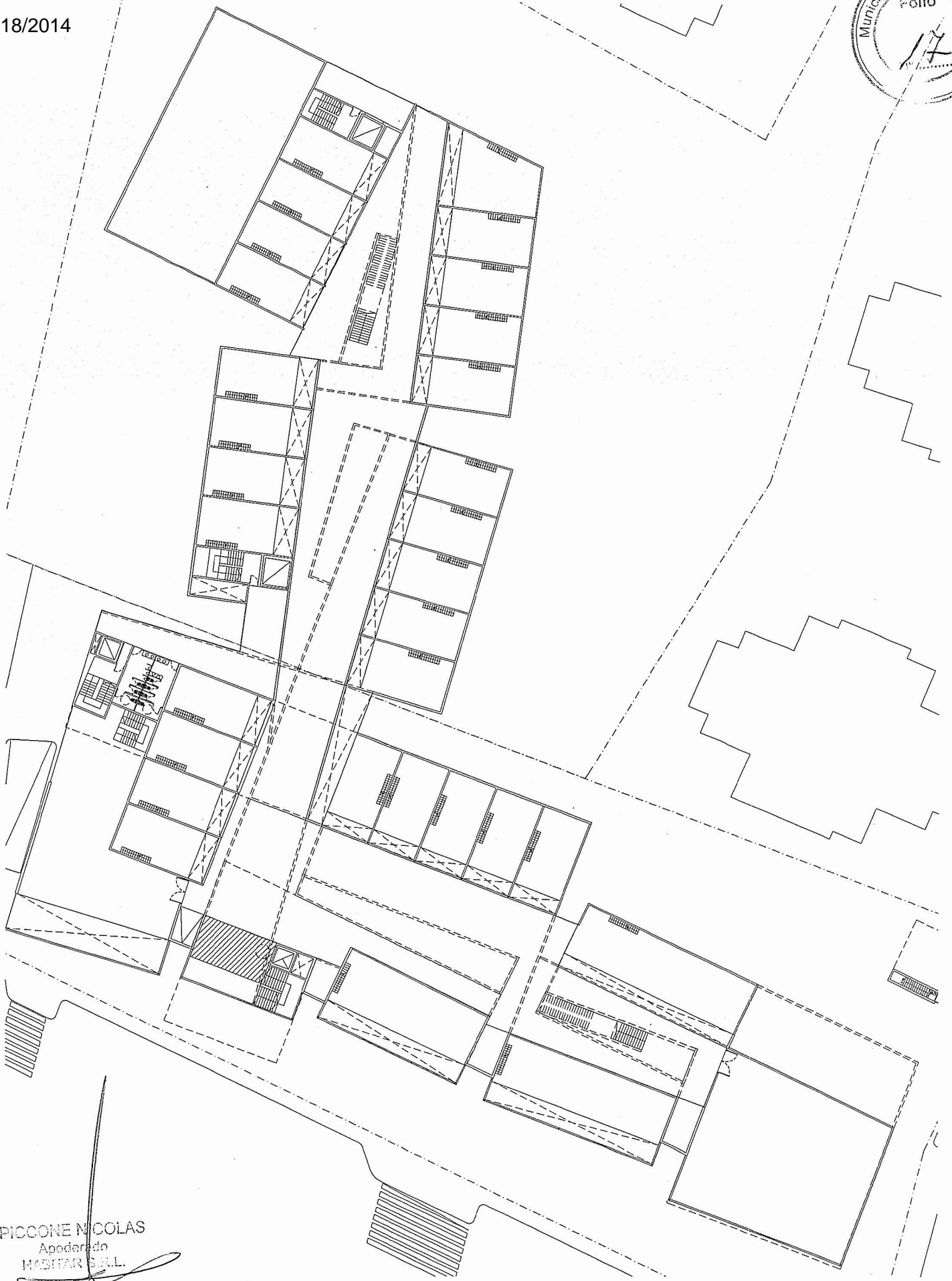


OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Arquitectura - SUP. PLANTA BAJA  
ESCALA: 1:500    FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia  
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO  
A\_06

918/2014



PICCOONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - ENTREPISO

ESCALA: 1:500

FECHA: 16/4/14

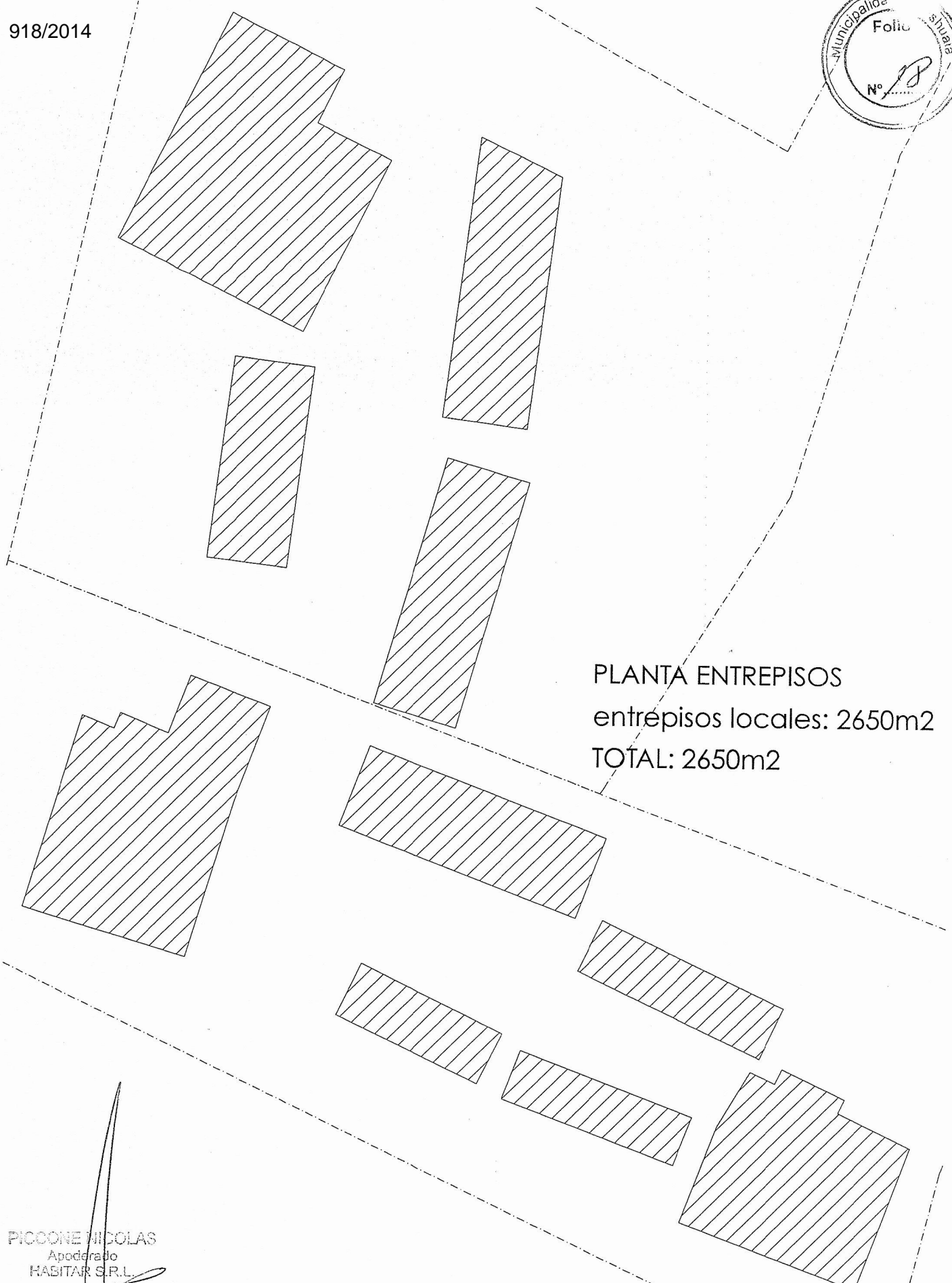
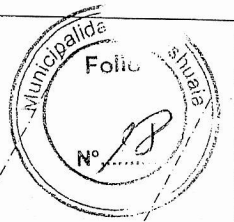
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_07

918/2014



PLANTA ENTREPISOS  
entrepisos locales: 2650m<sup>2</sup>  
TOTAL: 2650m<sup>2</sup>

PICCOONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.

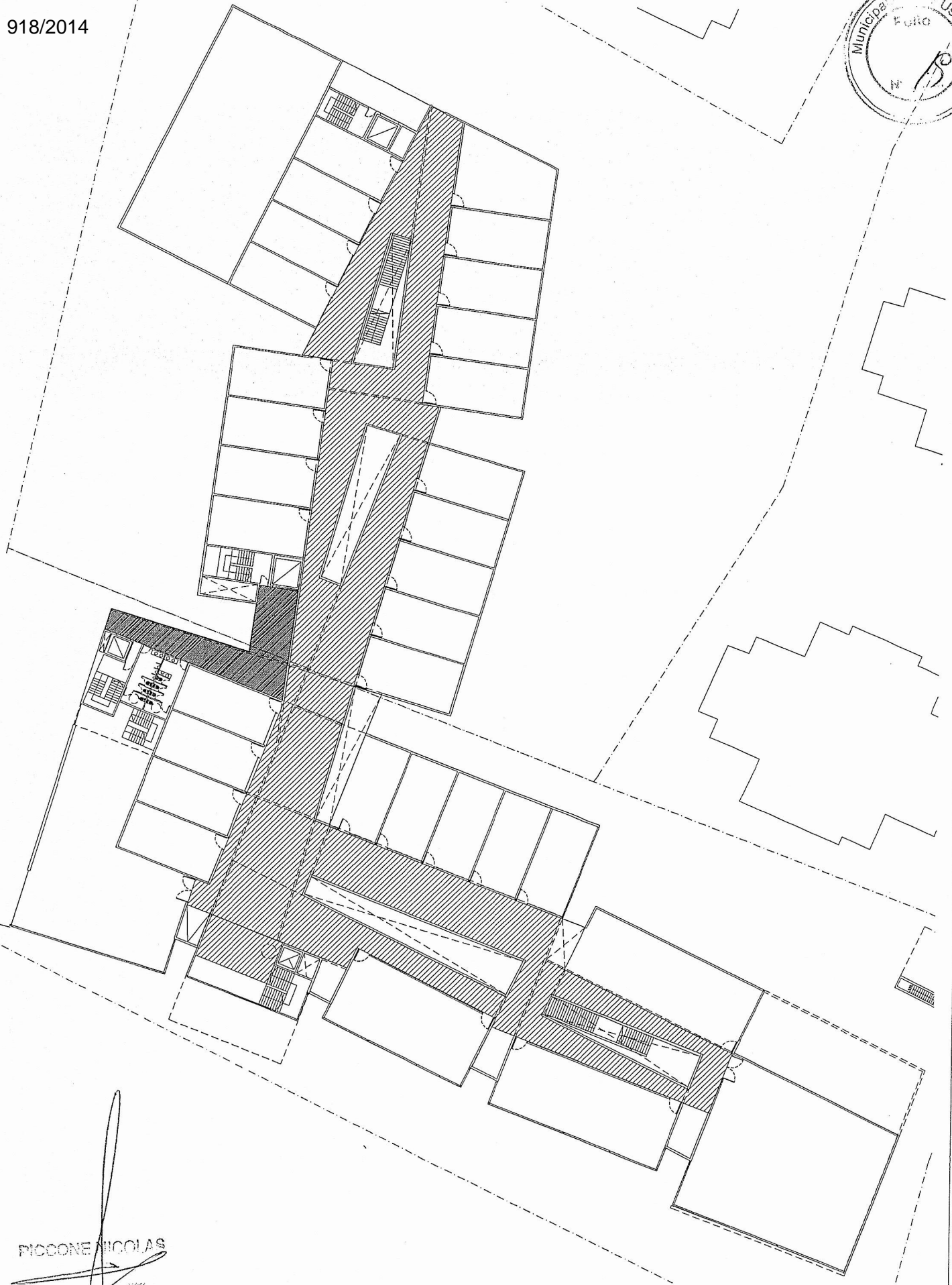


OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Arquitectura - SUP. ENTREPISO  
ESCALA: 1:500      FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia  
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO  
A\_08

918/2014



PICCONI NICOLAS

**HABITAR**  
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - PRIMER PISO

ESCALA: 1:500

FECHA: 16/4/14

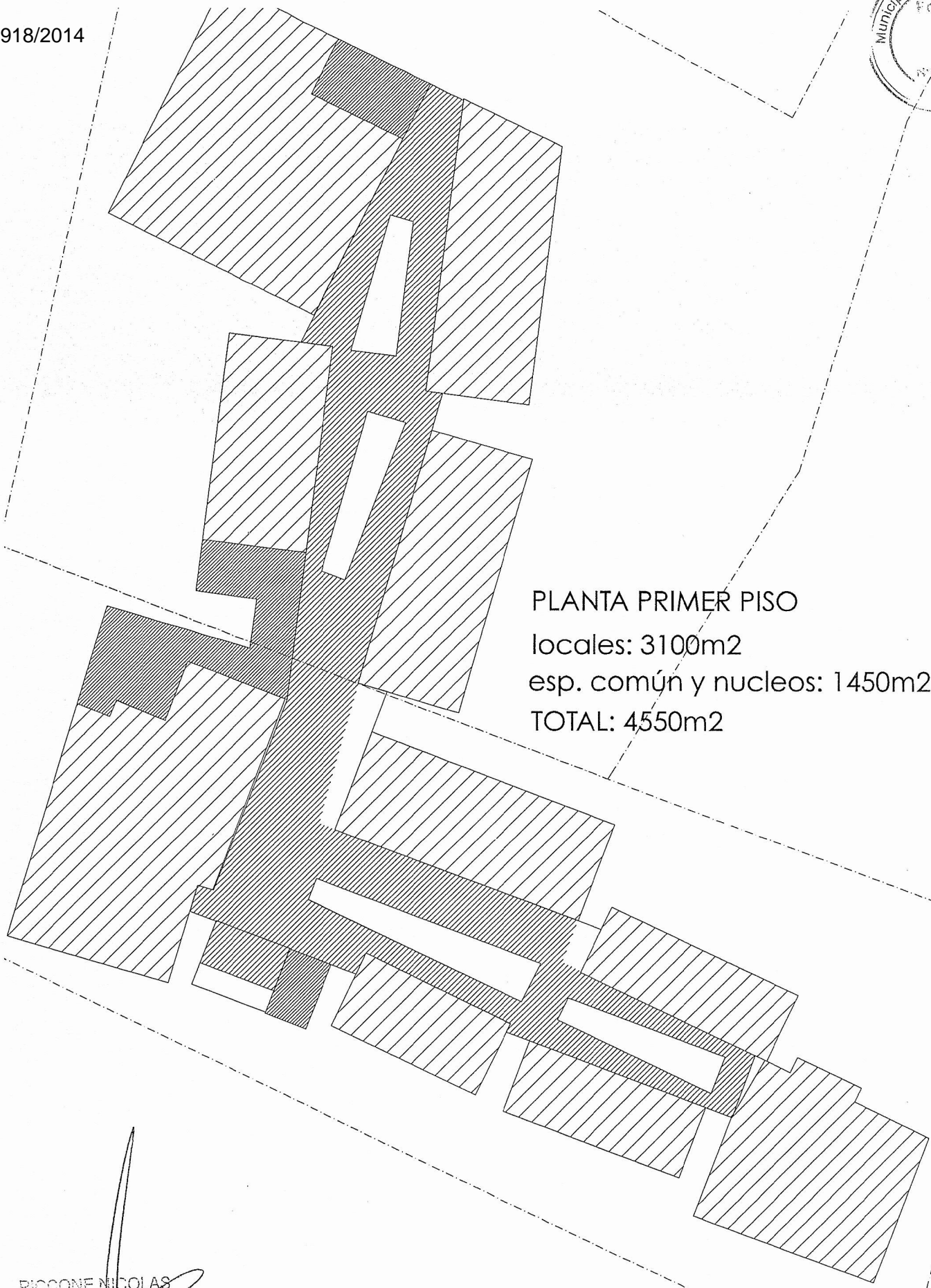
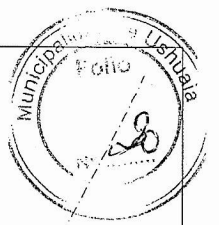
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_09

918/2014



PLANTA PRIMER PISO

locales: 3100m<sup>2</sup>

esp. común y núcleos: 1450m<sup>2</sup>

TOTAL: 4550m<sup>2</sup>

PICCONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - PRIMER PISO

ESCALA: 1:500

FECHA: 16/4/14

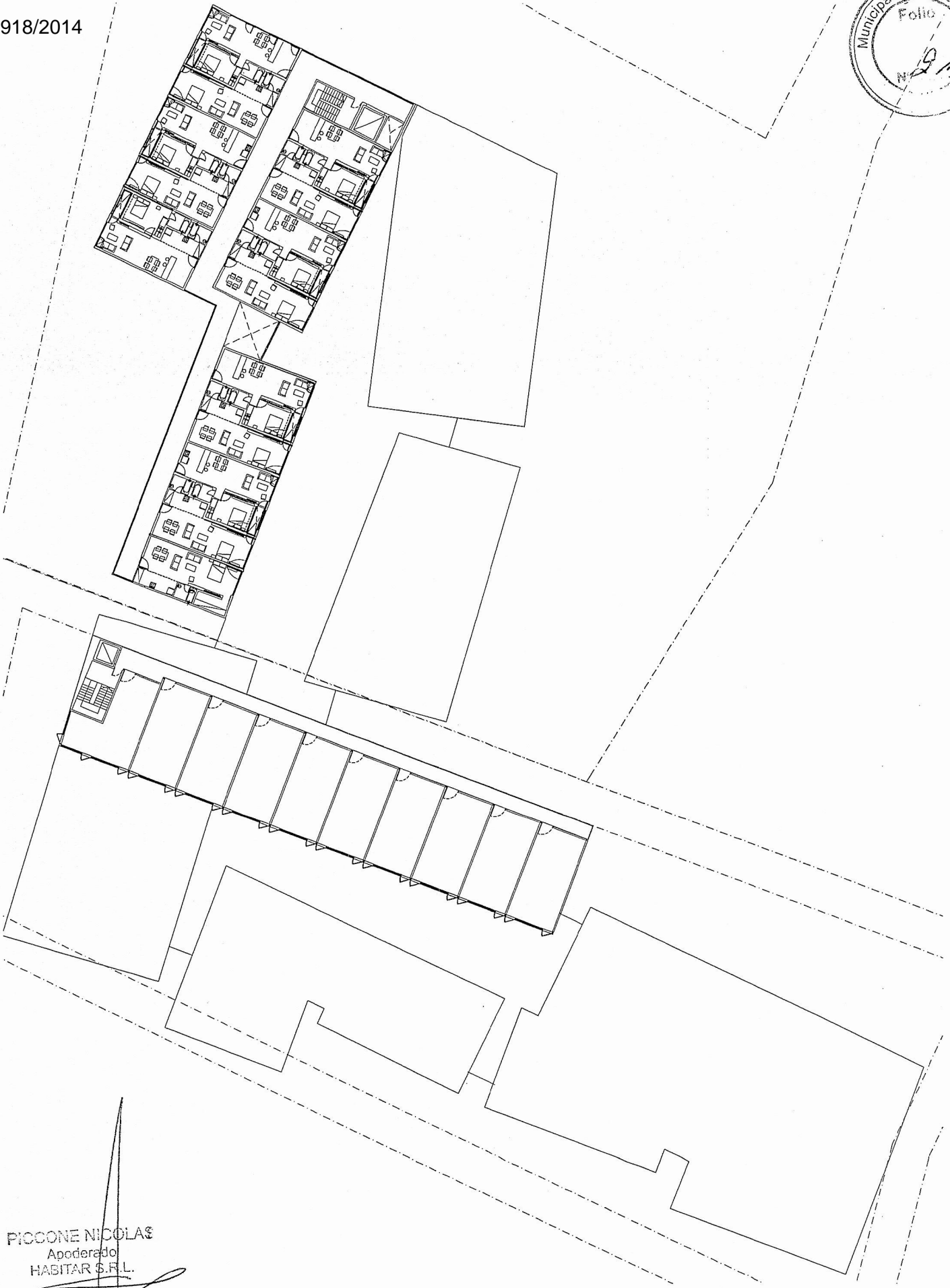
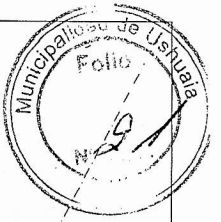
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_10

918/2014



PICCONE NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - 2 / 5 PISO

ESCALA: 1:500      FECHA: 16/4/14

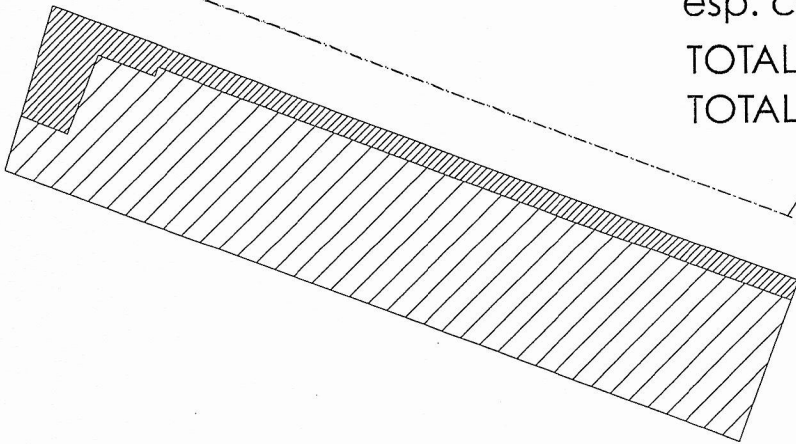
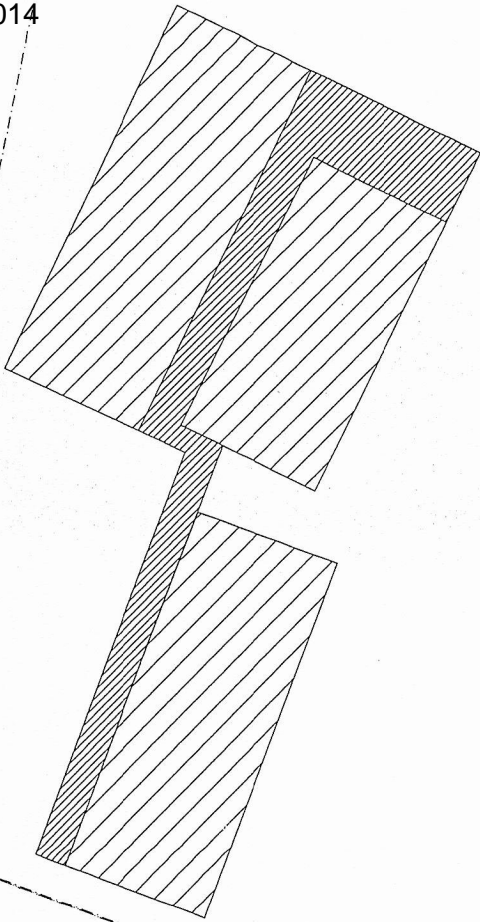
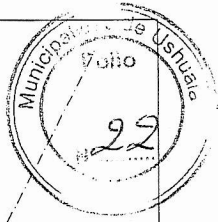
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_11

918/2014



PLANTA 2 a 5 PISO  
viviendas : 860m<sup>2</sup>  
oficinas : 640m<sup>2</sup>  
esp. común y núcleos: 370m<sup>2</sup>  
TOTAL x PISO: 1870m<sup>2</sup>  
TOTAL 2 a 5 PISO: 7480m<sup>2</sup>

PICCONI NICOLAS  
Apoderado  
HABITAR S.R.L.

**HABITAR**  
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - 2 / 5 PISO

ESCALA: 1:500

FECHA: 16/4/14

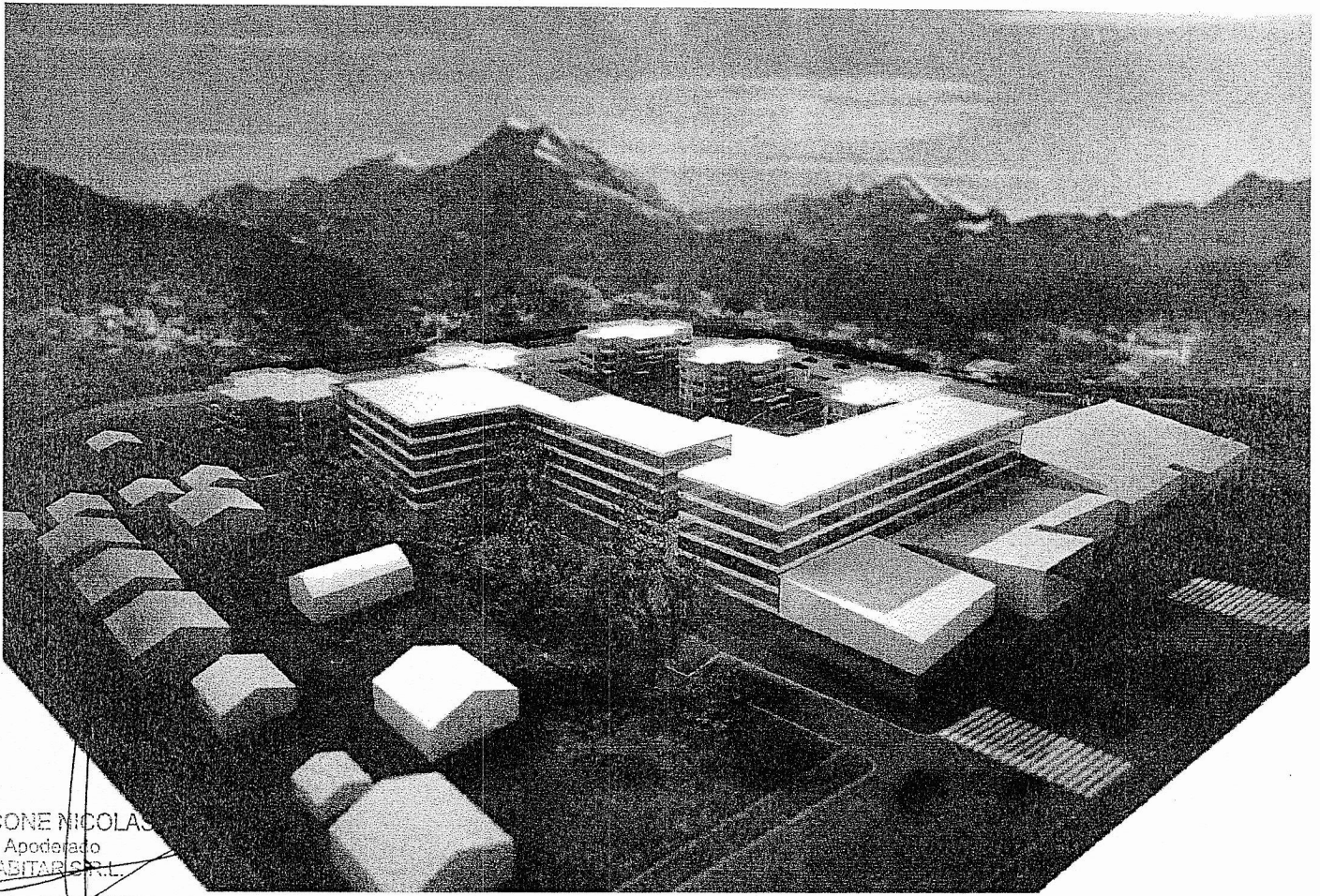
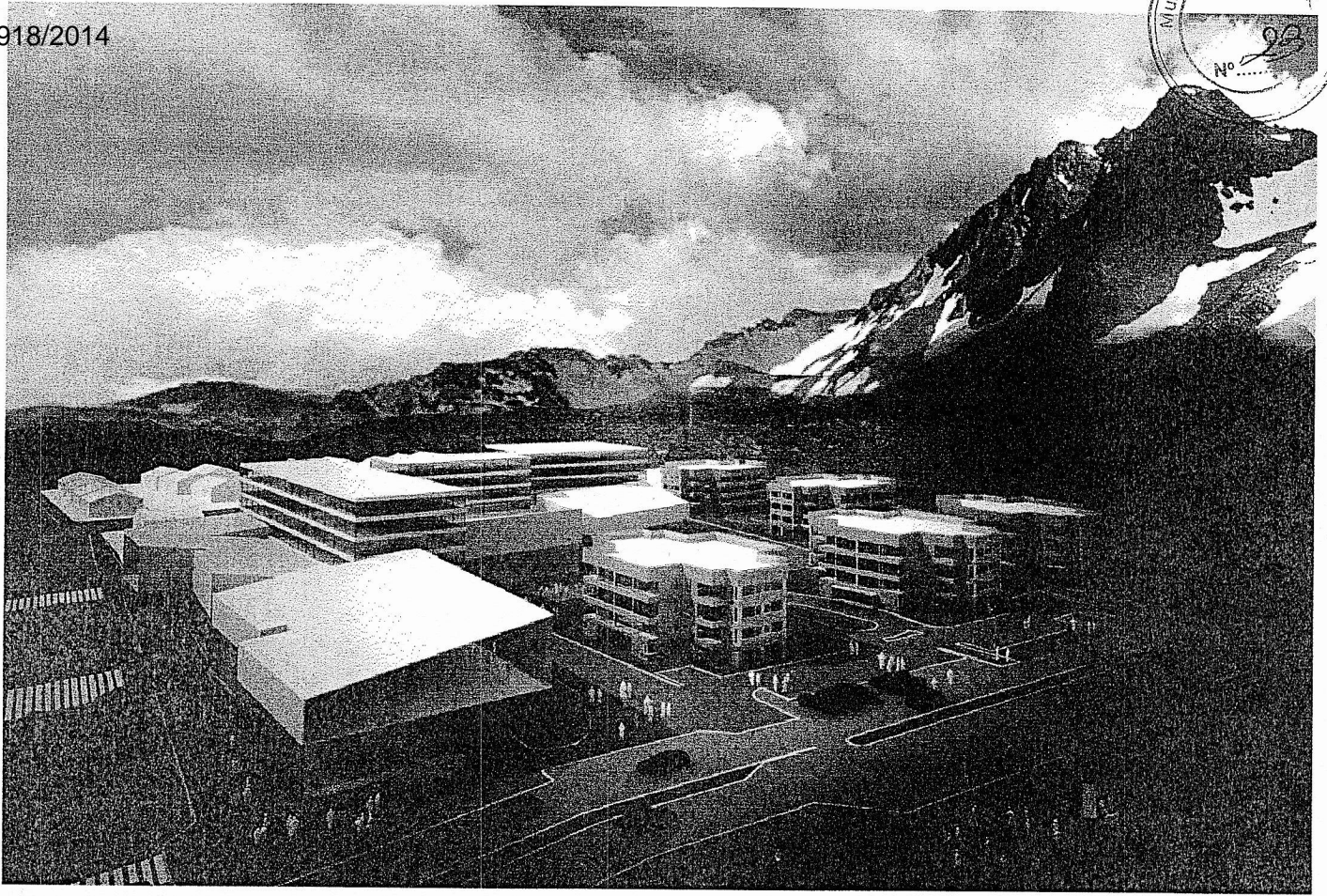
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_12

918/2014



PICCONE NICOLAS  
 Apoderado  
 HABITAR S.R.L.

**HABITAR**  
 ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - IMAGENES

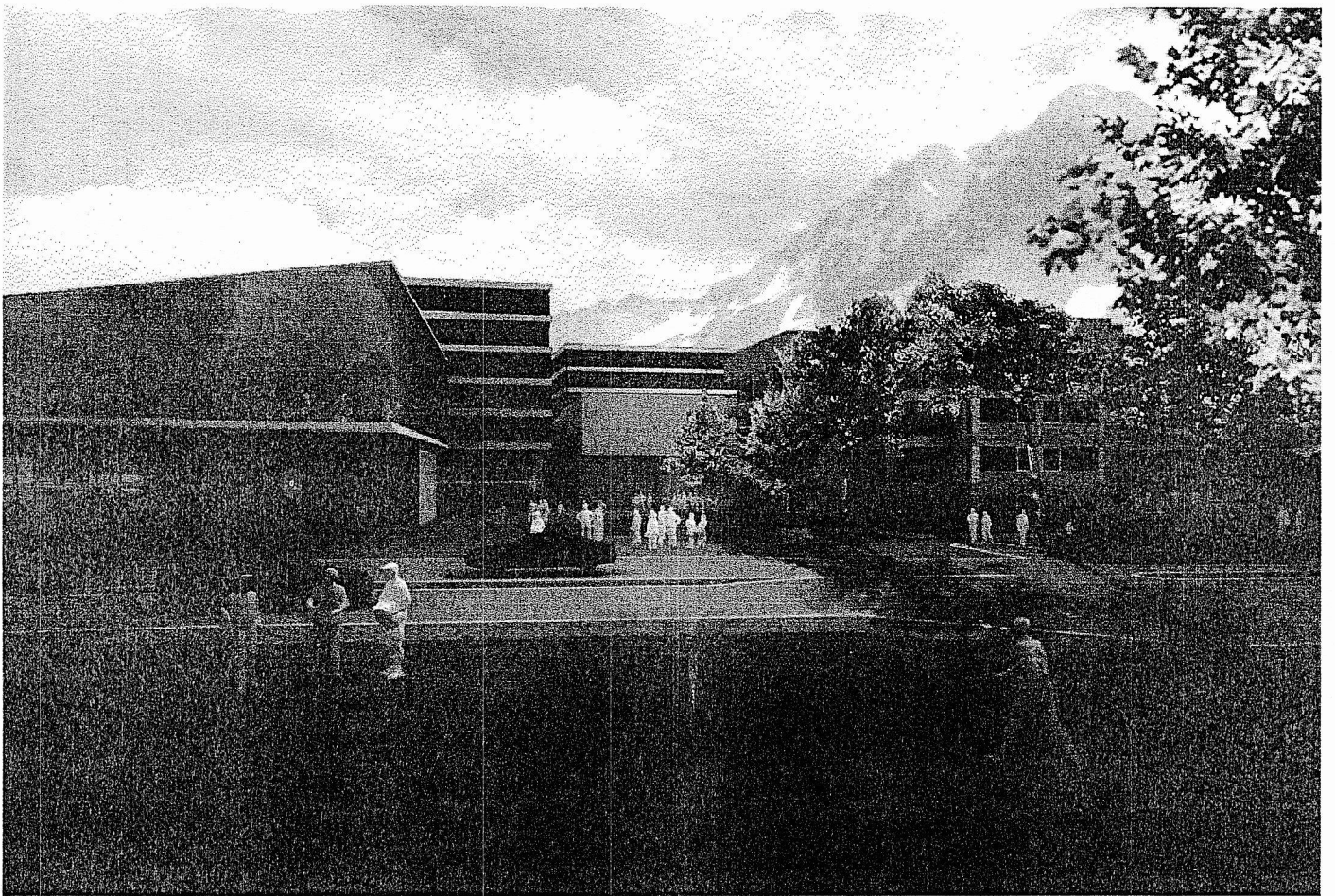
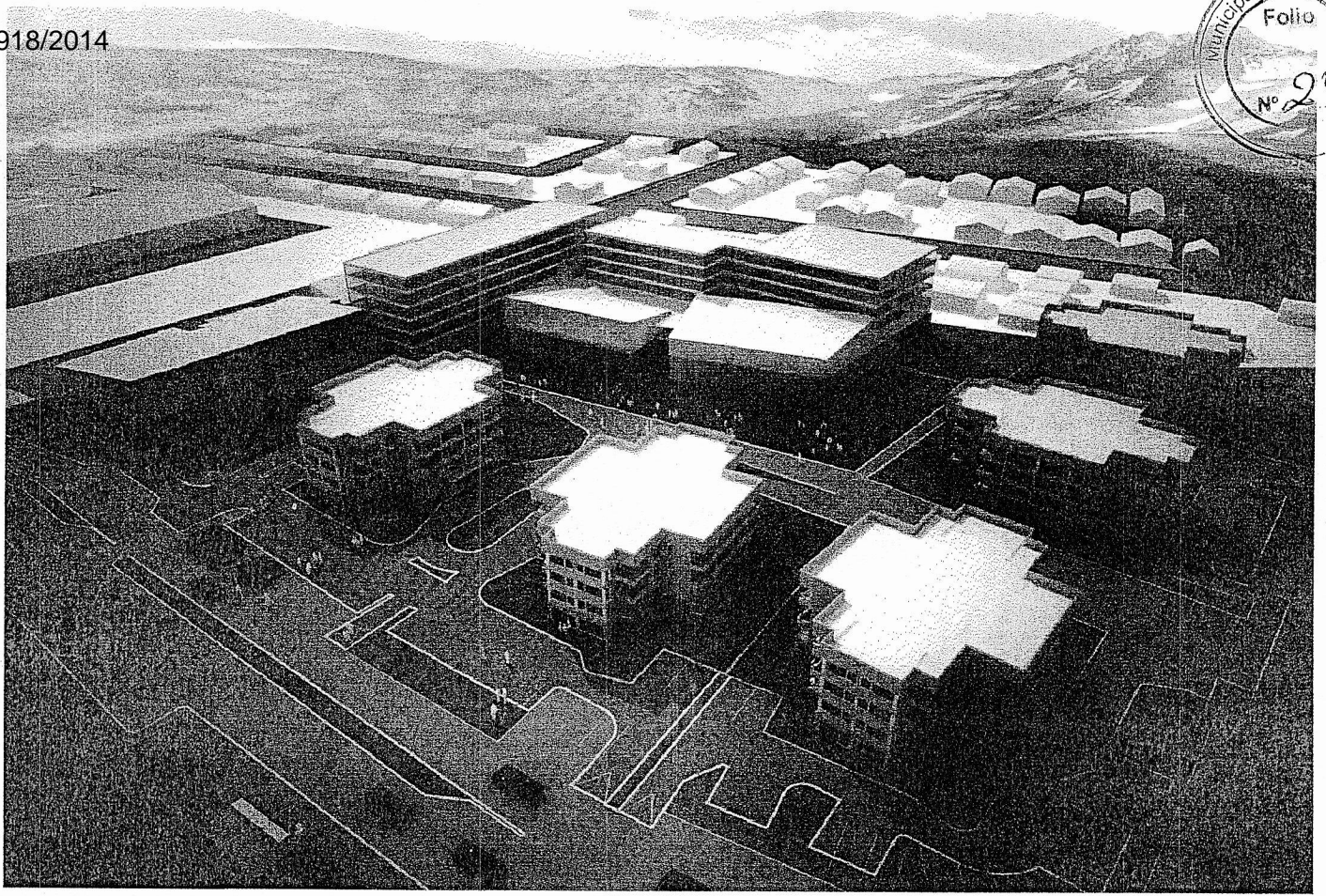
FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A\_13



<p>Apoderado  <del>HABITAR S.R.L.</del>  <b>HABITAR</b>      ARQUITECTURA &amp; PROYECTOS</p>	<p>OBRA: Paseo Comercial de la Ribera</p>	<p>UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia</p>	<p>PLANO</p>
	<p>PLANO: Arquitectura - IMAGENES</p>	<p>NO APROBADO PARA CONSTRUIR          TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA</p>	<p>A_14</p>
	<p>FECHA: 16/4/14</p>		

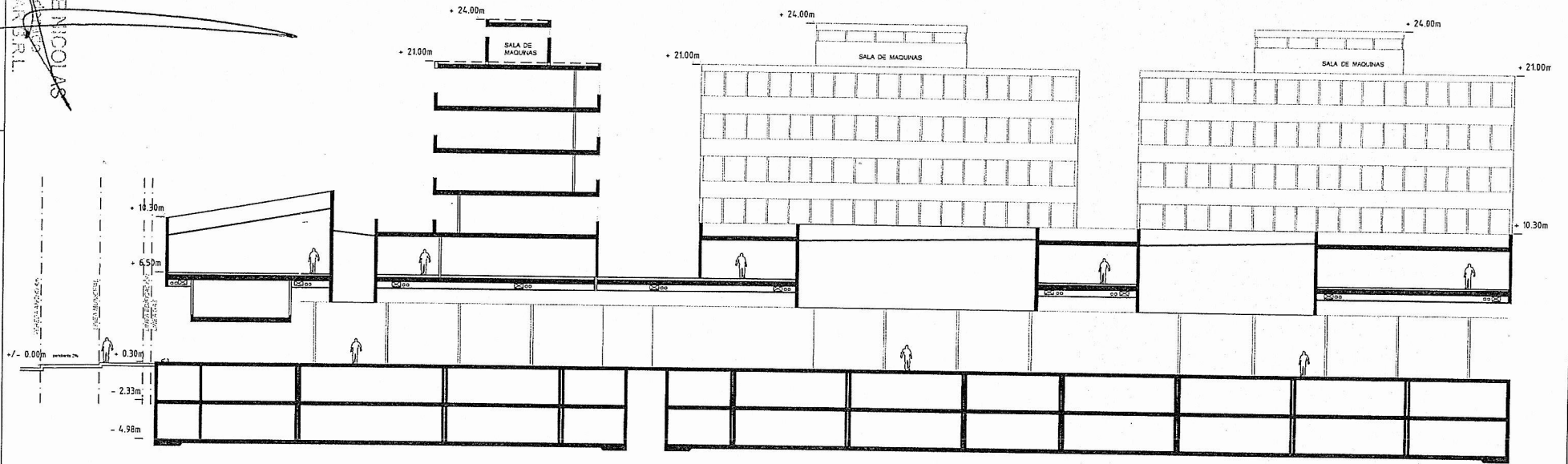
**HABITAR**  
ARQUITECTURA & PROYECTOS

PICCONI NICOLAS  
Arquitecto  
INDIAN SRL

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera  
PLANO: Arquitectura - CORTES Y FOT  
ESCALA: 1:250 FECHA: 16/4/14

UBICACION: Ribera del Pipo/Ushuaia  
NO APROBADO PARA CONSTRUIR  
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO  
**A\_15**



1er Subsuelo - superficie 8500m<sup>2</sup>  
2do Subsuelo - superficie 8500m<sup>2</sup>  

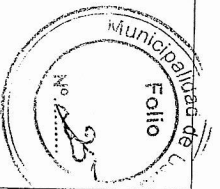
---

TOTAL Subsuelo - superficie 17000m<sup>2</sup>

Planta baja - superficie 4950m<sup>2</sup>  
Entrepiso - superficie 2650m<sup>2</sup>  
Primer Piso - superficie 4550m<sup>2</sup>  
2do a 5to Piso - superficie 7480m<sup>2</sup>

---

TOTAL - superficie 19630m<sup>2</sup>

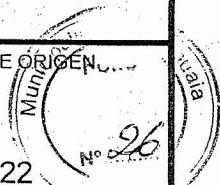


918/2014

# PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR.

NOMENCLATURA CAT. DE ORIGEN

SECCION: J  
MACIZOS: 111  
PARCELAS: 15, 17 y 22



INSCRIPCIÓN DE DOMINIO  
II-A-00000 (par.15)  
II-A-00000 (par.17)  
II-A-00000 (par.22)

PARTIDAS:

DEPARTAMENTO: USHUAIA

LUGAR: CIUDAD DE USHUAIA

OBJETO: MENSURA, UNIFICACION Y DIVISION

BIEN: PARCELAS 15, 17 y 22 DEL MACIZO 111 DE LA SECCION J

PROPIETARIO: **LUCIANO PRETO Y CIA. SOCIEDAD COMERCIAL COLECTIVA**

NOTAS: 1-Las medidas lineales están expresadas en metros.

RESTRICCIONES: Sujeto a servidumbres sobre nacimientos y corrientes de agua, petróleo y demás hidrocarburos.

FECHA DE MENSURA: DICIEMBRE DE 2.013

ANTECEDENTES	NOMENCLATURA S/CATASTRO
PLANOS: T.F.1-53-13	DEPARTAMENTO: USHUAIA
EXPEDIENTE:	SECCION: J
	MACIZOS: 111
	PARCELAS: 24 y 25

Por la presente doy mi conformidad al presente plano de mensura declarando haber recibido satisfactoriamente bajo mi custodia los mojones que se citan en este plano.



## VISADO

Arq Guillermo R. BENAVENTE  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

PROFESIONAL RESPONSABLE

Agrimensor JORGE ALBERTO ROLANDO  
MAT.NAC.3186-DOM.: B° YAGANES CASA 79-USHUAIA

T.F.	1		14
------	---	--	----

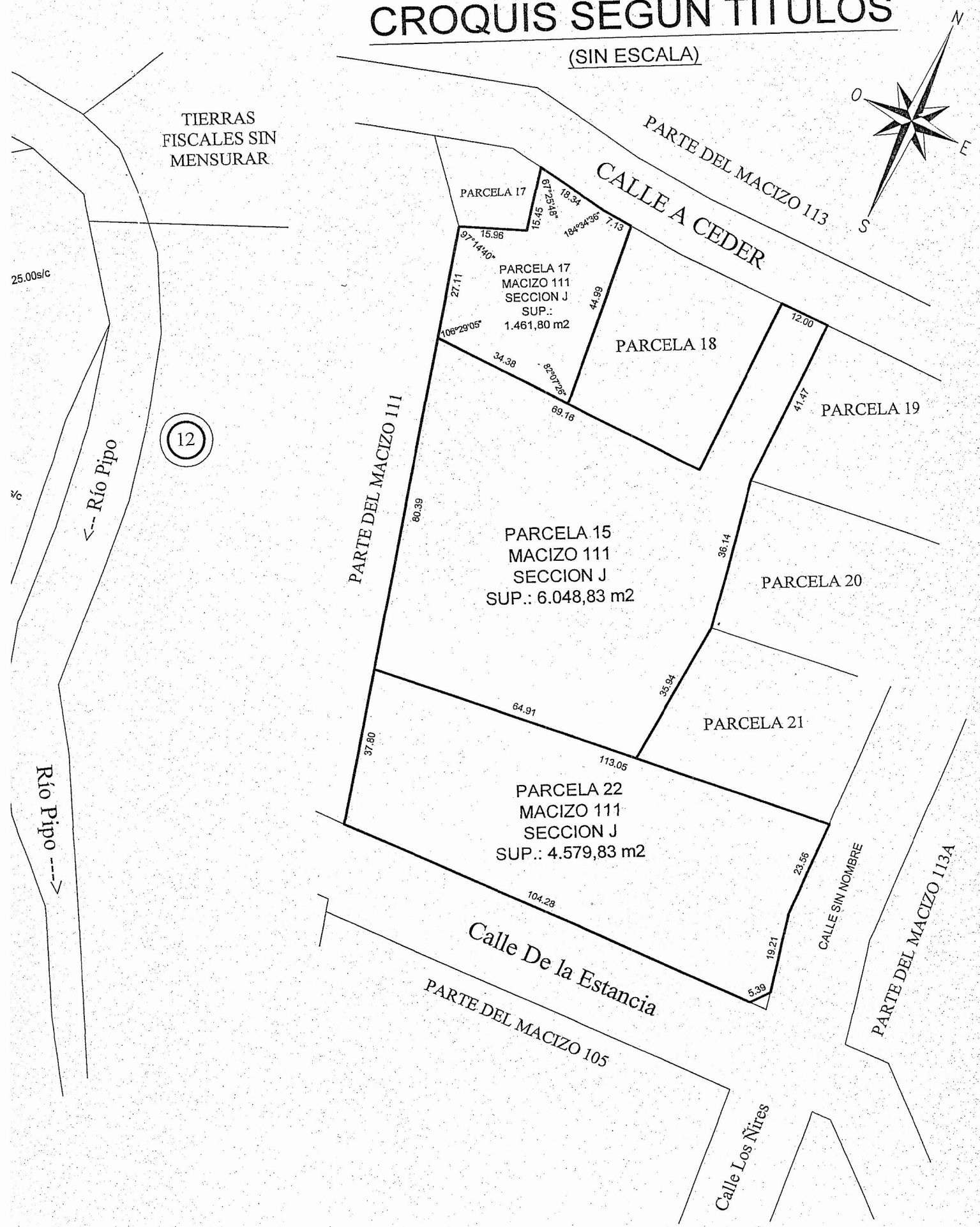
918/2014

SUP.PAR. 15 MZO. 111 s/TITULO	6.048,83 m2
SUP.PAR. 17 MZO. 111 s/TITULO	1.461,80 m2
SUP.PAR. 22 MZO. 111 s/TITULO	4.579,83 m2
SUP.TOTAL (por suma de parcelas) s/TITULO	12.090,46 m2
SUP.PAR. 23 MZO. 111 s/m	12.090,27 m2
DIFERENCIA EN MENOS	0,19 m2

DIVISION	
SUP.PAR. 24 MZO. 111 s/m	10.445,52 m2
SUP.PAR. 25 MZO. 111 s/m	1.644,82 m2
SUP.TOTAL (por suma de parcelas) s/m	12.090,34 m2
SUP.PAR. 23 MZO. 111 s/PLANO	12.090,27 m2
DIFERENCIA EN MAS	0,07 m2

# CROQUIS SEGUN TITULOS

(SIN ESCALA)



BALANCE DE SUPERFICIES

UNIFICACION

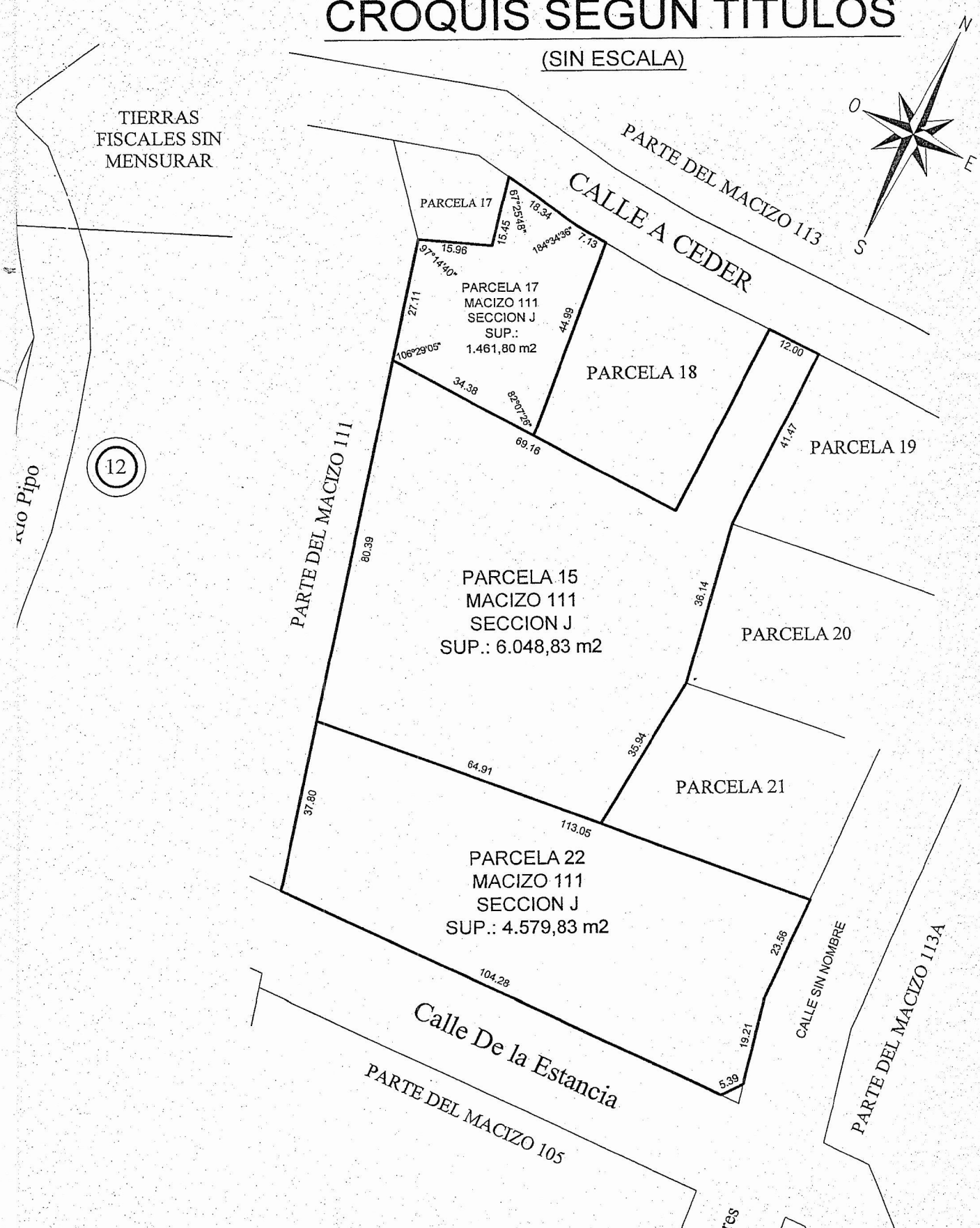
SUP.PAR. 15 MZO. 111 s/TITULO	6.048,83 m2
SUP.PAR. 17 MZO. 111 s/TITULO	1.461,80 m2
SUP.PAR. 22 MZO. 111 s/TITULO	4.579,83 m2
SUP.TOTAL (por suma de parcelas) s/TITULO	12.090,46 m2
SUP.PAR. 23 MZO. 111 s/m	12.090,27 m2
DIFERENCIA EN MENOS	0,19 m2

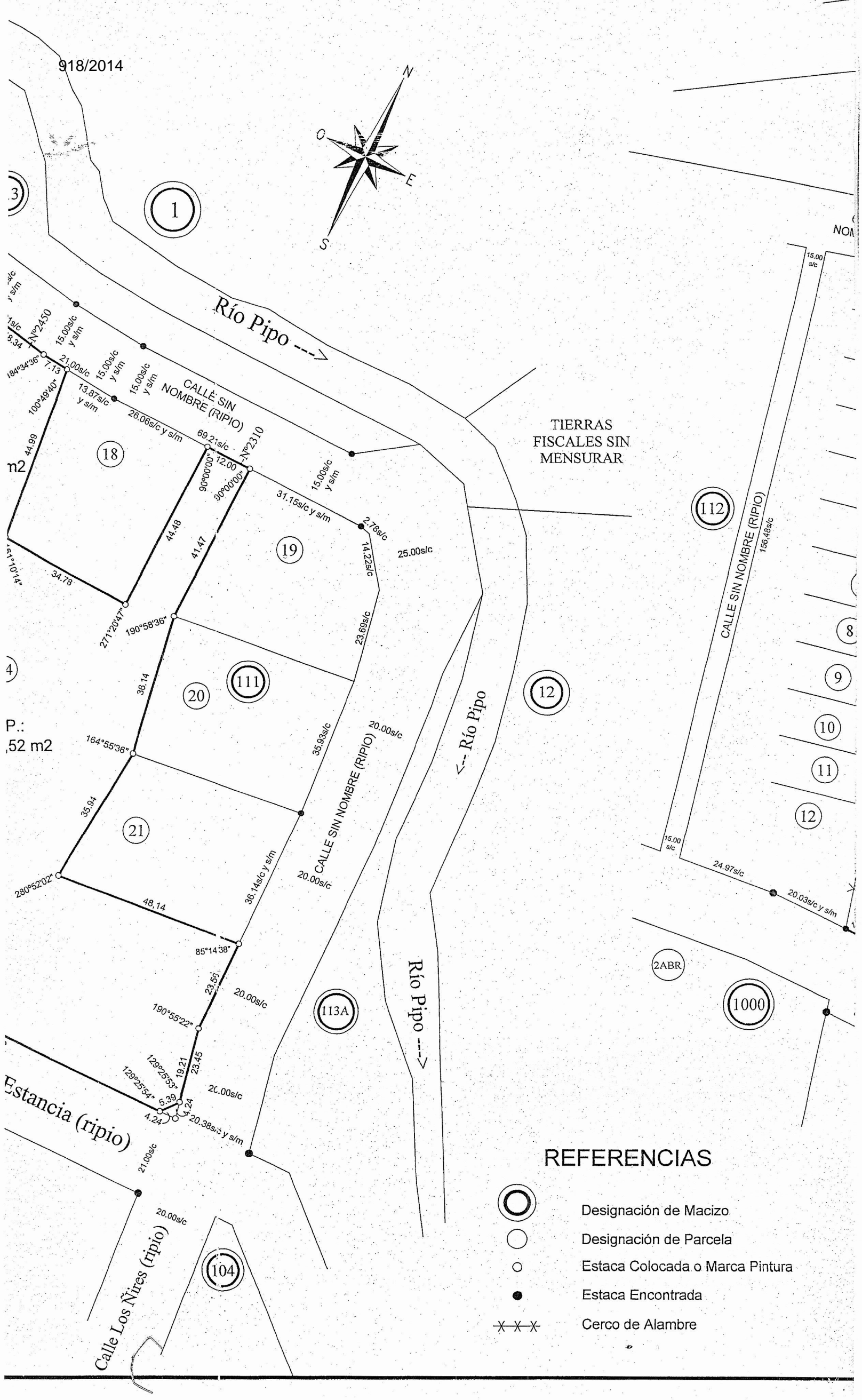
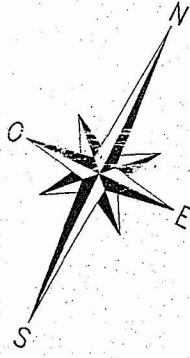
DIVISION

SUP.PAR. 24 MZO. 111 s/m	10.445,52 m2
SUP.PAR. 25 MZO. 111 s/m	1.644,82 m2
SUP.TOTAL (por suma de parcelas) s/m	12.090,34 m2
SUP.PAR. 23 MZO. 111 s/PLANO	12.090,27 m2
DIFERENCIA EN MAS	0,07 m2

**CROQUIS SEGUN TITULOS**

(SIN ESCALA)





TIERRAS FISCALES SIN MENSURAR

### REFERENCIAS



Designación de Macizo



Designación de Parcela



Estaca Colocada o Marca Pintura



Estaca Encontrada



Cerco de Alambre



918/2014 BELLOS \$ 4890000

IMPUESTOS  
ACTUALES  
ANT.  
MULTA  
TOTAL \$ 4890000  
VENGE  
VIB

**BOLETO DE COMPRAVENTA**



En la ciudad de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los 30 días del mes de Noviembre del año 2012. Entre la Empresa **LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C., CUIT N° 30-51591148-7** con domicilio legal en: en Avenida Malvinas Argentinas N° 120 de la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, constituyendo domicilio especial a todos los efectos del presente en el mismo domicilio, y representada en este acto por su Socio Gerente: Don **Ruggero PRETO, Titular del D.N.I. 13.954.198**, la que será denominada en lo sucesivo **LA VENDEDORA** por una parte, y la Empresa: **HABITAR S.R.L. - CUIT N° 30-67574449-8 "en comisión"**, representada en este acto por su socio gerente Arq. **Hugo Juan PICCONE**, con domicilio real y especial en 25 de mayo 260 1º piso oficina 3A, quien será denominada en lo sucesivo **LA COMPRADORA**, acuerdan celebrar el presente boleto de compraventa sujeto a las siguientes condiciones:

**PRIMERA: LA VENDEDORA** declara: a) que es la propietaria de la **Parcela 22 - Macizo 1000 - Sección J**, correspondientes al Departamento Ushuaia, con una superficie de 4.579,83 m2. b) Que dichas parcelas integran el Patrimonio de la sociedad Luciano Preto y Cia S.C.C.. c) Que la sociedad se halla plenamente capacitada para este acto. Todo ello según plano visado por las autoridades competentes, cuya copia suscripta por las partes se adjunta al presente boleto como ANEXO I, y que las partes declaran conocer y aceptar que el citado plano se encuentra en proceso de aprobación final ante las Autoridades Municipales y Provinciales pertinentes.-----

**SEGUNDA: OBJETO Y PRECIO DE VENTA:** LA VENDEDORA vende a LA COMPRADORA el bien inmueble descrito en la cláusula precedente y en las condiciones en que se encuentra, en la suma total de DE DOLARES ESTADOUNIDENSES: UN MILLÓN (U\$S1.000.000.-), y que a los fines meramente fiscales y al cambio de \$ 4,81 por dólar, equivalen a la suma de PESOS: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE -----

**TERCERA: FORMA DE PAGO:** A la fecha de firma del presente boleto se abonó en la moneda pactada y mediante depósito en la cuenta recaudadora en dólares que LA VENDEDORA posee en la sucursal Ushuaia del Banco Patagonia S.A. - N° 230000543 - 2, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL ( U\$S 250.000.-). A los efectos meramente fiscales, y al cambio de \$ 4,81 por dólar, la suma precedentemente mencionada equivaldrá a PESOS: UN MILLON DOSCIENTOS DOS MIL QUINIENTOS ( \$ 1.202.500.-). -----

----- De igual modo y en la misma fecha se ha abonado mediante la entrega de un cheque diferido N° 00529360 del banco BBVA FRANCES - Sucursal Ushuaia, con fecha de cobro para el: 07 de Diciembre de 2012 Por la suma de PESOS: QUINIENTOS VEINTISEIS MIL DIEZ con 97/100 ( \$ 526.010,97.-) y que al cambio de \$ 4,81 por

dólar equivalen a la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES: CIENTO NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE con 79/100 ( U\$S 109.357,79.-) .-----

----- De igual modo y con fecha 4/12/2012 se ha abonado mediante deposito bancario la suma de PESOS: DOSCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS ( \$ 240.500.-) y que al cambio de \$ 4,81 por dólar equivalen a la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES: CINCUENTA MIL ( U\$S 50.000,00.-)

El saldo restante de DOLARES ESTADOUNIDENSES: QUINIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS con 21/100 (U\$S 590.642,21.-), será abonado por **LA COMPRADORA** de acuerdo al siguiente detalle:

Facturas pendientes de pago por honorarios pactados contractualmente con la Empresa **HABITAR S.R.L.** por Desarrollo Inmobiliario (3%) y Proyecto ( 5%) de parte del complejo edilicio **RIBERA DEL PIPO**, por el saldo total de los correspondientes a las obras: **EDIFICIO DEL CANAL** por un monto de U\$S 61.154,21.-, y por un pago a cuenta de la obra: **EDIFICIO DE LA BAHIA** por un monto de U\$S 79.488,00.-, lo que arroja un total de DOLARES ESTADOUNIDENSES: CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS con 21 CENTAVOS ( U\$S 140.642,21.-) , que al cambio de \$ 4,81 por dólar equivalen a la suma de PESOS: SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE ( \$ 676.489.-), copia de las cuales se adjuntan al presente boleto como ANEXO I y que **LA VENDEDORA** recibe en este acto. -----

La suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES: CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (U\$S 450.000.-) o su equivalente en pesos al cambio de \$ 4,81 por dólar, deberán ser abonados antes del 31 de Diciembre del año 2012. Si a dicha fecha quedara alguna suma por saldar, el tipo de cambio vendedor será ajustado al que se encuentre en vigencia el día hábil inmediato anterior al de la fecha de efectivo pago. La escritura traslativa de dominio será efectuada una vez concluidas las tramitaciones en curso de aprobación, de los planos de subdivisión ante los Organismos Provinciales y Municipales que corresponda, siendo esta condición perfectamente conocida y aceptada por **LA COMPRADORA**, para lo cual renuncia a todo tipo de reclamo de cualquier naturaleza por este concepto. Asimismo, es de conocimiento de **LA COMPRADORA** que en la actualidad el inmueble general reconoce una hipoteca en primer grado a favor del BANCO PATAGONIA S.A. por la suma de PESOS: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ( \$ 2.500.000.-), otorgada exclusivamente en concepto de garantía real por las operaciones de giro en descubierto en las cuentas corrientes en pesos de **LA VENDEDORA** y que será cancelada con anterioridad al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.-----

**CUARTA: TITULOS PERFECTOS:** La escritura deberá ser otorgada por **LA VENDEDORA** en base a títulos perfectos y libre de gravámenes o inhibiciones de cualquier naturaleza. Los impuestos, tasas, contribuciones, gastos y honorarios de cualquier naturaleza y la totalidad de los





servicios que a la fecha de firma del presente boleto se encuentran vigentes sobre el predio objeto del mismo, a partir de dicha fecha serán responsabilidad exclusiva de **LA COMPRADORA**. En este mismo acto **LA COMPRADORA** toma efectiva posesión de la parcela adquirida. ----- La escritura traslativa de dominio será otorgada por ante el escribano que designe **LA VENDEDORA**. Los gastos de escrituración se encuentran a cargo en un CIENTO POR CIENTO (100%) de **LA COMPRADORA**. Asimismo se deja establecida la obligación de abonar la totalidad del impuesto Provincial de sellos por parte de **LA COMPRADORA**, dentro de los 10 días hábiles de la fecha de firma del presente contrato de compraventa. -----

**QUINTA: MEDIDAS CAUTELARES:** En caso de una eventual acción judicial entre las partes con motivo del presente contrato, **LA COMPRADORA** renuncia en forma expresa e irrevocable a trabar medidas precautorias que afecten la libre disponibilidad por parte de **LA VENDEDORA** de lotes ajenos al litigio que formen parte de la mensura y subdivisión de los lotes mencionados en la cláusula **PRIMERA: LA VENDEDORA** podrá impedir una medida cautelar en este sentido y sustituir las que se hubieren decretado o trabado, por otro u otros bienes inmuebles de su propiedad. -----

**SEXTA: JURISDICCION** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales derivados de la interpretación y/o ejecución del presente boleto, las partes constituyen domicilio especial en los domicilios precedentemente declarados donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que se practiquen, reservándose el derecho de modificarlos siempre que sea dentro del ejido urbano de esta ciudad, y notifiquen a la otra parte del nuevo domicilio en forma fehaciente. Asimismo ambas partes acuerdan someterse en primera instancia al juicio arbitral previsto en los art. 710 siguientes y concordantes del código procesal civil, comercial, laboral, rural y minero de la Provincia de Tierra del Fuego. De fracasar esta instancia, acuerdan someterse a la competencia de la justicia ordinaria del Distrito Judicial Sur de Provincia de Tierra del Fuego, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados, previa lectura y ratificación que dieron las partes de las cláusulas que anteceden.

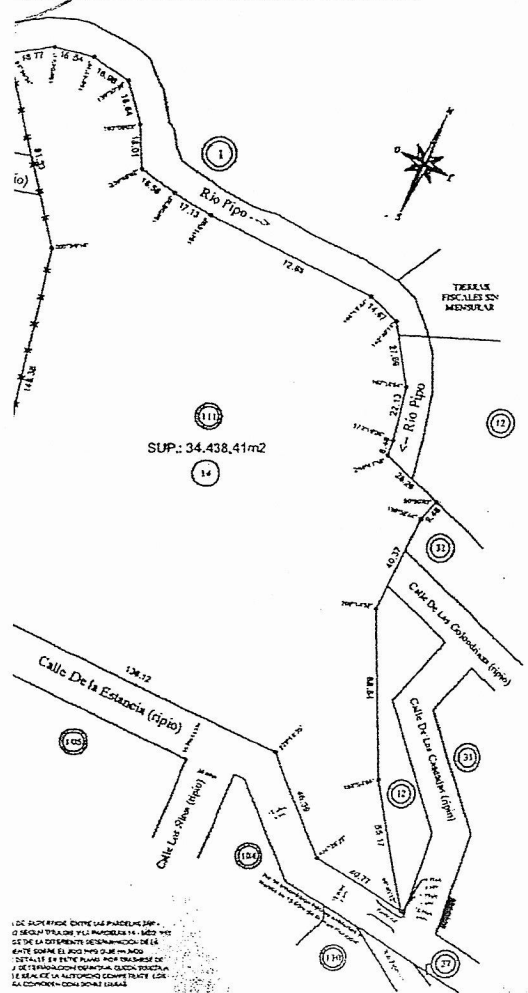
*Hugo Riccone*  
*delo gerente*

*[Signature]*  
LUCIANO PRETO y Cia S.C.S.  
CUIT 30.615.140.7  
ALBUQUERQUE ARGENTINAS 120  
BARRIO CENTRO  
USHUAIA

REFERENCIAS

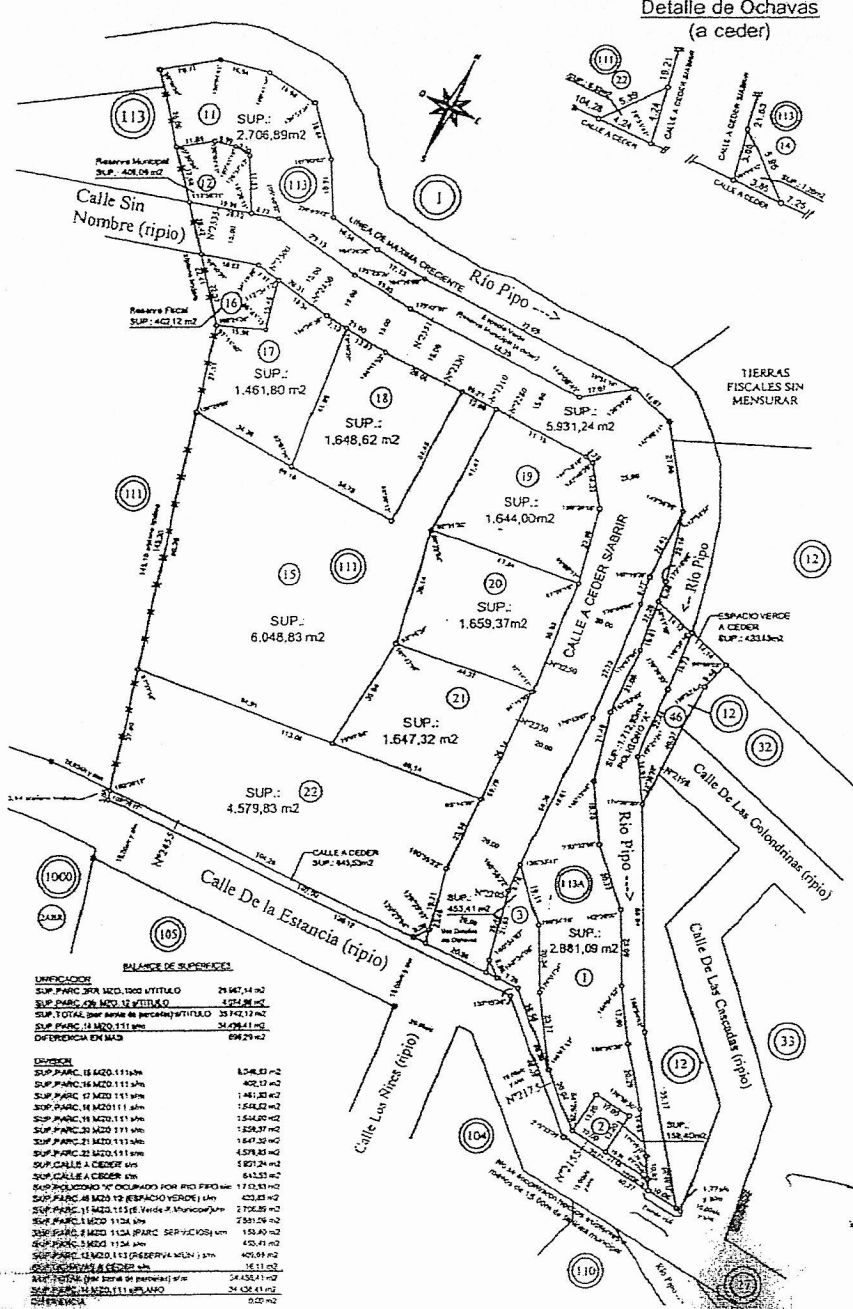
- ⊙ Designación de Macizo
- Designación de Parcela
- Estaca Colocada o Marca Pintura
- Estaca Encontrada
- \*\*\* Cerco de Alambre

MENSURA Y UNIFICACION - escala 1:1000



LOC SUPLENTE ENTRE LAS PARCELAS SUP. 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

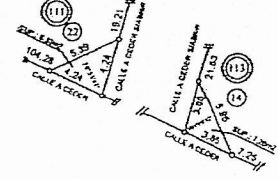
MENSURA Y DIVISION - escala 1:750



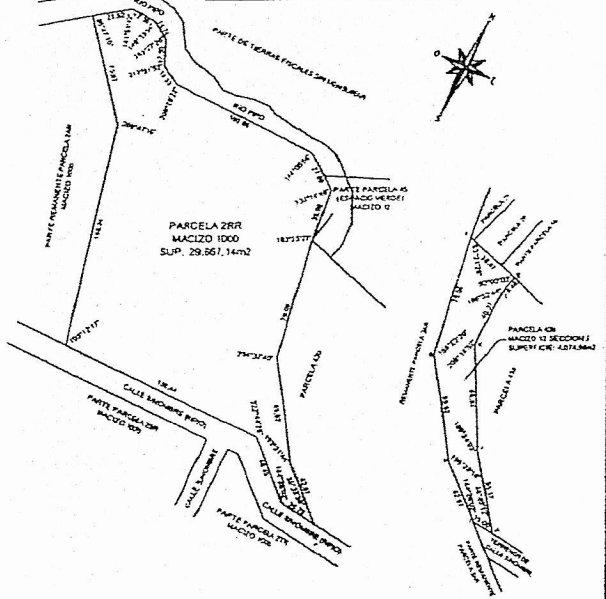
**BALANCE DE SUPERFICIES**

UNIFICACION	RESERVA FISCAL	RESERVA MUNICIPAL	TOTAL
SUP. PARC. 2RR MACIZO 1000	29.567,14 m <sup>2</sup>	425,00 m <sup>2</sup>	30.000,00 m <sup>2</sup>
SUP. PARC. 12 MACIZO 12	1.461,80 m <sup>2</sup>	1.648,62 m <sup>2</sup>	3.110,42 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL (sup. area de parcelas)/TITULO	31.528,94 m <sup>2</sup>	3.110,42 m <sup>2</sup>	34.639,36 m <sup>2</sup>
SUP. PARC. 12 MACIZO 12	34.081,11 m <sup>2</sup>	598,25 m <sup>2</sup>	34.679,36 m <sup>2</sup>
DEFERENCIA EN MAS	598,25 m <sup>2</sup>		

Detalle de Ochavas (a ceder)



CROQUIS SEGUN TITULOS



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.  
 USHUAIA  
 CIUDAD DE USHUAIA  
 MENSURA, UNIFICACION Y DIVISION  
 PARCELA 43b DEL MACIZO 12 Y PARCELA 2RR DEL MACIZO 1000, AMBAS DE LA SECCION J  
 LUCIANO PRETO Y CIA. SOCIEDAD COMERCIAL COLECTIVA

NOTAS:  
 1. Los límites no indicados son por falta de levantamiento.  
 2. Los límites no indicados están representados por puntos.  
 Ver MOTA 2

RESTRICCIONES: Según a modificaciones sobre mediciones y contenidos de agua, parcelas y demás, levantamiento.

FECHA DE MENSURA: MAYO DE 2010  
 ANTECEDENTES  
 PLANOS: 17-1-43-97 (43b) y 17-1-51-98 (2RR)  
 EXPEDIENTE: 12723-XXX-2009

MONUMENTOS CAT. DE GRAN  
 SECCION: 12  
 MACIZOS: 1000 | 12  
 PARCELAS: 2RR | 43b  
 INSCRIPCION DE DOMINIO  
 11-A-5480 (parc. 43b)  
 11-A-6476 (parc. 2RR)  
 PARTIDAS (DINAM. FOLIO)  
 812947 (2RR)

ROBERTO OSCAR LORENZINI  
 INGENIERO  
 DOM. MALVINAS ARGENTINAS N.º 120 USHUAIA  
 RESPONSABLE

LUCIANO PRETO Y CIA. SOCIEDAD COMERCIAL COLECTIVA  
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
 HUGGERO PRETO  
 SACO GERENTE



Caja 33 Tarjeta 37000001-04834988  
Cuenta 050-000-0001

CUENTA 030000543 J SUB: 230  
LUCIANO ARETO Y IITA SOC  
CUENTAS CORRIENTES PESOS  
DEPOSITO EN EFECTIVO

Importe \$ 400.500,00

Deposito garantizado s/Com. "A" 2007

DEPOSITO CONFIRMADO

**BANCO PATAGONIA S.A.**  
 SUC. USHUAIA  
 30 NOV 2012  
 Banco Patagonia 30/11/12  
 Hora: 13:19:03  
 230-Ushuaia  
 San Martin 302  
 Ushuaia

Caja: 822 Term: Q2301CA1-VIN28946  
 Oper: 050-680-0032

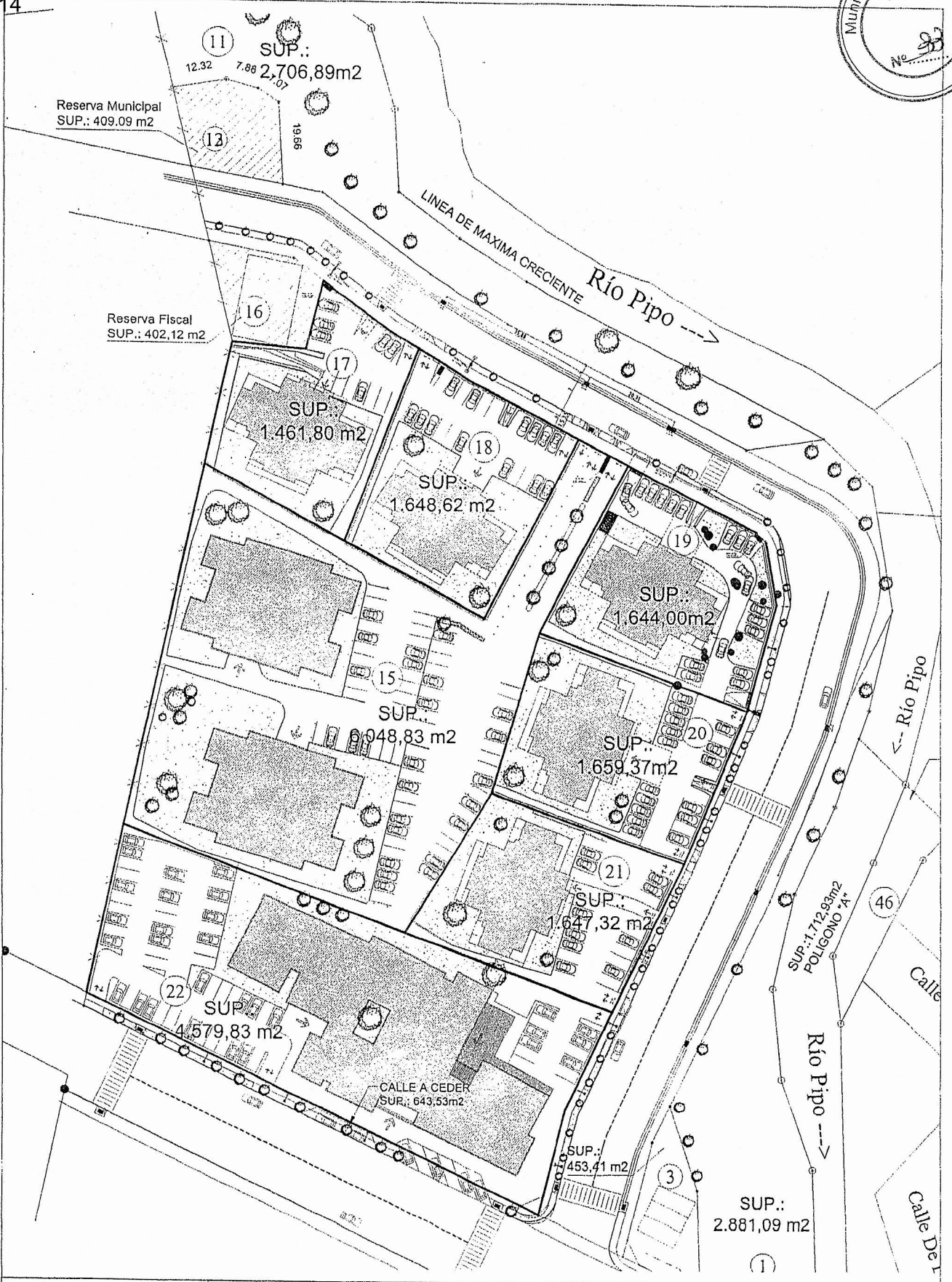
CUENTA 230000543 2 SUC: 230  
 LUCIANO PRETO Y CIA SCC  
 CAJA DE AHORROS DOLARES  
 DEPOSITO EN EFECTIVO


Importe: USD 250,000.00

Deposito garantizado s/Com, "A" 2807

DEPOSITO CONFIRMADO

LUCIANO PRETO Y CIA SCC  
 SUC. USHUAIA  
 SAN MARTIN 302  
 LUCIANO PRETO  
 SOCIO GERENTE



 <p>HABITAR arquitectura Tel / fax: 011 - 4715 - 1140 estudio@ciudad.com www.grupohabitar.com</p>	OBRA: Barrio Ribera del Pipo	UBICACION: Ribera del Pipo / Ushuaia	PLANO
	PLANO: Implantación general	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	11
ESC:	FECHA: 18.11.2010		

*[Handwritten signatures and scribbles]*

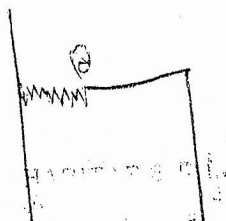


**BOLETO DE COMPRA VENTA**

En la Ciudad de Ushuaia, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, República Argentina, a los 02 días del mes de Enero del año Dos mil Catorce, entre la Empresa: **LUCIANO PRETO & Cía S.C.C.** – CUIT N° 30-51591148-7, con domicilio legal en Avenida Malvinas Argentinas N° 120 de esta Ciudad de Ushuaia, representada en este acto por su Socio Gerente Don **RUGGERO PRETO** – D.N.I. N° 13.954.198, Argentino naturalizado, Divorciado, y con facultades suficientes para este acto por una parte, y por la otra la Empresa **HABITAR S.R.L.** – CUIT N° 30-67574449-8 con domicilio legal en: Calle Onas 223 - 5° piso de esta Ciudad, representada en este acto por su Socio Gerente Arquitecto **HUGO JUAN PICCONE**, Argentino, casado, con D.N.I.N° 8.574.863 y con facultades suficientes para este acto por la otra parte, convienen en celebrar el presente boleto de compraventa, que se registrá por las cláusulas que a continuación se enuncian:

**PRIMERA:** LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. es propietaria de los inmuebles designados catastralmente hasta la fecha como: Parcela 2RR, Sección J, Macizo 1000 y parcela 43b, Sección J, Macizo 12 respectivamente, las que actualmente se encuentran en proceso de mensura de unificación y subdivisión simultáneamente, ante los Organismos Municipales y Provinciales pertinentes, y ubicadas frente a la calle de la estancia s/n° de esta Ciudad de Ushuaia. -----

Que como resultado de dicha unificación y subdivisión en proceso, del respectivo plano de mensura y subdivisión denominado catastralmente como: TF 1 – 53 – 13, cuya copia se adjunta y como **ANEXO I** forma parte del presente acuerdo, surgen las nuevas parcelas denominadas provisoriamente como: **parcela 15**, con una superficie de 6.048,83 m<sup>2</sup> ; **parcela 17**, con una superficie de 1.461,80 m<sup>2</sup>; parcela 18, con una superficie de 1.648,62 m<sup>2</sup>; y **parcela 21** con una superficie de 1.647,32 m<sup>2</sup>. Respectivamente. Todo ello es de absoluto conocimiento por parte de HABITAR S.R.L. y libera a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. de toda responsabilidad presente ó futura por los tiempos y plazos de mora en los Organismos Oficiales pertinentes para la aprobación definitiva de dicho plano ó cualquier otro que lo reemplace a

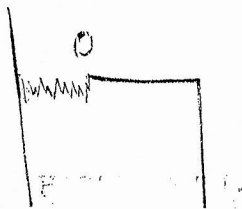


*[Signature]*  
LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.  
CUIT-30-51591148-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

solicitud de dichos Organismos, renunciando a cualquier tipo de reclamo ó acción en tal sentido. -----

De igual modo HABITAR S.R.L. reconoce en este acto estar perfectamente informada en sus alcances y efectos, de que hasta el momento y desde antes de ahora la Parcela: 2RR, Sección J, Macizo 1000 se encuentra gravada con una hipoteca en primer grado a favor del BANCO PATAGONIA S.A. por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ( \$ 2.500.000.- ), otorgada a favor de dicha Institución Bancaria exclusivamente en concepto de garantía por las operaciones de giro en descubierto en la cuenta corriente en pesos de LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C., la que será íntegramente cancelada con anterioridad suficiente a la fecha en la que HABITAR S.R.L. disponga que se encuentra en condiciones de llevar a cabo las respectivas Escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales, bauleras y cocheras fijas construidas por ella sobre las parcelas cedidas, mediante los poderes que se hayan otorgado a tal efecto cuando corresponda, y bajo el régimen de Propiedad Horizontal según Ley 13.512 .-----

**SEGUNDA:** LUCIANO PRETO & Cía S.C.C. vende a HABITAR S.R.L. la cantidad de 9.159,25 m2. de terreno, comprendidos en las parcelas mencionadas en la cláusula **PRIMERA:** precedente, a excepción de la parcela provisoriamente denominada con el N° 21, con una superficie de 1.647,32 m2 y que por lo tanto no forma parte del presente boleto, al sólo efecto de que HABITAR S.R.L. continúe en dichos lotes, por su exclusiva cuenta y riesgo por todo concepto, con el desarrollo del proyecto, construcción, urbanización y comercialización del complejo edilicio destinado exclusivamente a unidades habitacionales en propiedad horizontal sujetas al régimen de la ley 13.512 y conocido globalmente como **RIBERA DEL PIPO**, con iguales o similares características arquitectónicas y de calidad de obra, amueblamiento y materiales como los empleados en la construcción de los edificios terminados denominados **DE LA RIBERA** y **DEL CANAL** respectivamente, respetando como mínimo las **ESPECIFICACIONES TECNICAS** que se agregan al presente acuerdo como **ANEXO II**, y que fueron construidos en las parcelas: **Parcela 19**, con una superficie provisoria de 1.644 m2 y **Parcela 20**, con una



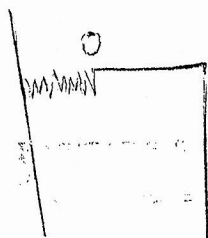
LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.  
 CUIT 30-57591148-7  
 AV. BALVINAS ARGENTINAS 120  
 RUGGERO PRETO  
 SOCIO GERENTE



superficie provisoria de 1.659,37 m2 respectivamente, según plano adjunto a la presente como **ANEXO I**. En razón de lo expuesto, HABITAR S.R.L. declara en este acto que en oportunidad de la construcción de los respectivos edificios en cada una de las parcelas, estos se identificarán comercialmente con las siguientes denominaciones: **Parcela 15: EDIFICIO DE LA ESTANCIA, ó en su reemplazo el EDIFICIO DE LAS CUMBRES y el EDIFICIO DEL GLACIAL, respectivamente; Parcela 17: EDIFICIO DEL BOSQUE; Parcela 18: EDIFICIO DEL VALLE.** -----

HABITAR S.R.L. deberá en todos los casos abonar íntegramente el impuesto a los Ingreso brutos en las alícuotas totales que correspondan, por la comercialización de las obras y mejoras que ejecute sobre los terrenos objeto del presente boleto de compra venta, y por todos y cada uno de los boletos de compra venta que a tal efecto suscriba HABITAR S.R.L. con los respectivos compradores. En caso de irregularidades, anomalías u omisiones de cualquier naturaleza sobre esta obligación, serán de exclusiva cuenta y cargo de HABITAR S.R.L. todas las sumas detectadas como no abonadas al Fisco Provincial, sus recargos, intereses por mora y multas emergentes de tales actuaciones. -----

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** La venta de las parcelas que LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. concreta en este acto a favor de HABITAR S.R.L. se realiza por la suma total de Pesos: OCHO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL DIECINUEVE ( \$ 8.312.019).- La forma de pago se conviene en especie, mediante la entrega de metros cuadrados de superficie cubierta y semi cubierta, incluyendo bauleras y cocheras fijas al aire libre, todo ello a construir en los respectivos lotes objeto del presente boleto, siendo este medio de pago exclusivo y excluyente, sin posibilidad de sustitución alguna por cualquier otro medio de pago que no resulte ser el expresamente convenido precedentemente; Es decir que HABITAR S.R.L. entregará oportunamente a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. en los plazos y condiciones que se establecerán en el presente boleto y como resarcimiento exclusivamente en especie, la cantidad y tipo de unidades funcionales,



LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.  
CUIT 30-51691148-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

incluyendo cocheras fijas, y con ó sin bauleras según corresponda, las que quedarán de su propiedad y en un todo de acuerdo al siguiente detalle:

**PARCELA 17 – EDIFICIO DEL BOSQUE: ( sin Bauleras )**

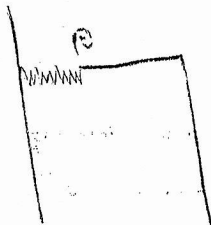
**DOCE ( 12 )** Unidades funcionales, con y sin parrilla de acuerdo al proyecto ejecutado, de DOS (2) ambientes cada una ( 1 dormitorio), con superficie cubierta y semi cubierta cada una de ellas de aproximadamente: 52,24 m2 y 54,92 m2 respectivamente, de acuerdo a la siguiente distribución en el edificio: **Unidad Funcional: PLANTA BAJA – C ; Unidad Funcional: PRIMER PISO – A ; Unidad Funcional: PRIMER PISO – B ; unidad Funcional: PRIMER PISO – C ; Unidad Funcional: PRIMER PISO – G ; Unidad Funcional: SEGUNDO PISO – A ; Unidad Funcional: SEGUNDO PISO – B; Unidad Funcional: SEGUNDO PISO – C; Unidad Funcional: SEGUNDO PISO – G; Unidad Funcional: TERCER PISO – B; Unidad Funcional: TERCER PISO – C; Unidad Funcional: TERCER PISO – G. -----**

**UNA (1)** unidad Funcional, con parrilla, de TRES (3) ambientes (2 dormitorios), con una superficie cubierta y semi cubierta aproximada de: 106 m2., ubicada en el edificio en: **SEGUNDO PISO – D , -----**

**TRECE (13)** Cocheras fijas, numeradas del 01 al 13 respectivamente. -----

**PARCELA 15 – EDIFICIO DE LA ESTANCIA:** Este edificio podrá ser sustituido por DOS (2) edificios que en su caso se denominarán: **EDIFICIO DE LAS CUMBRES** y **EDIFICIO DEL GLACIAL** respectivamente, o podrá englobarse la totalidad de las unidades funcionales a construirse en UN (1) sólo edificio si se obtiene la autorización para ello de parte de las Autoridades y Organismos pertinentes, en cuyo caso portará alguno de los tres nombres precedentemente mencionados. Cualquiera sea el resultado descripto, **HABITAR S.R.L.** deberá entregar a **LUCIANO PRETO Y CIA S.C.C** la siguiente cantidad de unidades funcionales, bauleras y cocheras fijas:

**OCHO (8)** – unidades funcionales sin parrilla, de 2 ambientes (1 dormitorio) ( 52,24 m2 cada una aproximadamente. )



**LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.**  
 CUIT:30-51591148-7  
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
 RUGGERO PRETO  
 SOCIO GERENTE



**DOS (2)** – unidades funcionales con parrilla, de 3 ambientes (2 dormitorios) ( 106 m2 cada una aproximadamente.)

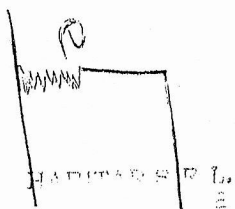
**DIEZ (10)** – Cocheras fijas a elección de LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C., de acuerdo a la distribución geográfica que tengan las mismas en el entorno del ó los edificios construidos .-----

**DIEZ (10)** – Bauleras con identificación y superficie a convenir entre las partes, si estas fueran construidas en ó los respectivos edificios .-----

**Se establece entre las partes una tolerancia de más/menos un CINCO POR CIENTO sobre el total de las superficies provisionales de las unidades funcionales. Las superficies de las unidades funcionales objeto de este boleto no podrán exceder el porcentaje establecido, y de ocurrir ello por cualquier razón, HABITAR S.R.L. no podrá reclamar pago alguno a LUCIANO PRETO & Cía S.C.C. por las diferencias excedentes. -----**

En el caso de que las 10 bauleras del EDIFICIO DE LA ESTANCIA, o de los EDIFICIO DE LAS CUMBRES y EDIFICIO DEL GLACIAL en su caso, no se pueda concretar su construcción, se establecerá, por tratarse del ó los últimos edificios a construir, un valor futuro en DOLARES ESTADOUNIDENSES equivalente al 50% del precio promedio por m2. Cubierto, con el que se hayan comercializado las últimas 10 unidades de los citados edificios, precio contado, tomando: OCHO (8) de 2 ambientes y: DOS (2) de 3 ambientes, boletos en mano. Dicho valor podrá ser aplicado a cuenta de la compra de una unidad por parte de LUCIANO PRETO & Cia S.C.C., pagando ésta solamente la diferencia de precio que resulte del promedio por m2 calculado según la metodología precedentemente establecida , o podrá solicitar su pago como reembolso en la misma moneda, a elección de LUCIANO PRETO & Cia. S.C.C. HABITAR S.R.L. se obliga a disponer de por lo menos UNA (1) unidad Funcional de dos ambientes para que LUCIANO PRETO & Cia. S.C.C. pueda llevar a la práctica esta opción. -----

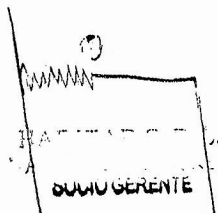
Con SESENTA DIAS (60) de anticipación a la toma de posesión de las unidades funcionales objeto del presente boleto por parte de LUCIANO PRETO & Cia.




S.C.C., ésta abonará a HABITAR S.R.L. en concepto del TRES POR CIENTO ( 3%) de fondo de primera venta para erogaciones del consorcio a integrarse, los importes correspondientes al mismo, tomando como base la incidencia porcentual por metros cuadrados de cada unidad funcional sobre la suma total del precio reconocido ó abonado por alguna de las partes respectivamente, en los montos y moneda objeto del presente boleto, no pudiendo aplicarse al efecto por parte de HABITAR S.R.L. ninguna otra fórmula ó monto que difiera de las pactadas en el presente. -----

Para mayor ilustración de lo pautado, se adjuntan al presente acuerdo las plantillas de arquitectura de cada tipo de unidades funcionales y sus respectivas bauleras cuando corresponda, y que como **ANEXO III** para las unidades funcionales de dos ambientes sin parrilla; **ANEXO IV** para las unidades funcionales con parrilla, y **ANEXO V** para las unidades funcionales de tres ambientes respectivamente, forman parte del presente boleto . ----

**CUARTA:** Las partes han acordado oportunamente que LUCIANO PRETO & CIA.S.C.C., como resultado del balance de costos básicos de obra por parte de HABITAR S.R.L. y el lucro cesante emergente de los plazos convenidos para que pueda acceder a la totalidad de las unidades funcionales, bauleras y cocheras mencionadas en la cláusula **TERCERA:** precedente, reconoce una diferencia de costo base de construcción de las mismas, a favor de HABITAR S.R.L., por la suma de Pesos: TRES MILLONES DOS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS (\$ 3.002.182.-). En este acto y sirviendo el presente boleto como suficiente comprobante de recibo del pago, LUCIANO PRETO Y Cía. S.C.C. cancela la facturación por la totalidad del monto precedentemente estipulado mediante la entrega en este acto de dos cheques ENDOSADOS, de acuerdo al siguiente detalle: cheque N° 03415909 del Banco de Tierra del Fuego, sucursal Ushuaia, con fecha de emisión: 18 de Diciembre 2013 y fecha de pago diferido: 19 de Diciembre 2013, por la suma de \$ 1,501.091.-; cheque N° 03415910 del Banco de Tierra del Fuego, sucursal Ushuaia, con fecha de emisión: 18 de Diciembre 2013 y fecha de pago diferido: 19 de diciembre 2013, por la suma de \$ 1.501.091.-; ambos emitidos por la firma PIEDRAS Y MADERAS S.R.L. a favor del primer endosante. -----



HABITAR S.R.L.  
SOCIO GERENTE



LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.  
CUIT 30-5169148-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE



**QUINTA:** El plazo en que HABITAR S.R.L. deberá entregar las unidades funcionales, bauleras y cocheras fijas objeto del presente boleto, se establece en hasta **VENTICUATRO MESES ( 24 )** calendario consecutivos, a contar desde las siguientes fechas que se detallan como inicio de obra para cada una de las parcelas:

**PARCELA 17 – EDIFICIO DEL BOSQUE:** Hasta Veinticuatro (24) Meses calendario consecutivos, contados a partir del: **01 DE Diciembre de 2013.- - -**

**PARCELA 15 – EDIFICIO DE LA ESTANCIA, ó EDIFICIO DE LA CUMBRE y EDIFICIO DEL GLACIAL:** Hasta Veinticuatro (24) Meses calendario consecutivos, contados a partir del: **01 de Diciembre de 2015. - - - - -**

A los efectos de contemplar la imposibilidad oportuna y fehacientemente demostrada de hacer efectiva dicha entrega en los plazos establecidos precedentemente y por causas insalvables de fuerza mayor, ambas partes convienen en aceptar un plazo adicional de hasta **SEIS MESES ( 6 )** calendario consecutivos, a contar desde el día siguiente al de la fecha de vencimiento del mes calendario número veinticuatro, correspondiente al plazo original acordado entre las partes intervinientes para cada una de las parcelas. En caso de que transcurridos ambos plazos HABITAR S.R.L. no cumpla con la entrega de la efectiva posesión de las unidades funcionales, bauleras y cocheras fijas correspondientes, deberá abonar a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. una suma diaria de CINCUENTA DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE ( U\$S 50.-) o su equivalente en pesos al tipo de cambio vendedor del mercado oficial de cambio vigente el día inmediato anterior al del efectivo pago que publique el Banco de la Nación Argentina, por cada una de las unidades funcionales cuyo plazo de entrega haya caído en mora, y en concepto indemnizatorio por lucro cesante. Dicha mora operará en forma automática y sin necesidad de notificación alguna por parte de LUCIANO PRETO & Cia S.C.C. a HABITAR S.R.L.. - - - - -

**SEXTA:** Los impuestos inmobiliarios y las tasas generales Municipales que recaigan sobre las parcelas objeto del presente boleto, serán abonados por LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. durante los primeros VEINTICUATRO MESES

HABITAR S.R.L.  
SOCIOS GERENTES


LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
CUIT-30-51591148-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

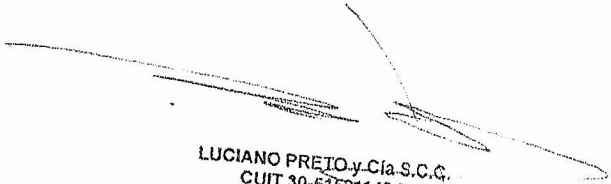


( 24) ,a contar desde la fecha de firma del mismo. Transcurrido dicho plazo y en forma automática, sin necesidad de notificación alguna al respecto, la continuidad de su pago será de exclusiva responsabilidad de HABITAR S.R.L.- De igual modo, el importe total del impuesto de sellos vigente en la Provincia de Tierra del Fuego será soportado por HABITAR S.R.L. en tiempo y forma de acuerdo a las normas tarifarias vigentes para la Provincia de Tierra del Fuego, liberando a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. de todo tipo de responsabilidad al respecto.-----

Asimismo, y a partir de la fecha del presente boleto, el pago de todos los consumos efectuados por servicios de Energía eléctrica, Agua corriente o de obra, gas envasado o por red y cualquier otro tipo de emolumentos imputables a las obras objeto de éste boleto, corren por exclusiva cuenta y orden de HABITAR S.R.L. -----

**SEPTIMA: ESCRITURACION – PLAZOS Y CONDICIONES ESPECIALES.** De acuerdo a las restricciones emergentes de lo estipulado en la cláusula **PRIMERA:** a las que se agregan las de la implementación del marco fáctico y jurídico necesario para sujetar la construcción y venta de las unidades funcionales por parte de HABITAR S.R.L. hacia sus futuros compradores, al régimen establecido por la Ley Nacional N° 13.512 de propiedad horizontal, y a la obligación de cancelar el monto del presente boleto exclusivamente en especie, con los plazos y condiciones que se estipulan en las respectivas cláusulas del mismo, las partes acuerdan que los plazos de escrituración comenzarán a regir a partir de la fecha en que todas las restricciones precedentemente mencionadas queden resueltas. En el caso que a esa fecha de resolución, HABITAR S.R.L. no hubiere hecho entrega aún de las unidades funcionales objeto del presente boleto como medio de pago a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C., la fecha de inicio de la posibilidad de solicitar la escrituración que corresponda, a favor de HABITAR S.R.L., comenzará a ser efectiva y exigible por parte de ésta última para la parcela que corresponda, ineludiblemente a partir de la fecha en que otorgue a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. la efectiva posesión de la totalidad de las unidades funcionales, bauleras y cocheras objeto del presente boleto y que se detallan en la

  
LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C.  
SOCIO GERENTE

  
LUCIANO PRETO y Cía. S.C.C.  
CUIT 30-51591148-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

cláusula **TERCERA:** para cada parcela donde se encuentre emplazado el edificio correspondiente. A los efectos particulares de las parcelas DIECISIETE (17) y DIECIOCHO (18) del plano **ANEXO I** del presente boleto, la escrituración de ambas se hará efectiva a partir de que LUCIANO PRETO & Cia. S.C.C. haya recibido de conformidad la efectiva posesión de la totalidad de las unidades funcionales y cocheras del **EDIFICIO DEL BOSQUE**, emplazado en la parcela DIECISIETE (17). -----

**OCTAVA:** En un todo de acuerdo a la modalidad de venta de las parcelas a HABITAR S.R.L. con la contraprestación asumida por ésta del pago en especie a favor de LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. y según lo establecido en el articulado precedente del presente Boleto de compra venta, y en especial teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la cláusula **SEPTIMA: ESCRITURACION - PLAZOS Y CONDICIONES ESPECIALES**. A tal fin, los boletos de compra venta que a su vez suscriba HABITAR S.R.L. con sus futuros compradores, deberán contener obligatoriamente y sin excepción alguna, una cláusula cuya redacción será previamente consensuada por las partes intervinientes y como **ANEXO VI** formará parte del presente boleto, en la que se informe fehacientemente a cada comprador de la totalidad de las obligaciones asumidas por HABITAR S.R.L. hacia LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C., tanto en la presente cláusula como en las restantes del presente acuerdo, de manera tal que se garantice a LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. el mayor grado de indemnidad frente a cualquier contingencia o reclamo extrajudicial o judicial motivado por incumplimiento de las obligaciones asumidas por HABITAR S.R.L. ante los compradores y en cualquier etapa, inclusive durante el período de garantía previsto por las normas en vigencia una vez entregadas las unidades funcionales terminadas a sus compradores o propietarios por los supuestos de mala praxis en la ejecución de las obras, en la calidad de los materiales empleados, vicios ocultos o cualquier otra razón que amerite considerarse como defecto de obra, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para la escrituración de LUCIANO PRETO & Cia .S.C.C., en su carácter de vendedor, a favor de HABITAR S.R.L., en su carácter de comprador -----

10  
 HABITAR S.R.L.  
 SOCIOGERENTE

LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.  
 SOCIO GERENTE

**NOVENA:** Las partes constituyen, a todos los efectos, domicilio especial en los ut supra mencionados y para el caso de divergencias de cualquier índole con respecto a los alcances é interpretación de los derechos y obligaciones de las mismas emergentes del articulado del presente acuerdo, ambas convienen en este acto someterse en primera instancia al juicio arbitral previsto en los artículos 710, siguientes y concordantes del Código Procesal Civil, Comercial, Laboral, Rural y Minero de la Provincia del Tierra del Fuego. De fracasar dicha instancia, las partes se someterán a los Tribunales Provinciales Ordinarios de la Ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, renunciando en forma expresa a todo otro fuero o Jurisdicción. - - - - -

**PARA SU CUMPLIMIENTO,** y en prueba de conformidad entre las partes intervinientes, se suscriben dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento de los mismos. - - -

MAESTRO F. L.  
A  
SOCIO GERENTE

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
CUIT 30-51591148-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS****Estructura**

- Estructura de Hormigón armado H21 (bases, columnas, vigas y losas llenas) antisísmica según normas CIRSOC.
- Plenos con tabiquería de durlock o equivalente.

**Muros**

- Exteriores en piedra, hormigón visto y/o mampostería con ladrillos huecos. Al interior revestido en placas de yeso tipo durlock o equivalente con aislación térmica y acústica.
- Interiores divisorios entre unidades funcionales de mampostería revestida en placas de yeso tipo durlock o equivalente con aislación acústica.
- Interiores de cada unidad con tabaquería de durlock o equivalente: Hidrófuga en baños y cocinas.
- Plenos con tabiquería de durlock o equivalente.

**Revestimientos en paramentos exteriores**

- Hormigón armado a la vista y muro de piedra de la zona.
- Pintura para exteriores, según proyecto.

**Revestimientos en paramentos interiores y cielorrasos**

- Tabaquería interior con terminación pintura látex en muros y esmalte sintético en marcos y hojas de madera.
- Baños y cocinas: revestimientos cerámicos de 1º calidad.
- Cielorrasos: suspendidos tipo durlock y hormigón a la vista o aplicado de yeso según ambientes. Con buña perimetral en encuentro con paredes.

**Carpinterías**

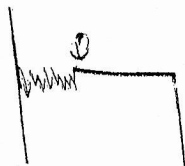
- Puertas interiores: tipo placa (MDF) con marco metálico
- Ventanas y paños fijos: Carpinterías a medida en PVC o aluminio línea Módena o equivalente.
- Vidrios: doble vidriado hermético (DVH) FLOAT.

**Pisos**

- Ambientes principales: Piso flotante.
- Baños y cocinas: porcellanato o revestimiento cerámico 1º calidad. San Lorenzo, Murvi o similar.
- Balcones y terrazas: revestimiento cerámico 1º calidad.
- Expansiones en PB: deck flotante de madera a medida.
- Espacios comunes: porcellanato.
- Escalera de incendio: cemento rodillazo con nariz L metálica.

**Cocinas, baños y toillettes**

- Mesada de granito gris mara o similar.



- Equipadas con bachas de acero inoxidable.
- Muebles bajo mesada, cajoneras y alacenas en melamina color a definir.
- Cocina eléctrica de 1° marca: Indesit o similar.
- Gritería en cocina: monocomando FV cromada o similar.
- Sanitarios: FERRUM, Roca o equivalente.
- Gritería en baños y toilettes: FV cromada o similar.
- Revestimiento cerámico: San Lorenzo, Murvi o equivalente.

#### Climatización

- Sistema central por losa radiante, con calderas de uso común en sala de máquinas.
- Control de temperatura automático con termostato en cada unidad
- Balcones y terrazas, hall principal, acceso peatonal, calle vehicular de ingreso a cocheras y veredas municipales calefaccionadas con sistema de losa radiante

#### Instalación eléctrica

- Cañería de acero semipesado, PVC Tubelectric o Sica Electrosystem de embutir, cables PIRELLI antillama o similar, tablero, según normas vigentes, con interruptores termo magnéticos y disyuntor.
- Llaves y tomas marca SICA línea HÁBITAT color blanco o equivalente.
- Se colocaran cañerías y cajas de TE (según normas de Telecom) y TV por cable en todos los ambientes principales. Provisión de portero eléctrico con opcional visor.

#### Instalación sanitaria

- El agua caliente será central provista por termotanques de alta recuperación o calderas en sala de maquinas.
- La instalación para agua fría y caliente, las montantes, retorno y cañerías de distribución de agua (aquasystem o equivalente) y desagües, se ejecutarán con materiales de primera calidad. Los locales sanitarios tendrán cada uno su llave de corte de servicio.

#### Instalación de gas

- Se efectuará con los materiales establecidos en las normas de CAMUZZI Gas del Sur y el proyecto corresponderá a las necesidades del edificio según la instalación prevista. En primera instancia se instalará un equipo de gas comprimido, hasta que CAMUZZI Gas del Sur, regularice el abastecimiento en la zona.

#### Instalación contra incendios

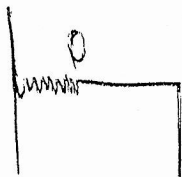
- Sistema contra incendio según normas y especificaciones solicitadas por autoridad competente.

#### Ascensor

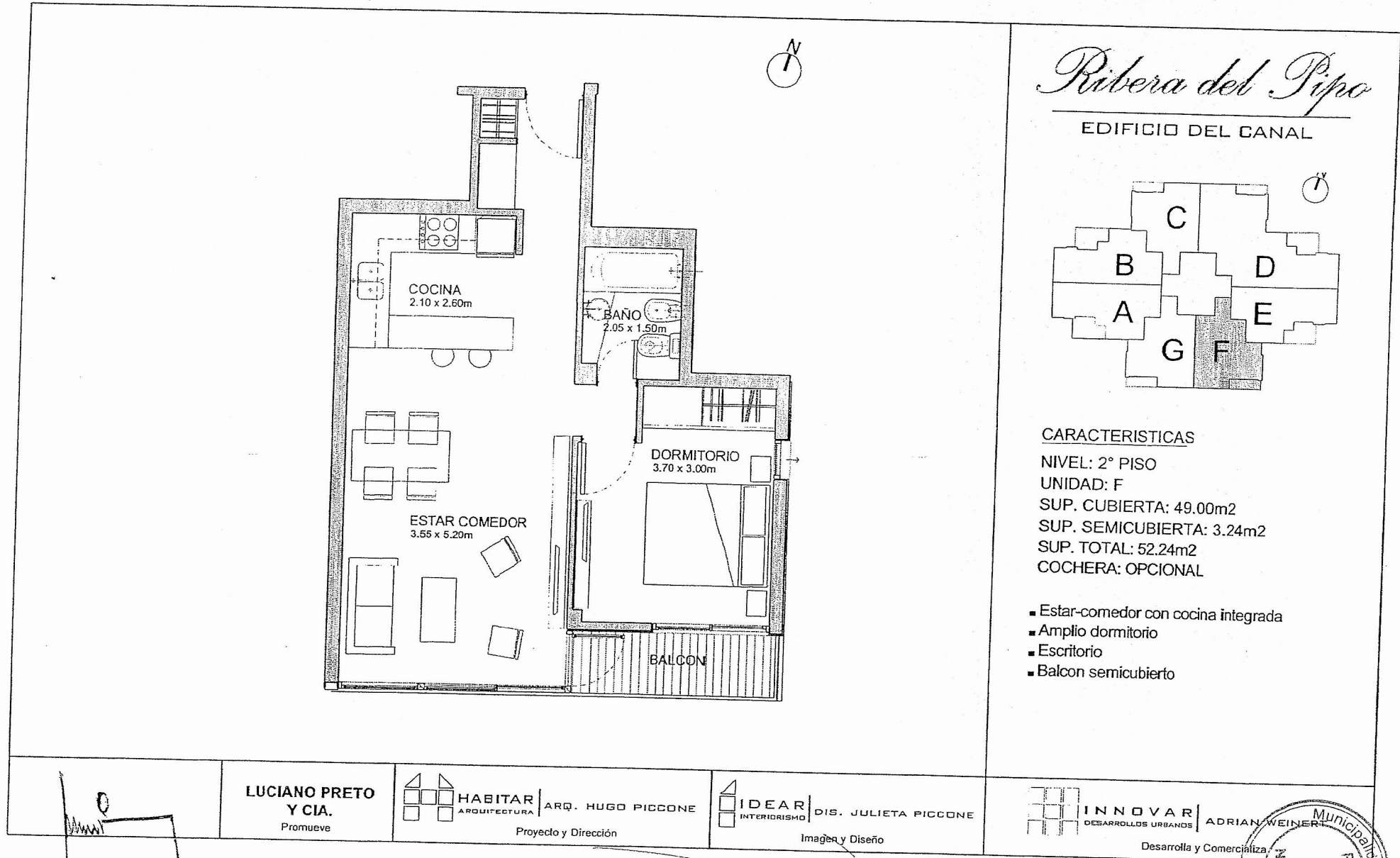
- Equipo automático hidráulico de primera calidad con revestimiento interior y puerta en PB de acero inoxidable. Capacidad para 6 personas

#### Veredas

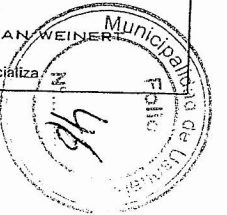
- De hormigón, terminación peinado antideslizante y con sistema de calefacción por losa radiante.



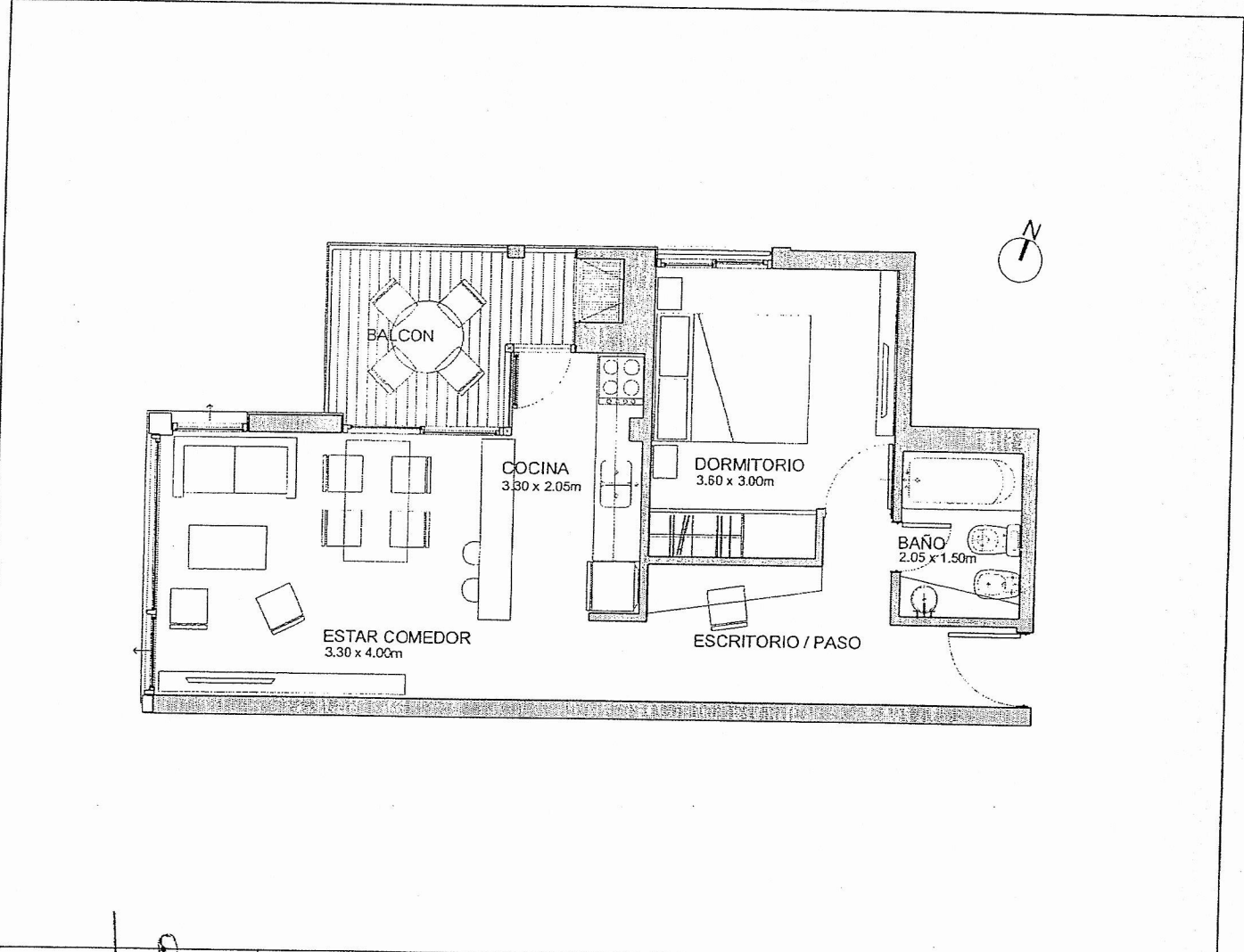

ANEXO : III



LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
 CUIT 30-51591448-7  
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
 RUGGERO PRETO  
 SOCIO GERENTE

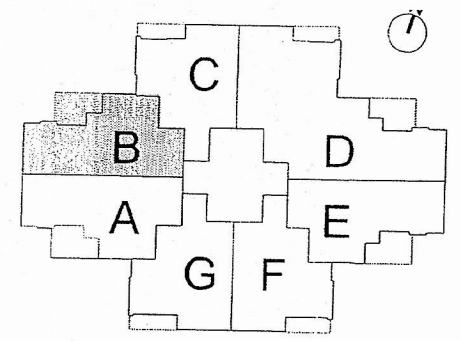


ANEXO: IV



*Ribera del Pipo*

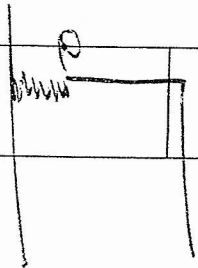



EDIFICIO DEL CANAL



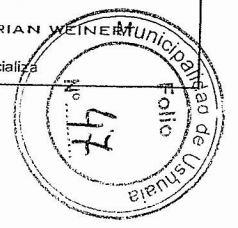
CARACTERISTICAS

- NIVEL: 2° PISO
- UNIDAD: B
- SUP. CUBIERTA: 48.70m<sup>2</sup>
- SUP. SEMICUBIERTA: 6.22m<sup>2</sup>
- SUP. TOTAL: 54.92m<sup>2</sup>
- COCHERA: OPCIONAL

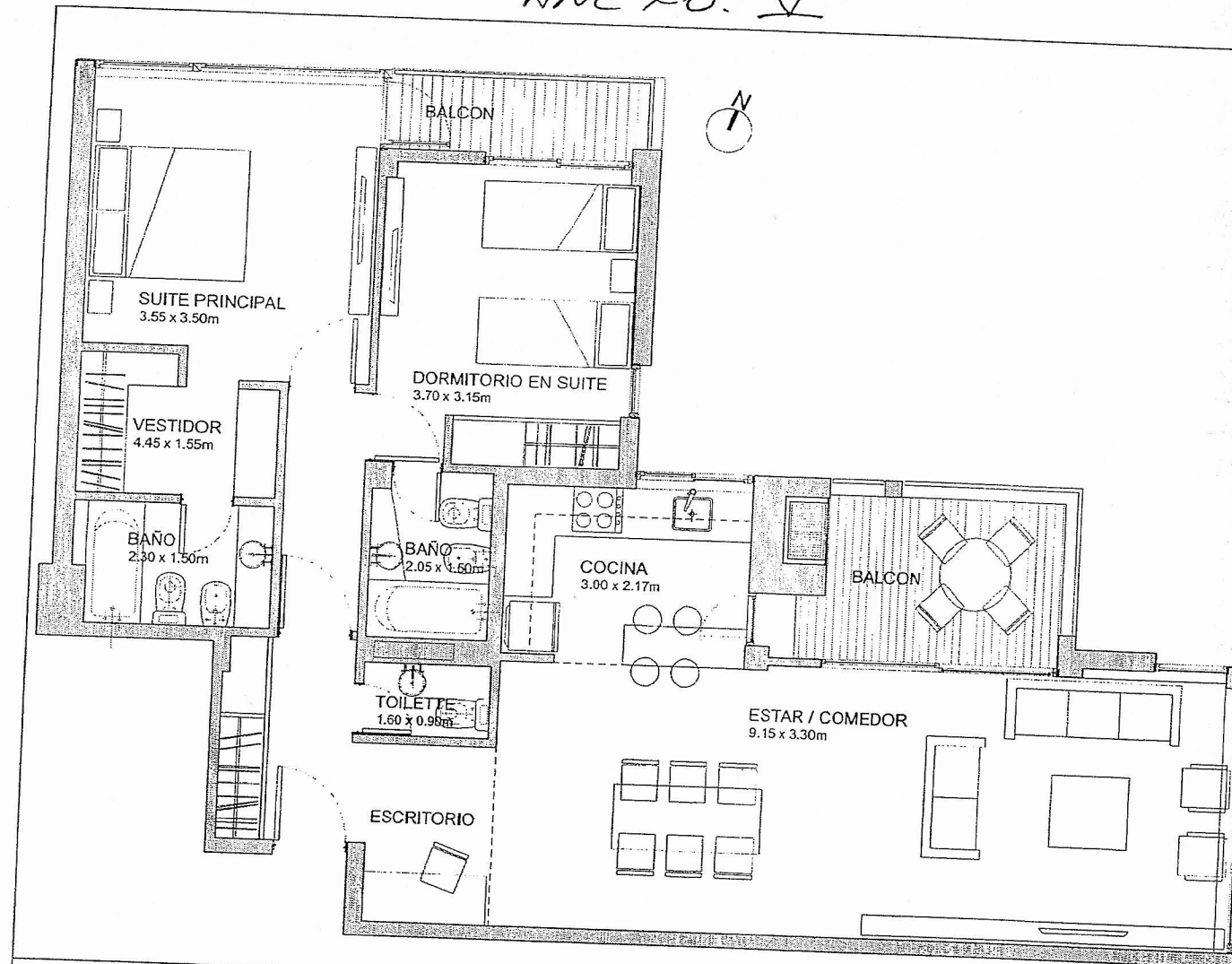
- Estar-comedor con cocina integrada
- Amplio dormitorio
- Escritorio
- Balcon semicubierto con parrilla

 <b>LUCIANO PRETO Y CIA.</b> Promueve	 <b>HABITAR</b> ARQUITECTURA   ARQ. HUGO PICCONE Proyecto y Dirección	 <b>IDEAR</b> INTERIORES   DIS. JULIETA PICCONE Imagen y Diseño	 <b>INNOVAR</b> DESARROLLOS URBANOS   ADRIAN WEINER Desarrolla y Comercializa
--	---	---	---

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
 CUIT 30-51594148-7  
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
 RUGGERO PRETO  
 SOCIO GERENTE

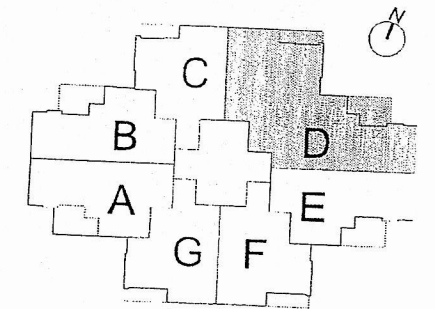


ANEXO: V



*Ribera del Tiro*

EDIFICIO DEL CANAL



CARACTERISTICAS

- NIVEL: 2° PISO
- UNIDAD: D
- SUP. CUBIERTA: 95 m<sup>2</sup>
- SUP. SEMICUBIERTA: 11 m<sup>2</sup>
- SUP. TOTAL: 106 m<sup>2</sup>
- COCHERA: OPCIONAL

- Amplio estar-comedor
- Cocina semi-integrada
- Balcon semicubierto con parrilla
- Escritorio de recepcion
- Suite principal con vestidor
- Segundo dormitorio en suite
- Balcon semicubierto en dormitorios
- Toilete y placard de recepcion

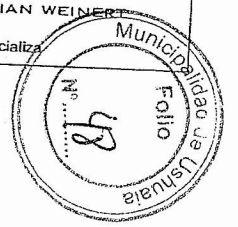
**LUCIANO PRETO Y CIA.**  
Promueve

**HABITAR** ARQUITECTURA  
ARQ. HUGO PICCONE  
Proyecto y Dirección

**IDEAR** INTERIORISMO  
DIS. JULIETA PICCONE  
Traegen y Diseño

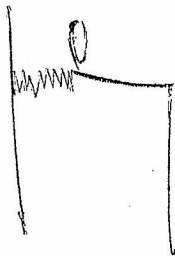
**INNOVAR** DESARROLLOS URBANOS  
ADRIAN WEINERT  
Desarrolla y Comercializa

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
CUIT 30-51591448-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

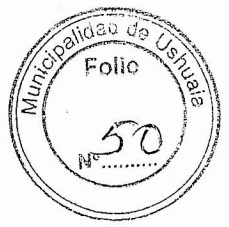


**ANEXO VI - CLAUSULA DE RESPONSABILIDAD**

( (N° DE CLAUSULA): En este acto, **HABITAR S.R.L.** en su carácter de desarrolladora del proyecto, constructora y vendedora de la unidad funcional X X del EDIFICIO (especificar edificio y parcela ) como parte del complejo habitacional RIBERA DEL PIPO y objeto del presente boleto de compraventa, notifica a **EL COMPRADOR** que con fecha 10 de Diciembre de 2013, la Empresa **HABITAR S.R.L.** ha suscripto un **BOLETO DE COMPRA VENTA** con la Empresa **LUCIANO PRETO & Cia. S.C.C.**, anterior propietaria de las parcela ( especificar ) donde actualmente se construye el EDIFICIO (especificar) que contiene la unidad funcional precedentemente mencionada y que en este acto **EL COMPRADOR** adquiere, mediante el cual **LUCIANO PRETO & Cia. S.C.C.** ha vendido a **HABITAR S.R.L.** la mencionada parcela con carácter de posterior resarcimiento en especie como medio de pago exclusivo y excluyente, sin posibilidad de sustitución alguna por cualquier otro medio de pago que no resulte el expresamente convenido. En razón de lo expuesto la Empresa **HABITAR S.R.L.** ha asumido en el citado **BOLETO DE COMPRA VENTA** la obligación exclusiva y excluyente de mantener indemne a la Empresa **LUCIANO PRETO & Cia. S.C.C.** de cualquier acción de reclamo extrajudicial o judicial que pudiera derivarse de cualquier tipo o modalidad de acción considerada causal de incumplimiento por parte de **HABITAR S.R.L.** hacia **EL COMPRADOR**, tanto de plazos de entrega y Escrituración como de mala praxis en la ejecución y terminación de las obras, en la calidad de los materiales empleados, vicios ocultos y/o cualquier otra razón que amerite a juicio de **EL COMPRADOR**, la consideración de incumplimientos o defectos de obra imputables a **HABITAR S.R.L.** ,no siendo taxativa la presente enunciación de causas sino meramente ilustrativa. De igual modo operará lo establecido en la presente cláusula para el período de garantía de obra posterior a la fecha de la efectiva toma de posesión de la unidad funcional por parte de **EL COMPRADOR**, por cualquier causa y durante todos los plazos previstos por las normas vigentes en tal sentido, hasta tanto **HABITAR S.R.L.** haya cumplido con todos y



LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
CUIT 30-51591748-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE



cada uno de los compromisos de pago en especie asumidos por la misma a favor de LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C. en el boleto de compra venta, especialmente en lo establecido en la cláusula SEPTIMA: ESCRITURACION - PLAZOS Y CONDICIONES ESPECIALES del mismo. Tomado conocimiento, EL COMPRADOR manifiesta su acuerdo y su renuncia expresa a todo derecho de acción extrajudicial ó judicial contra LUCIANO PRETO & Cia S.C.C. con la firma del presente boleto de compraventa-----

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luciano Preto".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luciano Preto". Below the signature is a rectangular stamp with the following text:

LUCIANO PRETO & CIA S.C.C.  
CALLE 10 N.º 1000  
CALLE 10 N.º 1000  
ALVARADO, GUATEMALA  
SOCIO GERENTE

918/2014

CHEQUE DE PAGO DIFERIDO - CPD-\$  
La fecha de pago no puede exceder un plazo de 360 días.

Serie A N° 03415909  
carolrescuatrounoinconuuevecronueve\$

1.501.091,00

USHUAIA 18 DE Diciembre DE 2013  
EL 19 DE Diciembre DE 2013

PAGUESE A: Luciano Preto y Cia SCC

268-000-9410 8  
03415909 7  
00016509160 0



LA CANTIDAD DE PESOS Un millón quinientos un mil noventa y uno con 00/100

Cuenta: 01650916/0 (03/02) 12 DE OCTUBRE 12 USHUAIA 9410 T  
CUIT 30-62600794-1 PIEDRAS Y MADERAS S.R.L.  
CUIL 20-17407214-1 PETEREIT MAURICIO ANDRES  
CUIL 20-17407290-7 HERNANDEZ HUGO GABRIEL  
SUCURSAL USHUAIA DOMICILIO DE PAGO: SAN MARTIN 396- (9410)-USHUAIA-T.DEL FUEGO

PIEDRAS Y MADERAS SRL  
HUGO HERNANDEZ  
SOCIO GERENTE

H10-XI/11



CHEQUE DE PAGO DIFERIDO - CPD-\$  
La fecha de pago no puede exceder un plazo de 360 días.

Serie A N° 03415910  
carolrescuatrounoinconuuevecronueve\$

1.501.091,00

USHUAIA 18 DE Diciembre DE 2013  
EL 19 DE Diciembre DE 2013

PAGUESE A: Luciano Preto y Cia SCC

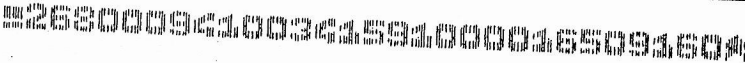
268-000-9410 8  
03415910 3  
00016509160 0

LA CANTIDAD DE PESOS Un millón quinientos un mil noventa y uno con 00/100

Cuenta: 01650916/0 (03/02) 12 DE OCTUBRE 12 USHUAIA 9410 T  
CUIT 30-62600794-1 PIEDRAS Y MADERAS S.R.L.  
CUIL 20-17407214-1 PETEREIT MAURICIO ANDRES  
CUIL 20-17407290-7 HERNANDEZ HUGO GABRIEL  
SUCURSAL USHUAIA DOMICILIO DE PAGO: SAN MARTIN 396- (9410)-USHUAIA-T.DEL FUEGO

PIEDRAS Y MADERAS SRL  
HUGO HERNANDEZ  
SOCIO GERENTE

H10-XI/11

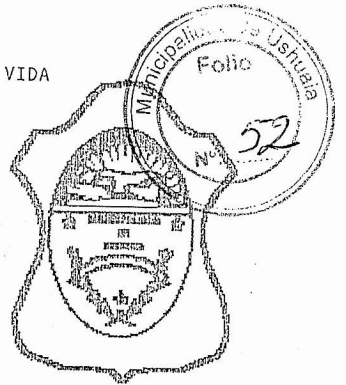


LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.  
CUIT 30-51591140-7  
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120  
RUGGERO PRETO  
SOCIO GERENTE

918/2014

DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA

Provincia de Tierra del Fuego.  
Antártida e Islas de Atlántico Sur.  
República Argentina.  
Municipalidad de Ushuaia.  
Dirección General de Rentas.



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

### CERTIFICADO DE SITUACION FISCAL REGULAR

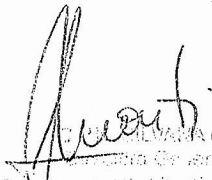
CERTIFICADO N°: 0003872/2014 emitido el 27/05/2014  
TITULAR : LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C. (A-43)  
CONTRIBUYENTE : A-43  
NOMBRE: LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.  
DOMICILIO: MALVINAS ARGENTINAS 120 AVENIDA MALVINAS ARGENTINAS CP 9410

El funcionario que suscribe, certifica que el contribuyente ut supra mencionado, se encuentra inscripto ante esta Dirección General, bajo el número de contribuyente indicado, encontrándose en situación Fiscal Regular, por los recursos y tributos que se detallan a continuación:

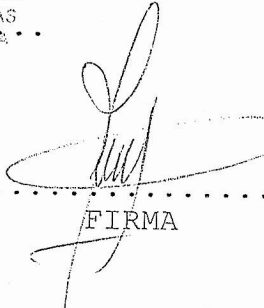
-----  
Tasa General por Servicios Municipales  
Padron de Tasas Numero: 10590  
Nomenclatura Catastral: J 31000 0002RR  
-----

NO VALIDO PARA ESCRITURAR.-  
Se extiende la presente a solicitud de la parte interesada para ser presentada ante: QUIEN CORRESPONDA  
VALIDO HASTA EL: 09/07/2014

Claudia RIVERG  
Jefa Departamento Administración  
DIRECCION GRAL DE RENTAS  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
INTERVINO

  
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS


RECIBI CONFORME: .....

  
FIRMA

calderon, Maria  
ACLARACION

14.653.172  
DOCUMENTO

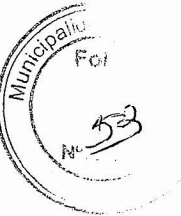
**ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**

  
Liliana MARQUEZ  
Jefa División Administrativa  
DIRECCION GRAL. DE RENTAS  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

918/2014



**Municipalidad de Ushuaia**  
Dirección de Sistemas de Información Catastral



**RESUMEN DE SITUACIÓN PARCELARIA A LA FECHA 20/05/2014 9:20:11**  
**EL INMUEBLE NO TIENE DEUDA**

Seccion	Nº Macizo	Letra Macizo	Nº Parcela	Letra Parcela	U.F. / U.C.
J	1000		0002	RR	

**Personas relacionadas a la Parcela**

Tipo	Personas	Documento
Titular	LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C.	OTRO 43

**Direcciones**

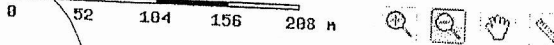
Descripcion	Num	Tipo Puerta
DE LA ESTANCIA	2455	Principal
DE LA ESTANCIA	2187	Secundaria
DE LA ESTANCIA	2145	Principal

**Parcela**

Metros Frente	210.68
Superficie Terreno	29667.14
Valor Tierra	31640.00
Valor de Mejora	
Porcentaje	0.00
Terreno Esquina	NO
Doble Frente	NO
Exp. Obra	478-2009 479-2009
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	
Partida	

**Observaciones**

Parcela afectada a Plano de Mensura Visado Provisoriamente de acuerdo a Dto. Terr. N°348/86



\* El Titular de dominio actualizado se deberá consultar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (Art.21-Ley Nac.º 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

El presente instrumento no tiene validez sin la firma y sello del funcionario que lo emite

Ing. JOSÉ CARLOS GONZÁLEZ  
Jefe de División  
Actualización Catastral  
Dirección de Catastro  
Municipalidad de Ushuaia

FIRMA

ACLARACION



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia



"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

20/2012

*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA*

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR para el predio cuya denominación según catastro es Parcela 22, del Macizo 111, de la Sección J, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia (mensura en trámite), propiedad de Luciano Preto y Cía. S.C.C los siguientes indicadores urbanísticos: F.O.S. 0,60 y F.O.T. 1, sin perjuicio de cumplir con los demás parámetros establecidos en el Artículo VII.1.2.1.3 del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia.

ARTÍCULO 2º.- CONDICIONAR la autorización precedente a la firma de un convenio entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el propietario del predio mencionado en el artículo 1º de la ordenanza, en el que se establezca que éste renuncie a futuros reclamos sobre el sector del predio que actualmente se encuentra invadido por infraestructura de servicios, afectando el mismo, por mensura, a servidumbre de paso o ducto, y utilizándolo únicamente como sector parqueizado o de estacionamiento vehicular, conforme al gráfico que como Anexo I corre adjunto a la presente.

ARTÍCULO 3º.- REGISTRAR. Pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 4173**

SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 05/09/2012

CO  
9

*C.P. Alberto Abel ARANZ  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA*

*Diego DE MARCO  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA*



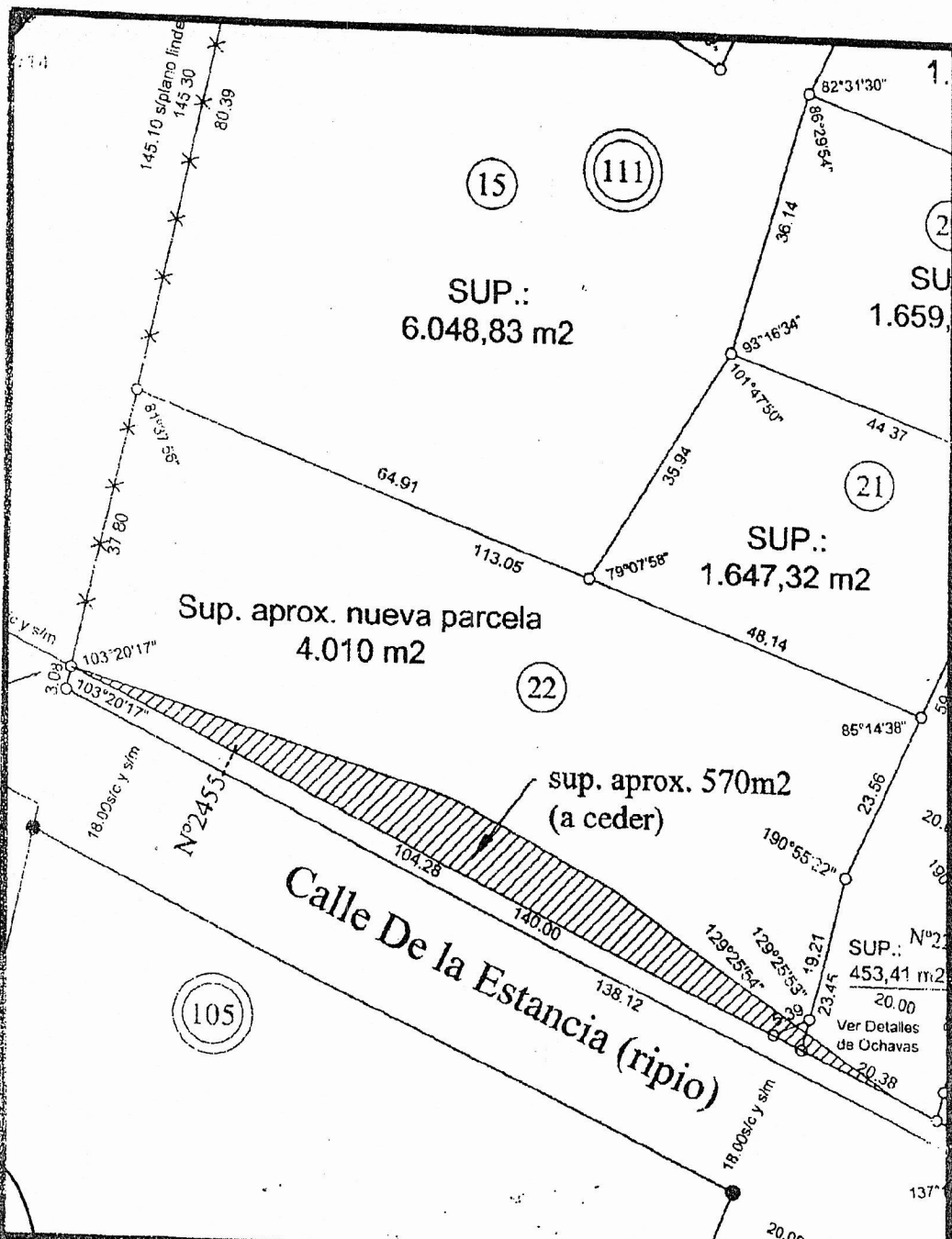
Ordenanza Numero: 4173  
2/2



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

"2012- En memoria de los Héroes de Malvinas"

ANEXO I-----  
ORDENANZA MUNICIPAL N° 173



 <b>MUNICIPALIDAD DE USHUAIA</b> DIRECCIÓN DE URBANISMO		proyecto:	direccion:
		visado:	fecha:
tema: <b>croquis cesión al uso público</b>		Arq. Benavente	01/2012
plano de: <b>Anexo I, ordenanza Municipal. N°:.....</b>		dibujo:	escala:
		nico	s/e

Ordenanza Numero: 4409  
1/2



Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia

CO 918/2014  
Municipalidad de Ushuaia  
Folio 2  
Municipalidad de Ushuaia  
Folio 56  
Angel N. FIGUEROA  
Jefe División Archivo  
D.L.T. y D.G. - S.L. y T.  
Municipalidad de Ushuaia

111/2013

*EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA  
SANCIÓN CON FUERZA DE  
ORDENANZA*

ARTÍCULO 1º.- AUTORIZAR el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

ARTÍCULO 2º.- EXCEPTUAR del artículo VIII.XII.2.3 "Taller Instrumental y Lavadero de Automóviles", del Código de Planeamiento Urbano, a la parcela denominada catastralmente como Sección J, Macizo 113A, Parcela 3, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia, autorizándose el uso "Lavadero de Automóviles".

ARTÍCULO 3º.- Lo enunciado en el artículo 1º quedará condicionado a que se dé cumplimiento con la normativa exigida para tales usos.

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

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 4409

SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 18/09/2013

Carlos GOMEZ  
Prosecretario Legislativo  
Concejo Deliberante Ushuaia

Oscar Hugo RUBINOS  
Vicepresidente 2º  
Concejo Deliberante Ushuaia

Viviana DOOLAN  
Res. Coordinación Parlamentaria  
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA



Ordenanza Número 4409  
212  
Municipalidad de Ushuaia

Comando en Jefe  
Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
Municipalidad de Ushuaia

ES COPIA FIDEL DEL ORIGINAL



Angel N. RIVERA  
Jefe División Archivo

"2013-Año del Bicentenario de la Asamblea General Constituyente de 1813"

Municipalidad de Ushuaia

USHUAIA, 10 OCT 2013

VISTO el expediente N° CD-7995-2013 del registro de esta  
Municipalidad; y

CONSIDERANDO:

Que mediante el mismo tramita la promulgación de la Ordenanza Municipal sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad en sesión ordinaria del día 18/09/2013, por medio de la cual se autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia; y se exceptúa a la parcela 3, Macizo 113A de la Sección J del artículo VIII.XII.2.3 "Taller Instrumental y Lavadero de Automóviles", del Código de Planeamiento Urbano, autorizándose el uso "Lavadero de Automóviles".

Que ha tomado intervención el Servicio Jurídico Permanente de esta Municipalidad emitiendo Dictamen S.L. y T. N° 296 /2013, recomendando su promulgación.

Que el suscripto comparte el criterio sustentado por ese Servicio Jurídico, encontrándose facultado para el dictado del presente acto administrativo, en atención a las prescripciones de los artículos 152 inciso 3) de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Ushuaia.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE USHUAIA

DECRETA

ARTICULO 1º.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° 4409 sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia en sesión ordinaria del día 18/09/2013, por medio de la cual se autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22, del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia; y se exceptúa a la parcela 3, Macizo 113A de la Sección J del artículo VIII.XII.2.3 "Taller Instrumental y Lavadero de Automóviles", del Código de Planeamiento Urbano, autorizándose el uso "Lavadero de Automóviles". Ello, en virtud de lo expuesto en el exordio.

ARTICULO 2º.- Comunicar. Dar al Boletín Oficial de la Municipalidad de Ushuaia. Cumplido, archivar.

DECRETO MUNICIPAL N° 1668 /2013.-

am.

est

José Luis GIUGLIONE  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Ushuaia

Federico SCIURANO  
INTENDENTE  
Municipalidad de Ushuaia



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

**ACTA N° 154**

**FECHA DE SESION: 12/06/2013**

**LUGAR: Municipalidad de Ushuaia**

**1.-Expediente DU-3981-2013: "F-53-4 - Mun. Ush. S/autorización de subdivisión".**

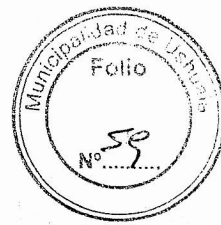
**Consideraciones previas:**

El tema que nos ocupa tiene como origen a la Parcela F-53-4, con una superficie de 430,68 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra ocupada por la Sra. ALFONZO María Soledad y su familia, quien posee un Acta de Ocupación y Uso Temporal. La Parcela en cuestión se encuentra ubicada en un área urbana zonificada como R2., la Subdivisión propuesta originaría una Parcela de 230,96 m<sup>2</sup> y otra de 200,36 m<sup>2</sup>, la primera en busca de la regularización del uso temporal a favor de la Sra Alfonzo y la afectacion de la segunda fracción para un caso de extrema necesidad, en el marco del Programa de Creación de Suelo Urbano

**Propuesta:**

Autorizar la subdivisión del predio identificado según catastro como parcela 4 del Macizo 53, de la Sección F, propiedad de la Municipalidad de Ushuaia, no exigiendo en tal operación el cumplimiento de los Lineamientos Rectores para Nuevas Parcelas establecidas en el Art. IV.4.1 del C.P.U.

Incorporar las parcelas originadas al Programa de Creación de Suelo Urbano – O.M. 3085 y exceptuar a la nueva Parcela , de cumplir con lo establecido en el art. V.2.4. - Espacio Urbano del C.P.U., autorizando la implantación de la construcción existente en el predio, sin perjuicio de mantener las exigencias referidas a vistas a predios linderos y ejecución de muro cortafuego.



**CONVALIDAN:** los presentes

A partir de este tema se retiran: Zunilda PLESCHUCK, Marcela BONGIOVANNI, Gabriel LESCANO y Victoria GUARACHI.

Se incorpora Alejandro LESTA LESCANO y Gabriel GARCIA.

**2.- Expediente DU-3125-2013: "F-44-9 – ESCALERA, Jorge s/retiro contrafrontal".**

**Consideraciones previas:**

El caso que nos ocupa, plantea la invasión del retiro contrafrontal en 4,00 m sobre todo el ancho del lote, con una altura que va desde los 6,00m a los 7,12 m sobre el fondo y lucarnas que llegan a los 6,80m. En cuanto a iluminación se observa que un (1) dormitorio ha quedado sin iluminación y ventilación natural, asimismo tanto la cocina, el baño como escalera han quedado antirreglamentarios.

**Propuesta:**

En virtud de no existir razones técnicas que justifiquen la construcción antirreglamentaria expuesta en consideraciones previas, se recomienda no hacer lugar a la excepción solicitada.

**Convalidan:**

Los presentes.

**3.- Expediente DU-3340-2013: "L-73-7 – Carazo, José s/retiro frontal , Arq. Ibarlucía Andrés".**

**Consideraciones previas:**

La propiedad se encuentra sobre la línea municipal sobre ambas calles, por lo que solicita excepción al retiro frontal y retiro de frente obligatorio.

Como antecedente, se encuentra la OM. 1421 que exceptuaba a la Parcela de un FOS máximo de 0,64, a ocupar el retiro contrafrontal y del Uso Comercial, luego con fecha 17/09/2007 se Promulga la OM 3251, en la que se autoriza al D.E.M. a otorgar una habilitación comercial al Sr. Walter D. Schreiner, el cual era inquilino.



**Propuesta:**

No existiendo razones técnicas que justifiquen el pedido de excepción solicitado, se recomienda no hacer lugar a la excepción.

**Convalidan:**

Los presentes.

4.- Expediente DU-4384-2013: "Municipalidad de Ushuaia s/CPU – Evaluación de usos comerciales en la Sección J".

**Consideraciones previas:**

Surge la inquietud de efectuar una propuesta integral de usos comerciales para el área adyacente a las Parcelas denominadas catastralmente como Sección J, Macizo 111, Parcela 22 y Sección J, Macizo 113A, Parcela 3, encontrándose zonificada como R3 RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA en el C.P.U. y comprende entre otros los Barrios Río Pipo (Urbanización del IPV), Casas del Sur, Tierra de Leyendas, Bahía Cauquén, Altos del Cauquén, Cooperativa 15 de Mayo, Prefectura, etc.

Oportunamente se han autorizado las sig. implantaciones de carácter comercial:

-OM 2069 – Centro Comercial "La Estancia

-OM 3176 – Supermercado "La Anónima"

-OM 3817 – Se establecen los indicadores urbanísticos del Barrio Río Pipo, donde la planificación del sector define un Corredor Comercial para los lotes frentistas a una calle y dos Parcelas con los mismos atributos.

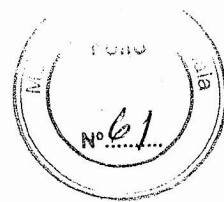
-OM 4228 – Se autorizó el Uso "Drugstore y Farmacia 24 horas"

-Según Acta 153 del Co.P.U., se efectuó el tratamiento de pedido de excepción al C.P.U. Para el Uso "Galería Comercial" y el Uso "Lavadero de automóviles", proponiendo la autorización los Usos solicitados.

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signatures on the right margin, including a large signature at the top and another below it.

Handwritten initials and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.



**Propuesta:**

Teniendo en cuenta que el uso principal está reservado a la vivienda y como complementario el comercio minorista, se observa que con las autorizaciones otorgadas para la implantación de establecimientos comerciales como así también los Usos comerciales que ya se encuentran contemplados en el C.P.U. para R3, se está dando respuesta a la demanda que exige el desarrollo de la zona.

**Convalidan:**

Los presentes.

**Coordinación:** Arq. Rodolfo ORDOÑEZ

**Asistencia:** Marta Susana CASTILLO

**En representación del Departamento Ejecutivo:**

PRIETO Luis, FELCARO Jorgelina, BENAVENTE Guillermo, DE STEFANO Isabel, TRACHCEL Federico, TRIFILIO Silvia, DURAN Enrique, PLECHUCK Zunilda, DALPIAZ Walter, ROLANDO Jorge, RIZZO Virginia, MOREYRA Martín, BONGIOVANNI Marcela, LESCANO Gabriel, LOCKER Jessica, GUARACHI Victoria,

**En representación del Concejo Deliberante:**

MACIEL Florencia, OBREQUE Mónica, GARCIA Gabriel

Lic. Zunilda PLECHUCK  
Ej. 133, 134, 135, 136, 137, 138  
Prog. de Desarrollo y Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

Marcela BONGIOVANNI  
Directora de Gestión Urbana  
Municipalidad de Ushuaia

Arq. Guillermo R. BENAVENTE  
Director de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

Lic. María Victoria GUARACHI  
Prog. de Hábitat y  
Municipalidad de U

Lic. Virginia RIZZO

Rodolfo A. ORDOÑEZ  
Coordinador  
Proyecto de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia

Marta Susana CASTILLO  
Lic. en Urbanismo y Gestión C.P.U.  
Subsecretaría de Manejamiento y  
Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia

Jessica LOCKER

Alejandro ESCA

Florencia MACIEL

Mónica OBREQUE

Jorge ROLANDO

Jorge ROLANDO

Walter DALPIAZ

Florencia MACIEL

Isabel DE STEFANO



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



Ref.: J-1000-02RR  
Propiedad: Luciano Preto y Cia Scc.

Sr. DIRECTOR DE URBANISMO:

Me dirijo a usted en relación al Expediente DU-10526/2013, mediante el cual el Profesional actuante Arquitecto Hugo Piccone solicita excepción a los Artículos referentes a la zonificación Corredor Comercial, FOT y altura en R3 del Código de Planeamiento Urbano, para la Parcela 02rr, del Macizo 1000, de la Sección J, propiedad de Luciano Preto y Cia. Scc.-

Se trata de la ejecución de una obra nueva de una superficie cubierta aproximada de 4822.00m<sup>2</sup> con destino de Paseo Comercial, bares y oficinas según memoria descriptiva del profesional. Contando con dos subsuelos de estacionamiento cubierto, tres pisos de locales comerciales (planta baja y dos pisos más un entrepiso intermedio) y tres pisos de oficinas.

Mediante este expediente el profesional requiere que se le asimilen los indicadores de Corredor comercial a la zonificación R3 solicitando un FOS de 0.80 y un FOT de 2.3 y además solicita que el plano límite de altura máxima coincida con la altura máxima de la línea de edificación a un máximo de 21mts como lo indica la zonificación CE MIC: Central MicroCentro.

En virtud de esto, el profesional en la memoria del proyecto (obranste en folio 4 de este expediente) indica *"El incremento de la altura máxima y plano límite tienen su fundamento en poder seguir destinando buena parte de la superficie de la parcela a retiros para ensanches de vereda y patios con verdes para iluminación y ventilación (aumento del espacio urbano)"...*

Cabe aclarar que mediante la ordenanza N° 4173 del 05 de septiembre de 2012 se le otorgó un FOS de 0.60 y un FOT de 1.0 (obranste en folio 24); Siempre y cuando se cumpla

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



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



con la cesión del espacio ocupado por infraestructura de servicios dentro del lote, mediante un acuerdo entre el titular y el Departamento ejecutivo municipal. Siendo que Los indicadores urbanísticos para la zonificación R3: Residencial densidad baja son: FOS de 0.50 y FOT 0.80 y la altura máxima sobre Línea de Edificación es de 8m y el plano limite altura máxima es de 12m.

Mediante Acta N° 154 del 12 de junio de 2013, obrante en folio 29 y 30, se definió que el área de intervención estaba reservado a la vivienda y como complementario al comercio minorista, observándose que con las autorizaciones otorgadas para la implantación de establecimientos comerciales como así también los usos comerciales que ya se encuentran contemplados en el CPU para R3, ya se estaba dando respuesta a la demanda que exigía el desarrollo de la zona.

El 18 de septiembre de 2013 se promulga la ordenanza N° 4409 que autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como sección J, macizo 111, parcela 22 del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. (Ver folio 31).

De la presentación complementaria solicitada al profesional actuante se desprende que:

De acuerdo a lo normado en el CPU, el 1er y 2do subsuelo no sumarian para el FOS y FOT (plano S-01) obrante en folio 33.

La planta baja tiene 2447m<sup>2</sup> cubiertos, equivalentes a un FOS de 0.53 menor al autorizado en ordenanza N° 4173.

La sumatoria de las plantas, Planta Baja, entepiso y planta 1era, indicadas en los planos S\_02 y S\_03 (folio 34 y 35) es de 5714 m<sup>2</sup>, equivalente a un FOT de 1.247, muy por arriba de lo sancionado en la ordenanza de referencia. Cabe destacar que estas superficies a construir estarían por debajo de los 8m de altura sobre LE y la proyección de los techos indicados en el corte, correspondiente al plano A\_08 (folio 15), por debajo de los 12m indicados como plano límite de la zonificación R3 a la que pertenece esta obra.



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



Y de acuerdo a lo solicitado por el profesional, de incrementar las alturas máxima y del plano límite a 21m se desprende que se ejecutarían las plantas 2do, 3ro, 4to y 5to piso uso oficinas (plano S\_03, folio 35) adicionando un total de 3700m<sup>2</sup> equivalentes a un FOT de 2.01, duplicando el valor aprobado en ordenanza de referencia para dicho lote.

Cabe aclarar que si bien en la zona se han autorizado actividades comerciales, en esta área predominan las edificaciones de baja altura, planta baja y un nivel acordes con la zonificación R3: Densidad baja.

Del análisis de la información detallada se desprende que avalar este tipo de excepción impactaría de manera negativa en el área, generando un muro urbano sobre la calle denominada De la estancia que no se condice con el espíritu de la zonificación R3 y así mismo alentaría una especulación inmobiliaria al casi duplicar las superficies otorgadas ya por ordenanza.

Se adjuntas copias de instrumentos mencionados ut-supra

INFORME Dpto. E. y N. N° 06/14.-

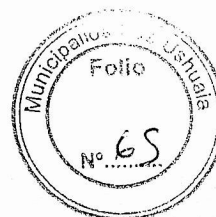
Ushuaia, 13 de marzo de 2014.-



Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.  
Depto. Estudios y Normas.  
Dirección de urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"

"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

Ref.: J-111- 15 y 22 (Fut J-111-24)  
Propiedad: Luciano Preto y Cia Scc.

Sra. DIRECTORA DE URBANISMO:

Me dirijo a usted en relación al Expediente DU-5464/2014, mediante el cual el Profesional actuante Arquitecto Hugo Piccone solicita el cambio de zonificación de R3 a Proyectos Especiales, para la Sección J, Macizo 111 de las Parcelas 15 y 22 (futura J-111-24) propiedad de Luciano Preto y Cia Scc.-

Se trata de la ejecución de una obra nueva con una superficie cubierta aproximada de 19630m<sup>2</sup> con usos mixtos, locales comerciales, oficinas y viviendas. Contando con dos subsuelos de estacionamiento cubierto (aprox. 17000m<sup>2</sup>); planta baja, un piso y un entresuelo de locales comerciales (12150m<sup>2</sup>); cuatro pisos de oficinas (3200m<sup>2</sup>) y cuatro pisos de viviendas (4280m<sup>2</sup>). Ubicada en un terreno de 10445.52m<sup>2</sup> denominado J-111-24, fruto de la unificación de los lotes J-111-15 y J-111-22 mensura en trámite (obrando en folio 26). En zonificación R3: Residencial Densidad Baja.

En virtud de esto, el Profesional en la memoria del proyecto (obrando en folio 5 de este expediente) indica "... el proyecto revalorizaría el sector circundante con la implantación de equipamiento administrativo descentralizado, locales comerciales, servicios a terceros necesarios para el desarrollo social, generando actividades complementarias a la residencial, como oficinas y comercio, ahorrando en tiempo y traslados, evitando parte del tránsito que se genera hacia el centro de la ciudad cuando los habitantes de la zona buscan acceder a estos servicios." Además nos informa que "...se prevé la necesidad de un incremento de los metros cuadrados a construir (FOT) y en la altura máxima / plano limite permitidos actualmente por el código para la zona R3". Y que "El incremento de la altura máxima y plano limite se plantean necesarios para poder seguir destinando buena parte de la superficie de la



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo"

*parcela a retiros para ensanches de vereda y patios con verdes para iluminación y ventilación (aumento del espacio urbano)"...*

Cabe aclarar que mediante la ordenanza N° 4173 del 05 de septiembre de 2012 se le otorgó un FOS de 0.60 y un FOT de 1.0 (obrante en folio 54,55); siempre y cuando se cumpla con la cesión del espacio ocupado por infraestructura de servicios dentro del lote, mediante un acuerdo entre el titular y el Departamento Ejecutivo Municipal. Siendo que los indicadores urbanísticos para la zonificación R3: Residencial densidad baja son: FOS de 0.50 y FOT 0.80 y la altura máxima sobre Línea de Edificación es de 8m y el plano limite de 12m.

Mediante Acta N° 154 del Consejo de Planeamiento Urbano del 12 de junio de 2013, obrante en folio 58 a 60, se definió que el área de intervención estaba reservado a la vivienda y como complementario al comercio minorista, observándose que con las autorizaciones otorgadas para la implantación de establecimientos comerciales como así también los usos comerciales que ya se encuentran contemplados en el CPU para R3, ya se estaba dando respuesta a la demanda que exigía el desarrollo de la zona.

El 18 de septiembre de 2013 se promulga la ordenanza N° 4409 que autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como sección J, macizo 111, parcela 22 del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. (Ver folio 56,57).

De la interpretación de los valores indicados, se estima que el FOT requerido por el profesional para la parcela sería de 1.87, muy superior a lo establecido para la zonificación y aun mayor a lo establecido por ordenanza N° 4173.

Y de acuerdo a lo solicitado por el profesional, de incrementar las alturas máxima y del plano límite a 21m se desprende que se ejecutarían cuatro (4) nuevas plantas de oficinas. Si bien en la zona se han autorizado actividades comerciales, en esta área predominan las edificaciones de baja altura acordes con la zonificación R3: Densidad Baja.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo"

Cabe aclarar que el mismo Profesional mediante el expediente DU 10526/2013 solicitó que se le otorgaran los indicadores de CO: Corredor Comercial y se le subiera el plano límite y la altura máxima a 21m, para el lote denominado catastralmente como J-1000-02rr. Tema que se trató en la reunión del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) del 20/03/2014 mediante el informe N° 06/14 del Departamento de Estudios Y Normas (obrante en folio 62 al 64), que dice: *"Del análisis de la información detallada se desprende que avalar este tipo de excepción impactaría de manera negativa en el área, generando un muro urbano sobre la calle denominada De la Estancia que no se condice con el espíritu de la zonificación R3 y así mismo alentaría una especulación inmobiliaria al casi duplicar las superficies otorgadas ya por ordenanza."*

En el nuevo proyecto tramitado en este expediente el Profesional solicita se le otorgue la zonificación de Proyectos Especiales, a pesar de que la zonificación de las parcelas, R3: Residencial Densidad Baja y la O.M. 4409 le permiten los usos requeridos.

El Código de Planeamiento Urbanos en su artículo VII.1.2.6 norma la zona de Proyectos Especiales (PE), diciendo: *"Corresponden a las áreas que constituyen conjuntos urbanos de **características diferenciales o a las áreas afectadas por el emplazamiento de actividades específicas**. La finalidad de estructurarlas y reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referéndum del Concejo Deliberante"*

A su vez modifica el perfil de la obra respecto al proyecto presentado con anterioridad, moviendo el volumen de 21m de altura hacia el interior de la fachada sobre la calle De la Estancia, retirándolo aproximadamente unos 27m, salvo sobre el lateral donde el volumen de 21m se encuentra a escasos 5m de los ejes divisorios del predio. Y es ahí en donde el edificio se comporta como un muro de gran altura,



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA "

"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo"

perdiendo total escala respecto a las viviendas que se encuentran en las parcelas del mismo macizo y provocando un cono de sombra sobre estas, según lo observado en los planos de sombra generados por computadora en este departamento (Ver anexo I: imágenes). Situación que empeora en nuestra latitud en donde el sol se eleva pocos grados respecto a la horizontal y que además es un bien escaso y necesario para la salud.

Por lo expuesto a nuestro entender el cambio de zonificación solo se plantea para solicitar los indicadores urbanísticos como Parcela Especial en lugar de como excepción, por consiguiente este Departamento recomienda no dar lugar al pedido de cambio de zonificación solicitado por el Profesional, manteniendo la posición vertida mediante informe N° 06/14, entendiéndose que no solo se otorgarían beneficios extras que alentarían la especulación inmobiliaria, sino que fundamentalmente perjudicarían a los demás vecinos del sector, al dejar sus lotes en sombra y generarles un muro urbano en sus contra frentes.

Se adjuntas copias de instrumentos mencionados ut-supra

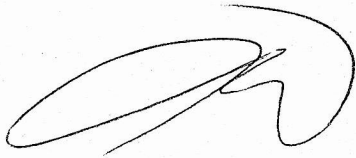
INFORME Dpto. E. y N. N° 40/14.-

Ushuaia, 10 de julio de 2014.-

Arq. Ignacio DÍAZ COLODRERO.  
Depto. Estudios y Normas.  
Dirección de urbanismo.  
Municipalidad de Ushuaia

918/2014 Sr. Subsecretario de P. y P.U

Compartiendo criterios vertido mediante informe N° 40/14 - Dep. E. y M. el ro a su consideración y continuidad de trámite.



Arq. Silvia TRIFILIO  
DIRECTORA DE URBANISMO  
MUNICIPALIDAD DE LIMA

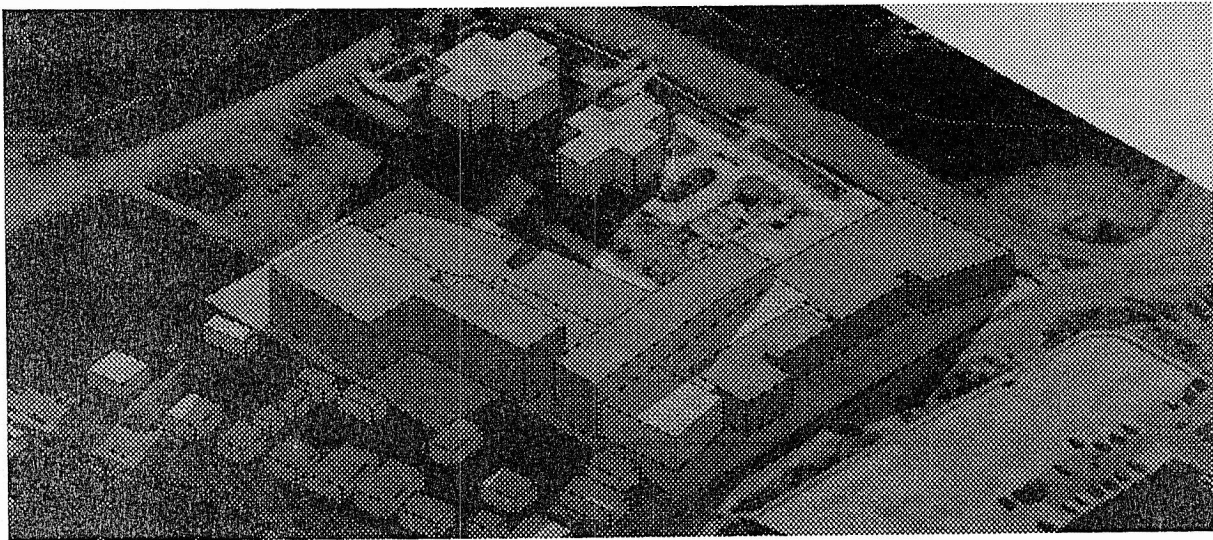
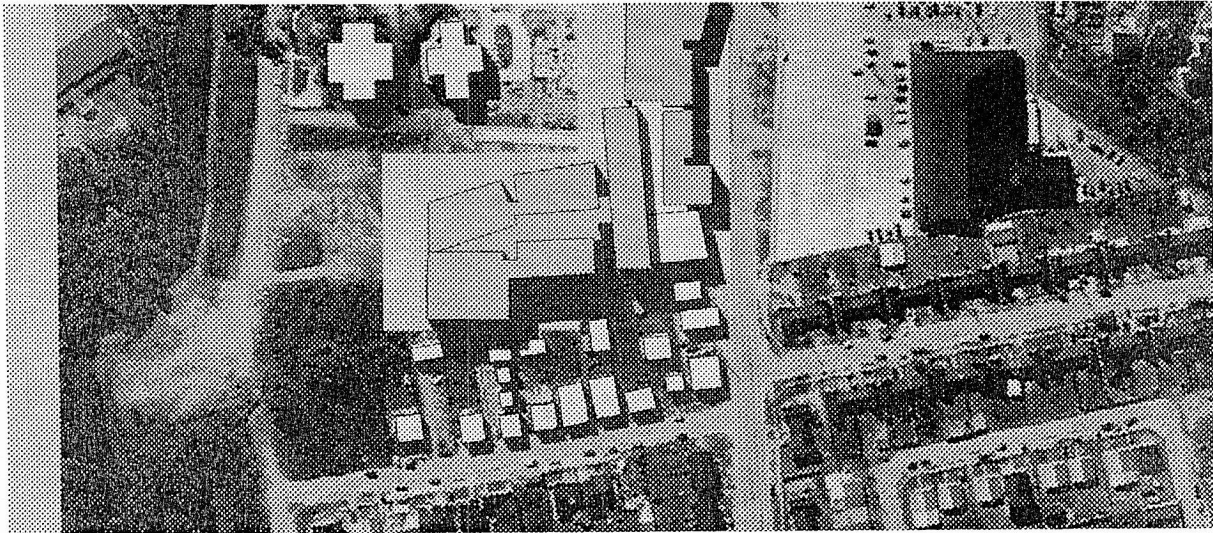
25/07/14



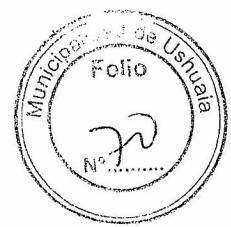
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.

“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”  
“1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo”

## Anexo I: Imágenes

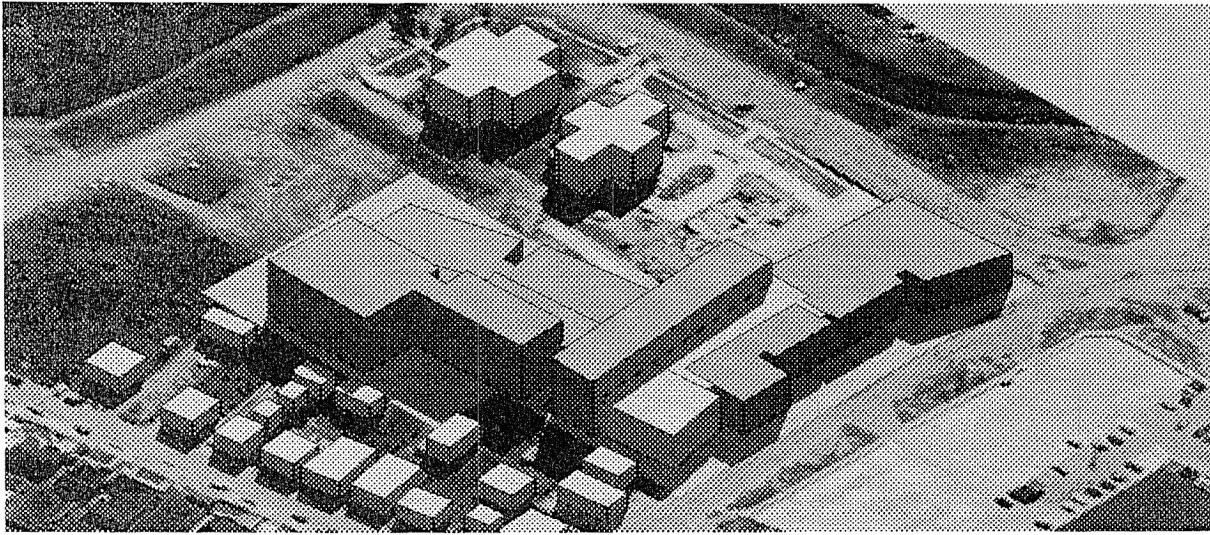


Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.

“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”  
“1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo”



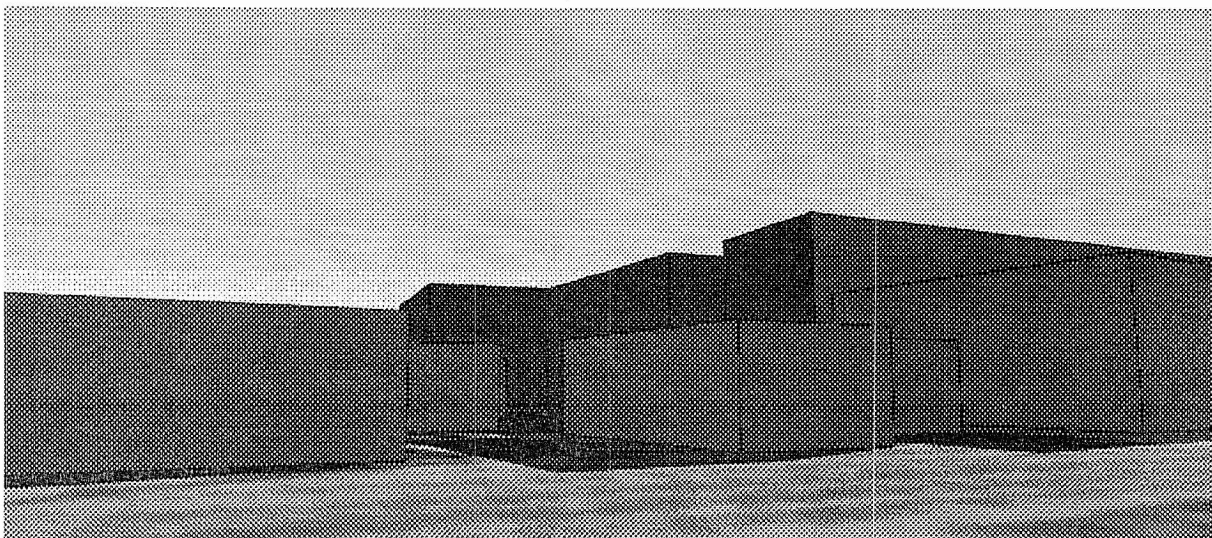
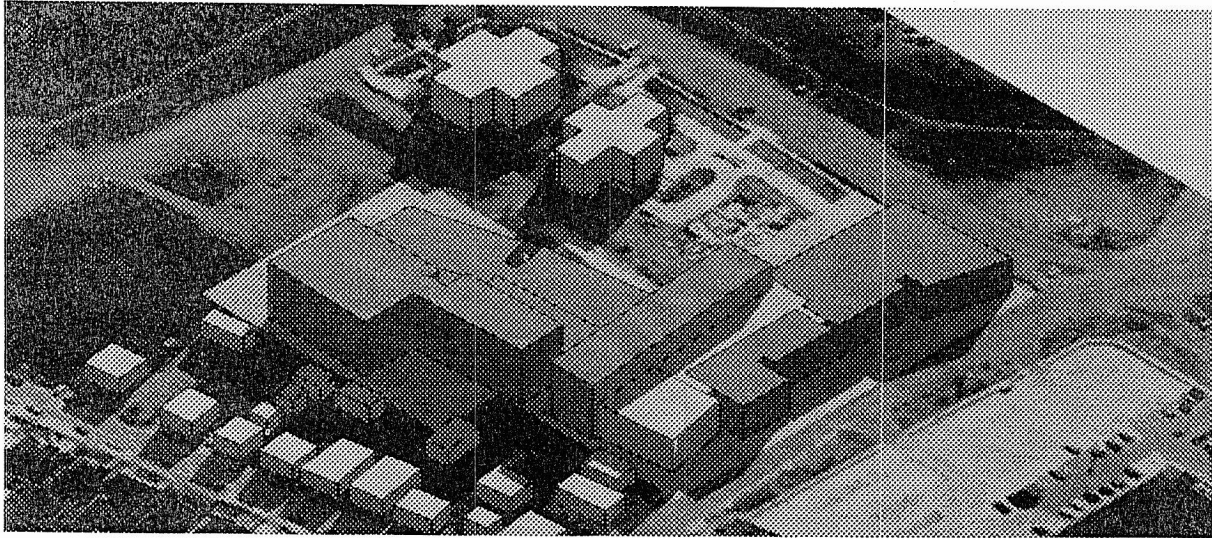
Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.



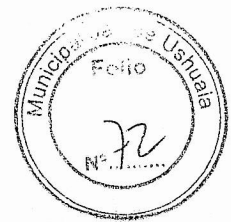
Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.



“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”  
“1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo”

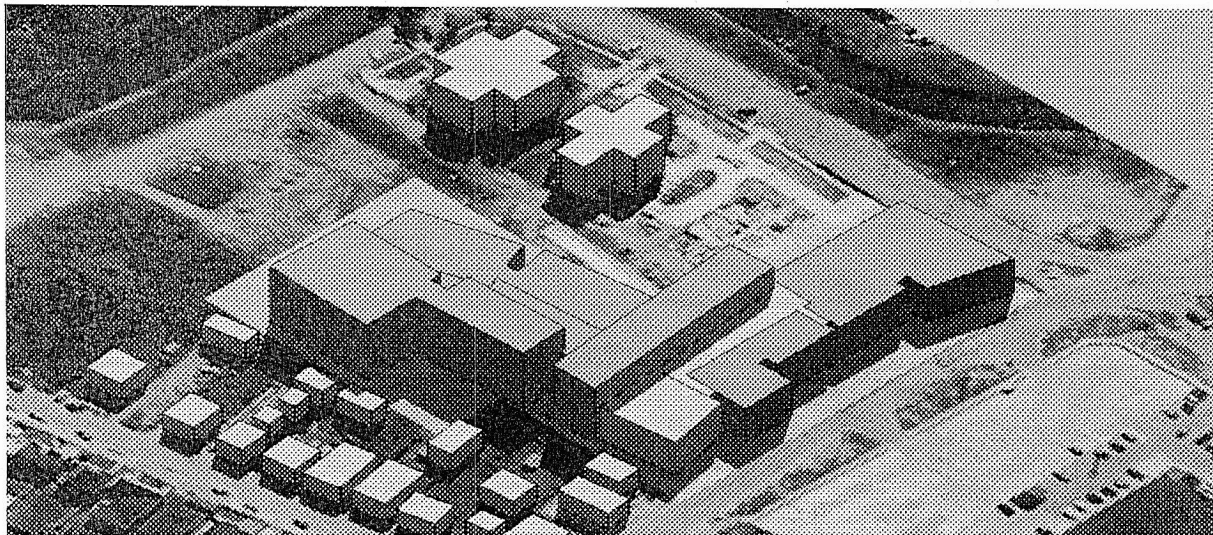


Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.

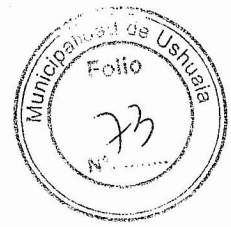


Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.

“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”  
“1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo”

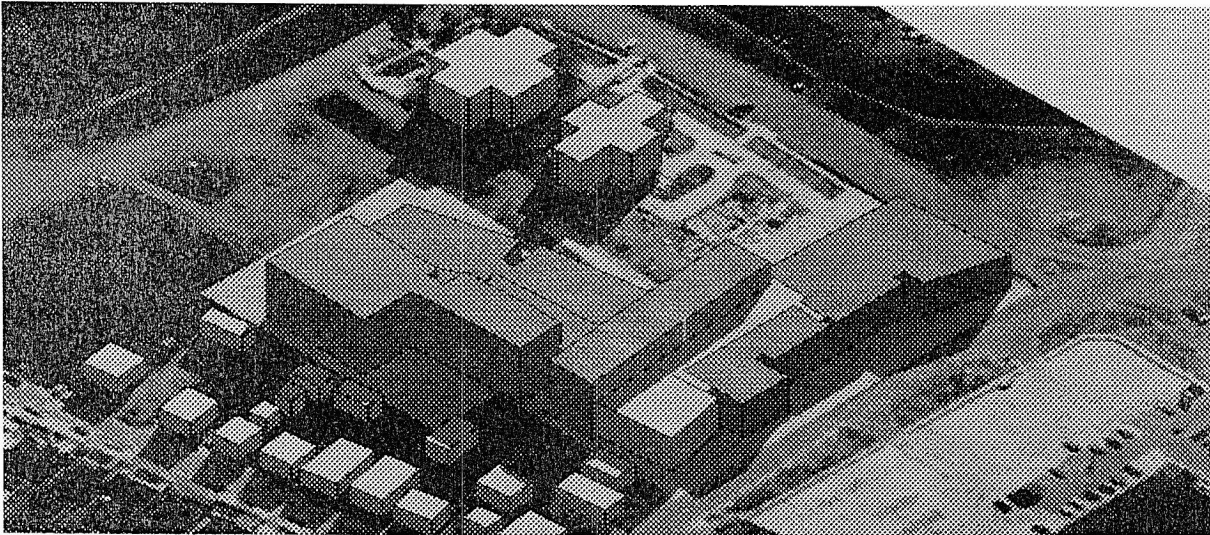


Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.



Provincia de Tierra del Fuego  
Antártida, e Islas del Atlántico Sur  
República Argentina  
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA  
S.S.P. y P.U.

“DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA”  
“1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina”  
“2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario  
del Combate Naval de Montevideo”



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

9/18/2014 Adm. J. G. C. P. U.

Incorporar como tema  
a tratar en próxima reunión.-



Rodolfo A. Grdóñez  
Subsecretario de Planeamiento  
y Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia



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

**ACTA N° 167**

**FECHA DE SESION: 31/07/2014**

**LUGAR: Municipalidad de Ushuaia**

**1.- Expediente DU-3350-2013: "H-17-1a – Asociación del Empleado Público s/modificación de mensura".**

**Consideraciones previas:**

El Presidente de la Asociación solicita la compensación de superficies, en virtud de existir una invasión de la calle sobre la parcela de dicha entidad, específicamente 79m2 de la calle Congreso Nacional, según consta en el Deslinde y amojonamiento que se adjunta en el expte. DU-3350-2013.

**Propuesta:**

Dar curso a la compensación planteada.

**Convalidan:**

Los presentes.-

**2.- Expediente DU-6394-2014: " K-5D-24 – AGUIRRE s/Estacionamiento".**

**Consideraciones previas:**

El profesional actuante solicita excepción a lo normado en el C.P.U., respecto a la previsión de espacios para carga y descarga establecidos en el art. VIII.1. -1.2. Comercio Mayorista con deposito, exigiéndose para este caso en particular, un (1) módulo de 30 m<sup>2</sup>.

Realizada la consulta a la Dir. De Tránsito, respecto los inconvenientes en el sector, se informa que el problema de estacionamiento existe en toda la calle Magallanes, dado que los comercios no respetan los horarios establecidos para carga y descarga.

*(Handwritten signatures and scribbles)*



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

"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...2///

**Propuesta:**

No dar curso a la excepción, en atención a lo informado por la Dirección de Tránsito y Dirección de Urbanismo, recomendando gestionar ante la autoridad de aplicación la autorización de "Estacionamiento entre Disco".

**Convalidan:**

Los presentes.-

3.- Expediente DU-5336-2014: "C-15-14 – REQUEJADO s/Usos – Panificación. Arq. Simoes, Sandra".

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante presenta solicitud de excepción al C.P.U. referido, Art. VIII.1.6. "Fabricación de productos de panadería", en atención a que el uso planteado no se encuentra permitido para la zona CE-"Centro".

**Propuesta:**

Autorizar el Uso por el término de dos (2) años renovable de forma automática de no mediar inconvenientes con los vecinos.

**Convalidan:**

Los presentes

4.- Expediente DU-5339-2014: "D-79-2 – FERNANDEZ s/Parcela mínima".

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita excepción al C.P.U., específicamente a lo establecido para parcela mínima para la zonificación R2 "Residencial Densidad Media/Baja", planteándose la división del predio en dos fracciones menores a la permitida por la normativa vigente.

**Propuesta:**

No dar curso a la solicitud planteada, en atención a que no se exponen razones técnicas ni sociales

///3...

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



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...3///

que la justifique, teniendo la posibilidad de realizar el Proyecto mediante Propiedad Horizontal.

**Convalidan:**

Los presentes.

5.- Expediente DU-5128-2014: "Incorporación al C.P.U. de Artículos s/ TEMA: TOLERANCIA".

**Consideraciones previas:**

El tema fue tratado en la sesión del Co.P.U. de fecha 19/06/2014 en la que se sugiere remitir las actuaciones a la Dirección de Urbanismo para reever el Proyecto de Ordenanza.

**Propuesta:**

Dar curso al proyecto de ordenanza propuesto.

**Convalidan:**

Los presentes.

6.- Expediente DU-6001-2014: "O-2-20 – Andorra s/desafectación y compensación de Espacio Verde".

**Consideraciones previas:**

En virtud de los trabajos que se han realizado en el sector y la asignación de predios a las entidades y/o cooperativas beneficiarias para la creación de soluciones habitacionales, surge la necesidad de realizar modificaciones en atención a que se ha verificado que para el caso en particular de las viviendas reservadas para la Cooperativa Renacer, el sistema de pluviales ejecutado en la zona no ha saneado la situación de anegamiento del predio comprometido para dicha entidad. Atento a los planteado es necesario generar una alternativa de relocalización ya que la ejecución del proyecto cuenta con financiamiento comprometido por el IPV.

Se propone afectar como Espacio Verde una fracción de la parcela convenida originalmente con la cooperativa, en compensación por la desafectación de igual superficie del espacio verde identificado O-2-20.

///4...

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



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

"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...4///

La reorganización del sector permitirá, unificando parcelas lindantes, resolver el problema planteado por la Cooperativa, mejorar la geometría de las parcelas del entorno onmediato.

**Propuesta:**

Dar curso al proyecto de desafectación y compensación.

**Convalidan:**

Los presentes

7.- Expediente DU-8929-2013: "D-Qta. 13A-1 – BEBAN Sara y otros – s/Proyecto Urbano – Cesión de Espacio Verde – Profesional: Arq. Luis Martínez Arabetti".

**Consideraciones previas:**

Vuelve el expediente de referencia mediante el cual en reunión Ordinaria del Consejo de Planeamiento Urbano (Co.P.U.) N° 158 del 6/12/2013 se dio tratamiento al pedido de excepción a lo normado en la Ordenanza Municipal N° 2171, que da origen a la Reserva Bosque Comunal en atención al proyecto de urbanización presentado por la Sra. Sara Beban y otros, sobre la parcela identificada catastralmente como D – Qta. 13A – 1, por encontrarse parte de la misma sobre la cota 115 msnm. Solicitando a su vez se exima de la cesión de superficie correspondiente a Espacio Verde.

Resuelto el tema de la cesión, habiendo la presentante aceptado ceder dicho espacio, insiste en el tratamiento de la desafectación del sector comprendido por encima de la cota 115 de Bosque Comunal para ser afectado al uso residencial. Solicitando a su vez se exceptúe del cumplimiento de los artículos del C.P.U. Art. III.3.3.8.: "se permitirá la traza de calle sin salida vehicular, o cuando las características topográficas impidan su resolución de la continuidad de la trama.....". ...."toda calle que se proyectara sin salida a otra vehicular, deberá resolver su continuidad a través de una calle peatonal"...Tipología de macizos, Art. IV. 3.2.1.: Dimensiones: ...."longitud máxima 200 m" para los macisos proyectados.

**Propuesta:**

Remitir al Concejo deliberante, a los efectos de que se evalúe la modificación del limite entre el bosque comunal y la zona urbana, condicionando dicha modificación a la aprobación del plan de cambio de uso del suelo por el área de aplicación de la Ley Nacional 26331 y ley Provincial 869 (Dir. De bosques de la Provincia). Por otra parte, si bien en la documentación técnica remitida por el profesional actuante no fue aclarada la existencia del curso de agua "Arroyo Rodriguez", verificada la misma por la Dirección de Urbanismo, se propone que la modificación de limites antes mencionada, también se encuentre condicionada a la aprobación por parte de las áreas de

///5...

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



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...5///

aplicación (D.P.O.S.S y Dir. de Recursos Hídricos) respecto a la resolución que se prevea para el mencionado curso de agua.

**Convalidan:**

Los presentes.

**8.- Expediente DU-8438-2013: "CASTIÑEIRA s/derogación Ord. Mun. 389"**

**Consideraciones previas:**

La heredera del titular de la Parcela solicita la desafectación de la ochava, aduciendo que se omitió en la O.M. 389 Promulgada mediante D.M. 558/1988.

La Ordenanza condicionaba a ambas partes a proceder a la unificación y subdivisión a su cargo, lo cual hasta la fecha no se ha resuelto.

**Propuesta:**

Dar curso a la derogación de la Ordenanza.

**Convalidan:**

Los presentes.-

**9.- Expediente DU-6470-2014: "Cambio de Zonificación Av. Perito Moreno".**

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita se estudie la posibilidad de volver a otorgar a la Av. Perito Moreno su zonificación de CO: Corredor Comercial como se desarrolló entre los años 2000 y 2005

**Propuesta:**

Habiéndose analizado el tema, se devuelven las actuaciones a la Dirección de Urbanismo a fin de proceder a elaborar la propuesta correspondiente analizando otros sectores a tener en cuenta para dar cumplimiento al proyecto y luego ingresar al Co.P.U. para su tratamiento.

**Convalidan:**

Los presentes.

**10.- Expediente DU-5464-2014: "J-1000-2RR (FUTURA J-111-24) HABITAR S.R.L. S/**

///6...

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

Handwritten signatures and initials on the left and right sides of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.



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

“ DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA ”  
“ 1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterumpida en la Antártida Argentina ”  
“ 2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo ”

...6///

**solicitud cambio de zonificación. Arq. PICCONE, Juan”.**

**Consideraciones previas:**

El Profesional actuante solicita el cambio de zonificación R3 a Proyectos Especiales para las parcelas identificadas catastralmente como J-111-15 y 22, incluyendo en el pedido un FOT de 1,87 y una altura de 21 mts. Indicadores que sobrepasan ampliamente los permitidos para la zona.

Cabe aclarar que en la reunión ordinaria del Co.P.U. de fecha 20/03/2014 mediante expediente DU-10526-2013, se trató la solicitud de indicadores como corredor comercial y autorización para una altura máxima de 21 mts. para el mismo sector el cual fue denegado.

**Propuesta:**

Mantener el mismo criterio expresado por el Co.P.U. en la reunión de fecha 20/03/2014, recomendando no dar lugar al pedido de cambio de zonificación, entendiendo que se perjudicarían a los demas vecinos del sector, al dejar sus lotes en sombra y generar un muro urbano en sus contrafrentes, como así también otorgarían beneficios extras no justificados al proponente, que alentaría la especulación inmobiliaria sin retribución ni beneficio a la comunidad.

**Convalidan:**

Los presentes.-

**11.- Expediente DU-6304-2014: “F-2-7 – BASANTA/GONZALEZ s/retiros”**

**Consideraciones previas:**

El Profesional solicita utilizar los indicadores urbanísticos de la zonificación CO; Corredor Comercial para la en cuestión ubicada en la zonificación MI; Mixto industrial, que por expte. DU-6470-2014 se estudia el cambio de zonificación que en los años 2000 y 2005 pertenecía a CO: Corredor comercial.

**Propuesta:**

Dar curso a la excepción.-

**Convalidan:**

Los presentes.-

Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas”

///7...



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



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"  
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"  
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"

...7///

Coordinación: Rodolfo, ORDOÑEZ

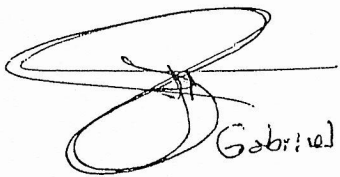
Asistencia: Marta Susana CASTILLO

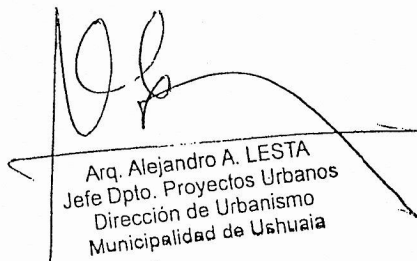
En representación del Departamento Ejecutivo:

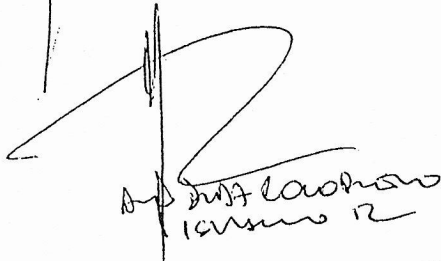
ARGÜELLES CONTRERAS, Alejandro; DIAZ COLODRERO, Ignacio; LESTA LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; ROLANDO, Jorge; TRIFILIO, Silvia, DALPIAZ, Walter; SANTIAPICHI, José;

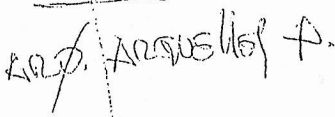
En representación del Concejo Deliberante:

GARCIA, Gabriel; OBREQUE, Mónica.

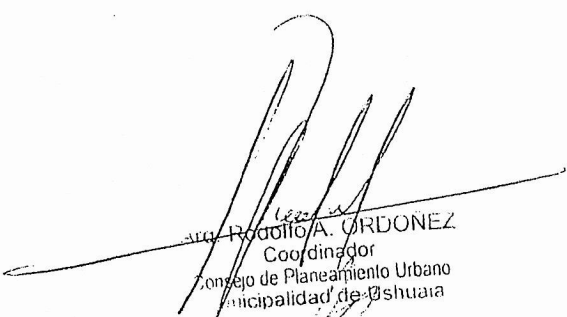
  
Gabriel Garcia.

  
Arq. Alejandro A. LESTA  
Jefe Dpto. Proyectos Urbanos  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

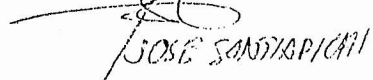
  
Marta Susana CASTILLO

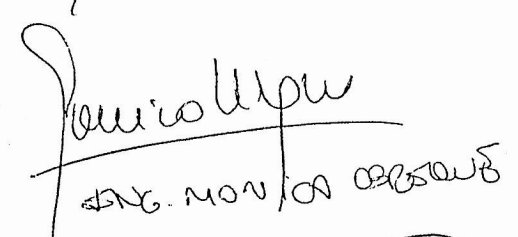
  
ALEJ. ARGÜELLES C.

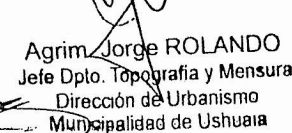
  
Marta Susana CASTILLO  
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U.  
Subsecretaría de Planeamiento y  
Proyectos Urbanos  
Municipalidad de Ushuaia  
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"

  
Rodolfo A. ORDONEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia


  
DALPIAZ

  
JOSE SANTIAPICHI

  
ING. MONICA OBREQUE

  
Agrim. Jorge ROLANDO  
Jefe Dpto. Topografía y Mensura  
Dirección de Urbanismo  
Municipalidad de Ushuaia

  
Silvia Trifilio

  
Virginia Rizzo



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



“ DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA ”  
“ 1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina ”  
“ 2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo ”

NOTA Nº 48 /2014  
LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, - 7 AGO. 2014

SEÑOR INTENDENTE:

Me dirijo a Ud. a efectos de adjuntar el expte. DU-5464 -2014: J-1000-2RR (futura J-111-24) HABITAR S.R.L. S/solicitud cambio de zonificación. Arq. Picone, Juan”, en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano), en sesión ordinaria de fecha 31 de julio de 2014.

Por lo expuesto adjunto a la presente Proyecto de Nota que sería del caso dictar, para su conocimiento y posterior giro de las actuaciones mencionadas al Concejo Deliberante para su tratamiento.

Arq. Rodolfo A. ORDOÑEZ  
Coordinador  
Consejo de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Ushuaia