



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

MUNICIPALIDAD DE USHUAIA	
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 01/04/15	Hs. 9:44
Numero: 261	Fojas: 110
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	

NOTA N°: 049 /2015

LETRA: MUN. U.-

USHUAIA, 31 MAR 2015

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 6 de marzo de 2015, 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. Piccone, Juan".

En tal sentido, para mayor información se adjunta a la presente el Expediente mencionado anteriormente, con Informe Dpto. P.U. N° 16/2015 de la Dirección de Urbanismo y Acta N° 177 del Co.P.U. de fecha 20 de marzo de 2015, para ser incorporadas al temario que se gestiona en ese Cuerpo mediante Asunto N° 18/2015 "Derecho de Compensación por Indicadores Urbanísticos".

Sin otro particular le saluda atentamente.

Federico SCIURANO
INTENDENTE
Municipalidad de Ushuaia

SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
Dn. Damián DE MARCO

S _____ / _____ D

Asunto: Devolución y tema SOMU

De: Javier Benavente <javier.benavente@ushuaia.gob.ar>

Fecha: 13/06/2014 12:39 p.m.

A: "Baez, Silvia " <silviabaez10@gmail.com>

Arq. BAEZ:

Me dirijo a Ud. a fin de informarle que tenemos a resguardo en nuestra oficina algunas carpetas plásticas con planos sobrantes de presentaciones anteriores. Cuando guste puede pasar a retirarlas.

Asimismo, me indica la Arq. FELCARO del Dpto Estudios y Normas, que aún se encuentra a la espera de la documentación faltante sobre el expte de **S.O.M.U.**, que le había solicitado oportunamente. En cuanto complete dicha documentación se podrá continuar con el respectivo trámite.

Atte.-

--
Javier Benavente
Dpto. Asist.Tec.Adm
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

FRIB

JAVIER BENAVENTE

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



CITASE EXPEDIENTE:

DU
LETRA

5464
NUMERO

2014
AÑO

FECHA: 18/06/2014

INICIADOR: Dirección de Urbanismo S.S.P.



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

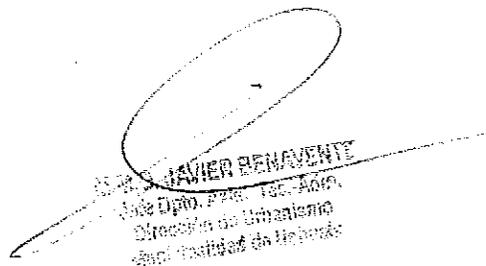
TEMA:

(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


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



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
 DIV. M.E. y S.S.G.

NOTA REGISTRADA Nº 3249

FECHA 18/06/14 HORA 09:59

RECIBIDO POR Muñoz



DISPOSICIÓN D. J. Nº 14 / 2014

ANEXO

PLANILLA DE PEDIDO DE EXCEPCION

El presente PLANILLA se

elabora con el propósito de solicitar a la Municipalidad de Ushuaia la autorización para la realización de la obra y a la documentación que se adjunta

UBICACION DE LA OBRA CALLE DE LA ESTACION Nº 2455

PROYECTANTE Luciano Preto y CA SOC / HABITAR SRL

OCCUPANTE

PROPIETARIO AUTORIZANTE HUGO PICCONE MAT. Nº 308

NOMENCLATURA CATASTRAL: 2-III-24 (SEPT. > 1000 - ZRR) y 2-III-15 2-III-22

ZONIFICACION R3

Nº DE EXPEDIENTE DE OBRA 385 / 2012

ARTICULOS DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO A LOS CUALES SE SOLICITA LA EXCEPCION: VII 1.2.6 PROYECTO ESPECIAL

ARTICULOS DEL CODIGO DE EDIFICACION A LOS CUALES SE SOLICITA LA EXCEPCION:

ME DE SUBVENCION A LA OBRA SE SOLICITA EXCEPCION

PICCONE NICOLAS
 Apoderado
 HABITAR S.R.L.

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 LUCIANO PRETO Y CIA. S.C.C. (39) (A-43)				Vencimiento 18/06/2014	
Domicilio Postal MALVINAS ARGENTINAS 120 AVENIDA MALVINAS ARGENTINAS CP 9410				Identificación	
Contribuyente			Domicilio Real		
Padrón PDRN: 1-00000039	Concepto de Pago Ejer: 0000010394/2014	Deuda	Número Recibo 111401000000010394001	Fecha de Emisión 18/06/2014	Prox. Venc.
Concepto Om 350? Anexo II Art 1 Inc v)	Importe 500,00	Detalle Mensaje INCLUYE Deb/Cred: 224(00000000 0000) Tabla: (General) 2014			
TOTAL		\$500.00			

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

DR. B. G. JAVIER BENAVENTE
 Sub-Dirección de Ingresos
 Dirección de Ingresos
 Municipalidad de Ushuaia

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.

Link Pagos: Cod=29480000039, desde 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.



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

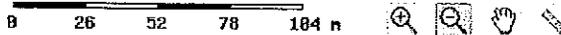
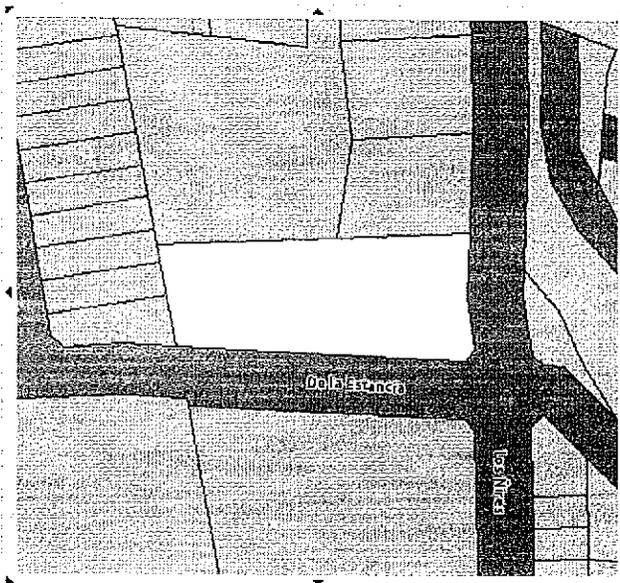
Direcciones

Descripción	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. Nº 532)

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

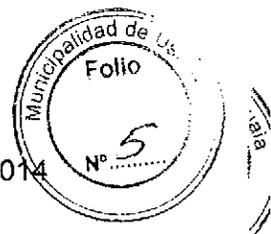
FIRMA



Generated with CodeCharge Studio.

ACLARACION
M.C. JAVIER BENAVENTE
 Ing. Civil, Reg. Tec. Adm.
 Dirección de Urbanismo
 Municipalidad de Ushuaia

Ushuaia, 08 de Mayo de 2014



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



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 m² 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 m² 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): 4.600m²

EP (comercial): 2.400m²

P1 (mixto comercial – oficinas): 4.200m²

P2 a P5 (mixto oficinas – viviendas): 1.600m² x piso = 6.400 m²

SS (estacionamiento): 150 / 200 vehículos aprox.

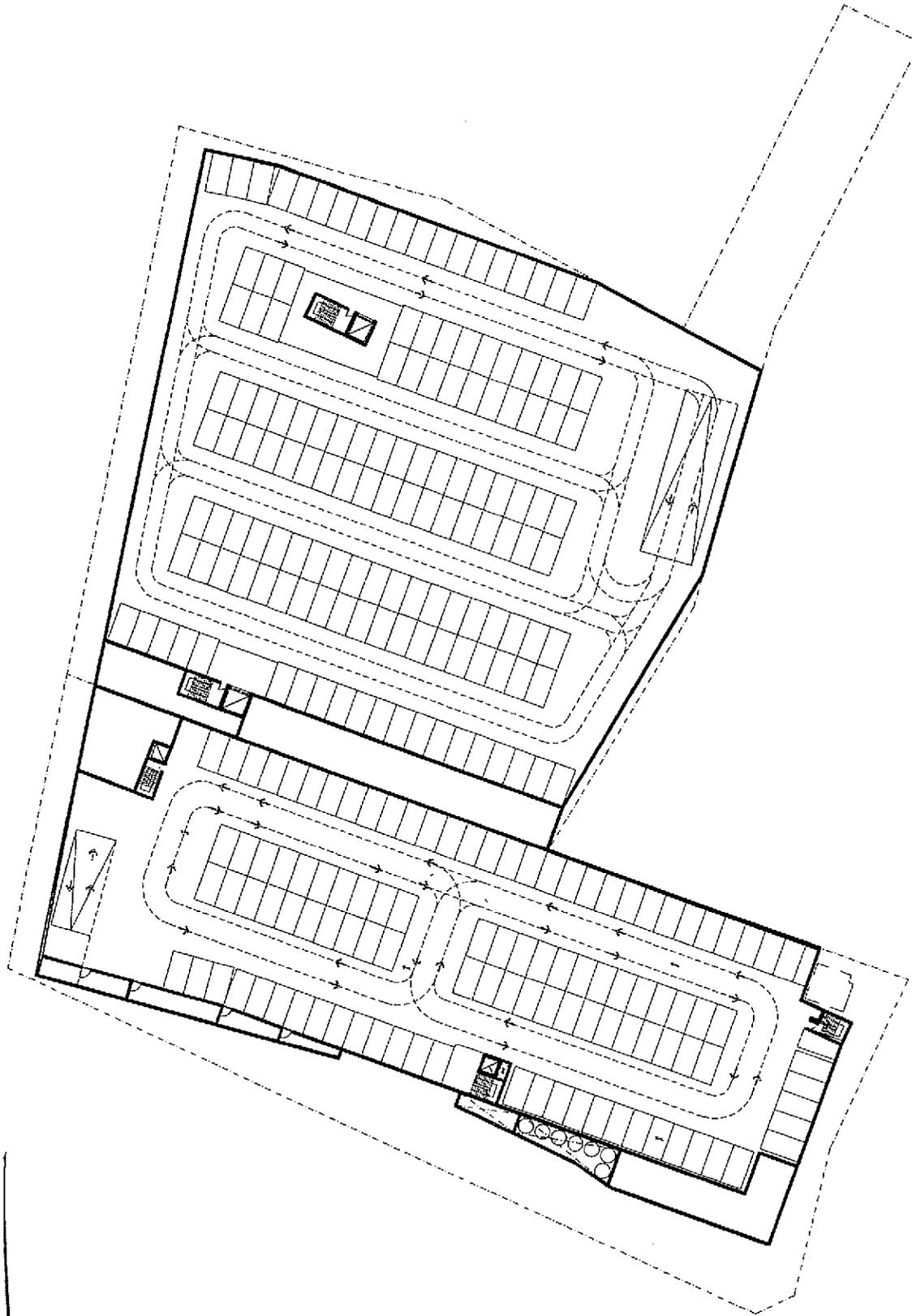


PARCELA: 10.445,52m2

SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA: 17.600m2 + subsuelos (no computables)

Altura máxima (solo en algunos sectores del proyecto): 21m


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



PICCONE NICOLAS
 Aporerado
 HABITAR S.R.L.



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 01

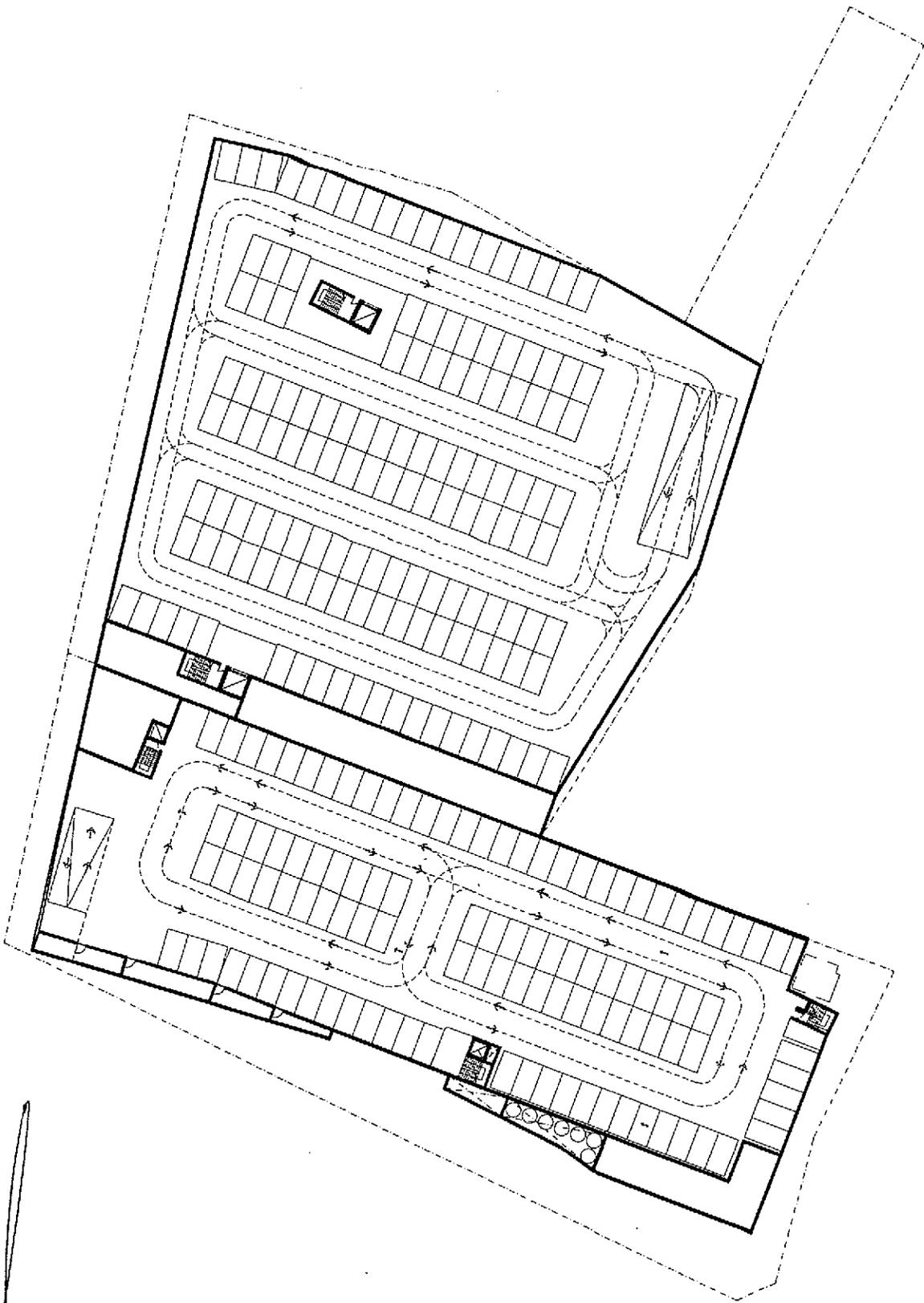
ESCALA: 1:750 | FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A_00



PICCONI NICOLAS
Arquitecto

HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 02

ESCALA: 1:750

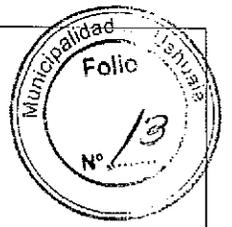
FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A_02



SUBSUELO

superficie: 8500m²

cantidad de cocheras lado A: 105

cantidad de cocheras lado B: 140

TOTAL cocheras x subsuelo: 245m²

PICONE NICOLAS



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - Subsuelo 02

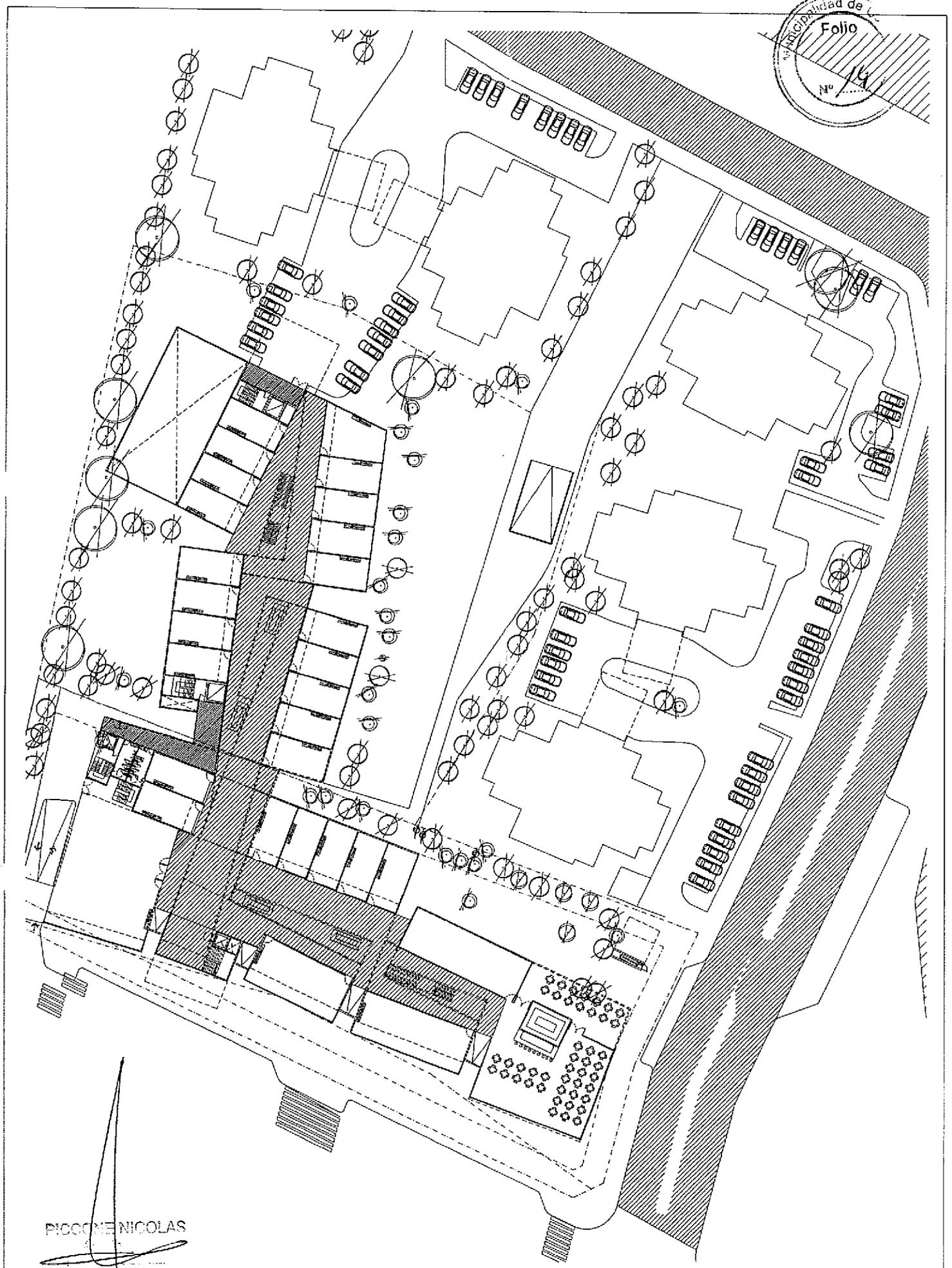
ESCALA: 1:750 FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A_03



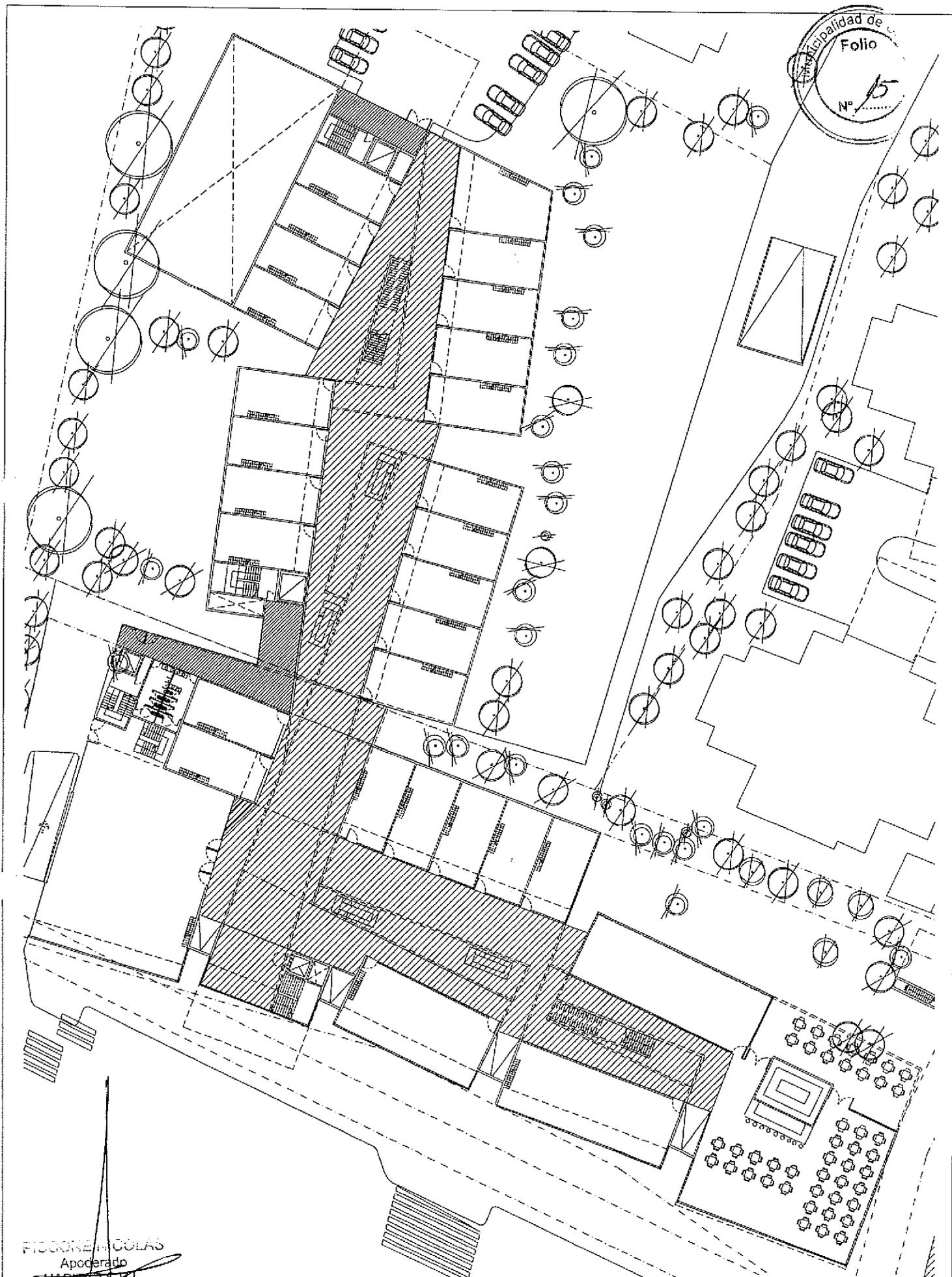
PICCO NICOLAS



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



FICCIÓN NICOLAS
 Apoderado
 HABITAR S.R.L.

HABITAR
 ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - PLANTA BAJA

ESCALA: 1:500

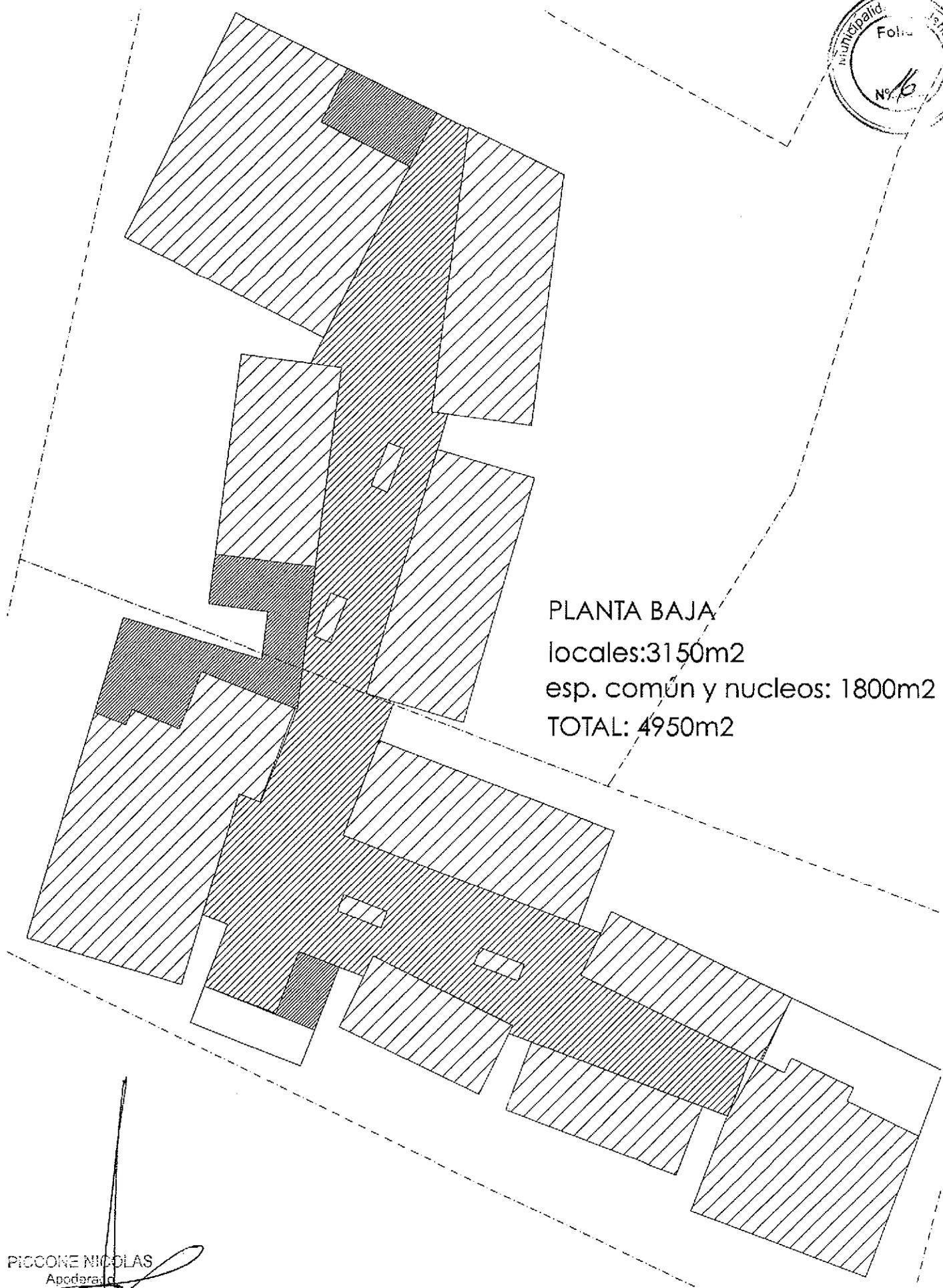
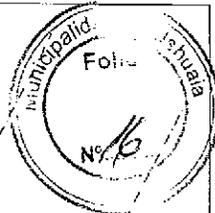
FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
 TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A_05



PLANTA BAJA
 locales: 3150m²
 esp. común y núcleos: 1800m²
 TOTAL: 4950m²

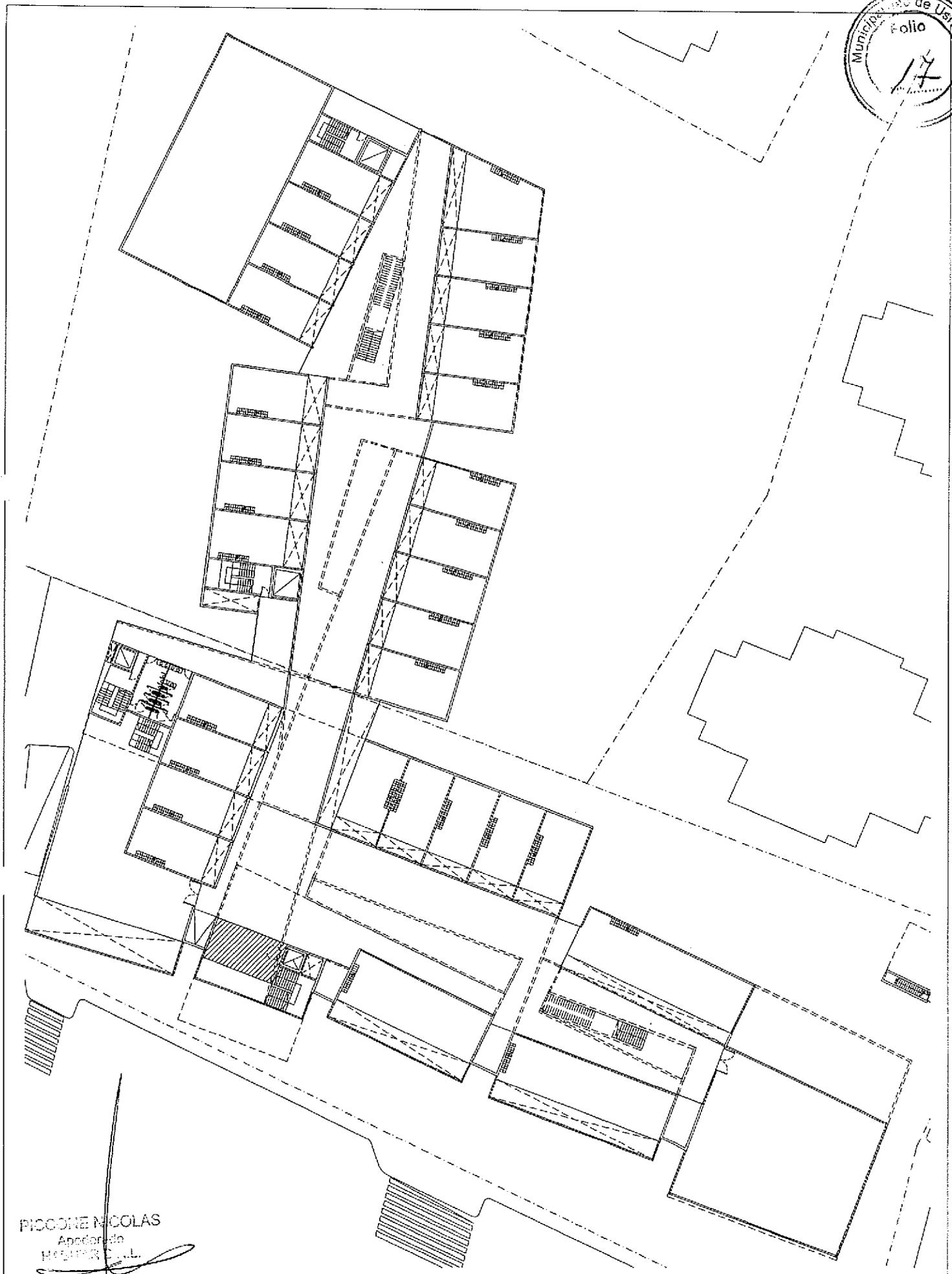
PICCORE NICOLAS
 Apoderado
 HABITAR S.C.L.



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



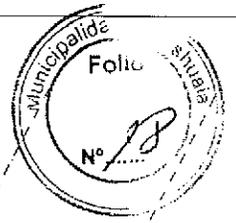
PICCOONE NICOLAS
Arquitecto
MARTINI & C.A.S.



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



PLANTA ENTREPISOS
 entrepisos locales: 2650m²
 TOTAL: 2650m²

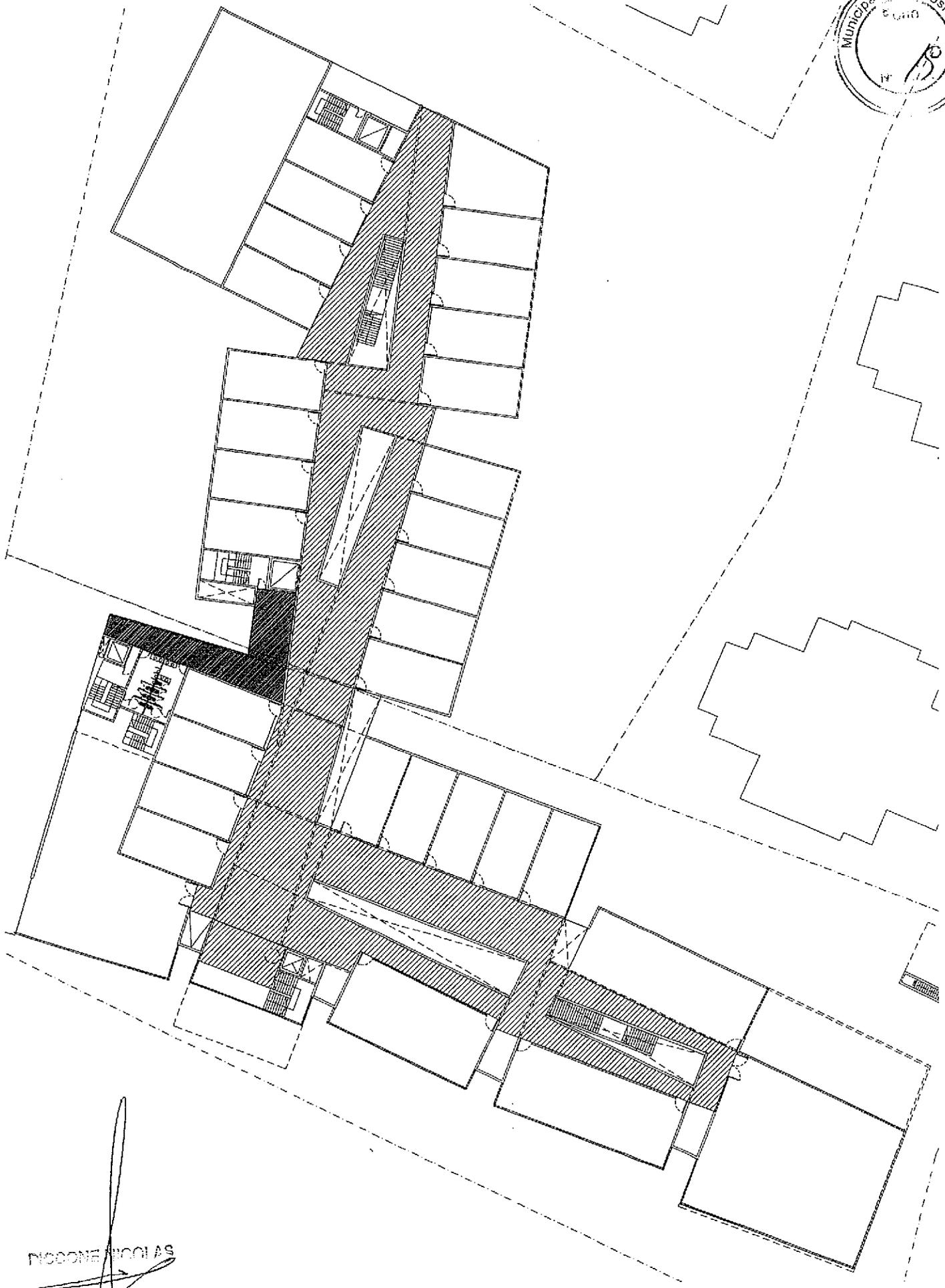
PISCONE NICOLAS
 Apoderado
 HABITAR S.R.L.



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



RICCONE BOGLIAS



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - PRIMER PISO

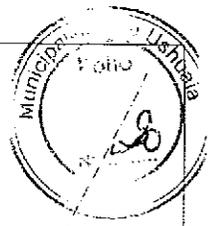
ESCALA: 1:500 FECHA: 16/4/14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

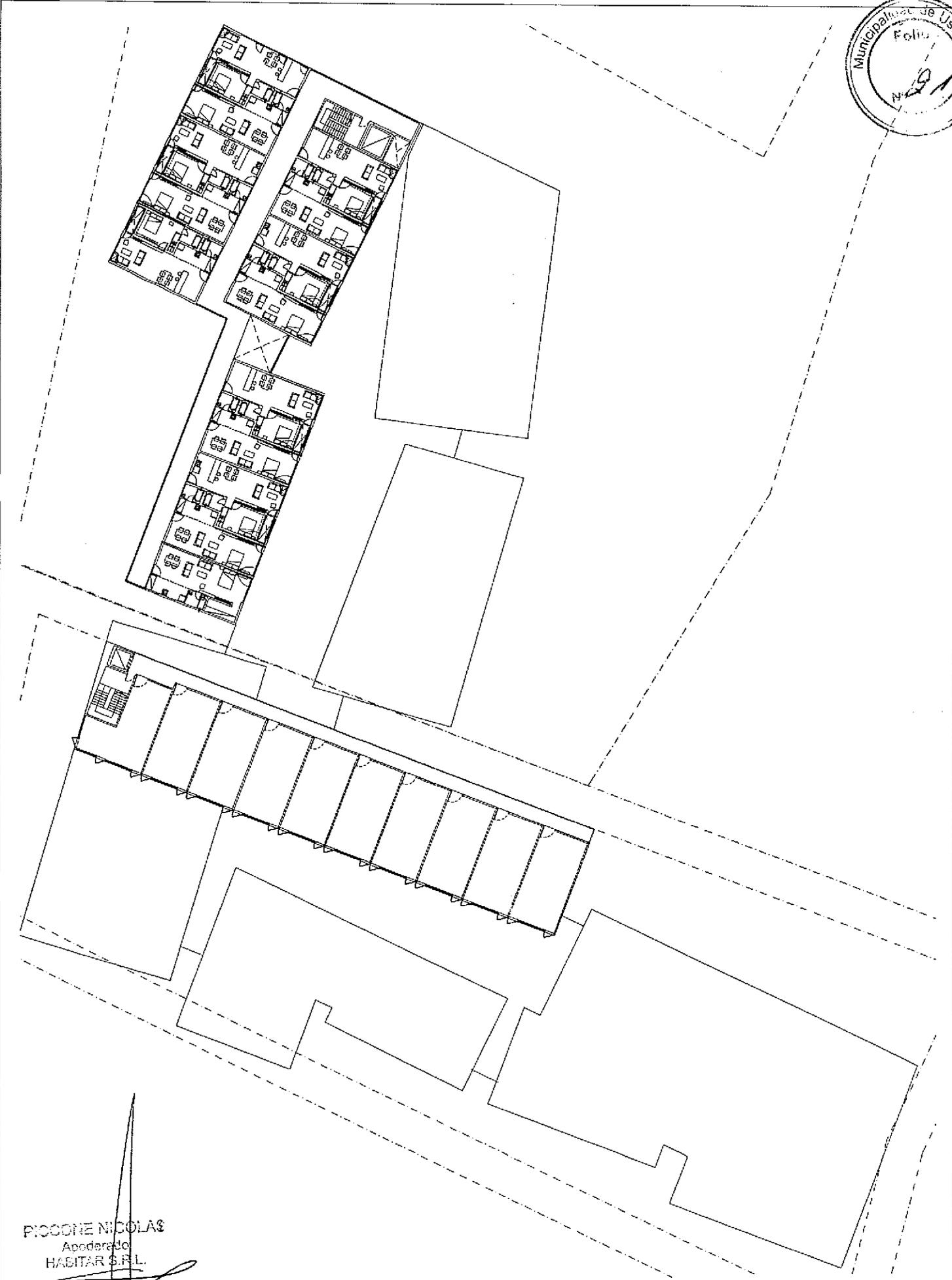
A_09



PLANTA PRIMER PISO
locales: 3100m²
esp. común y núcleos: 1450m²
TOTAL: 4550m²

PICCONI NICOLAS
Apoderado
HABITAR S.R.L.

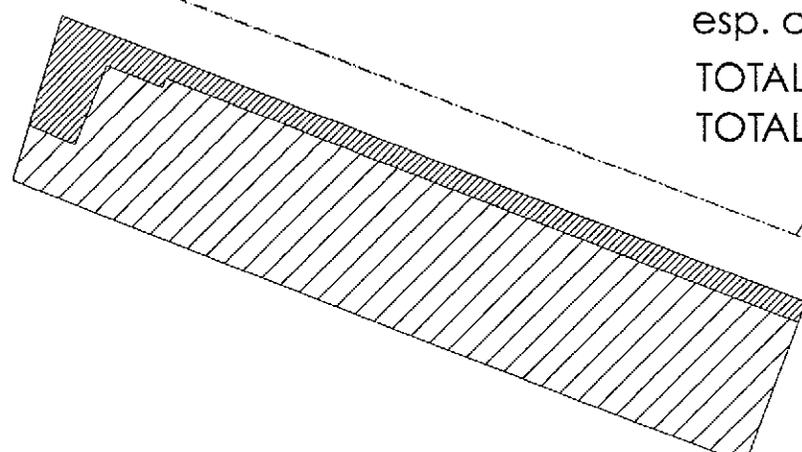
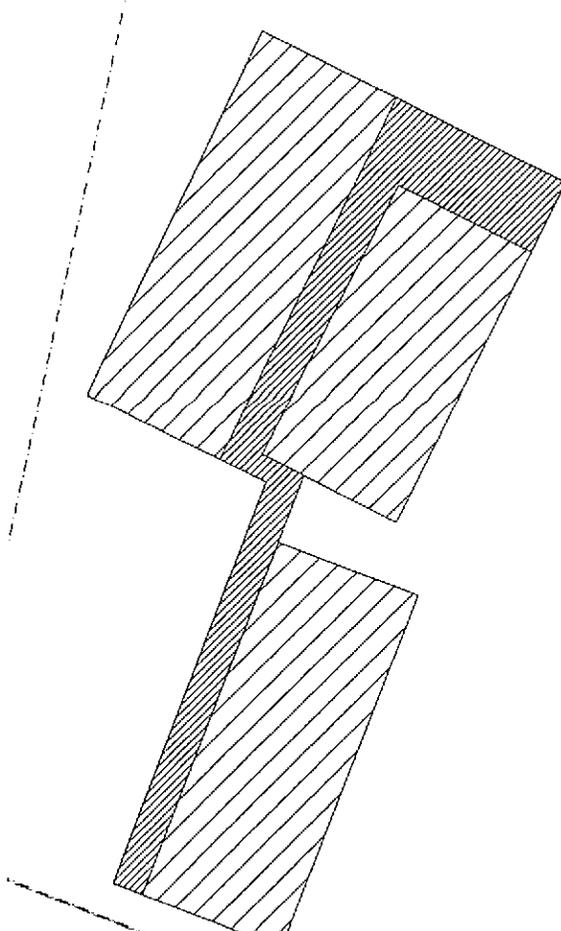
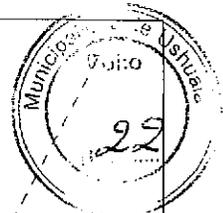
	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO A_10
	PLANO: Arquitectura - PRIMER PISO	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	
	ESCALA: 1:500 FECHA: 16/4/14		



PICONE NICOLAS
 Apoderado
 HABITAR S.R.L.



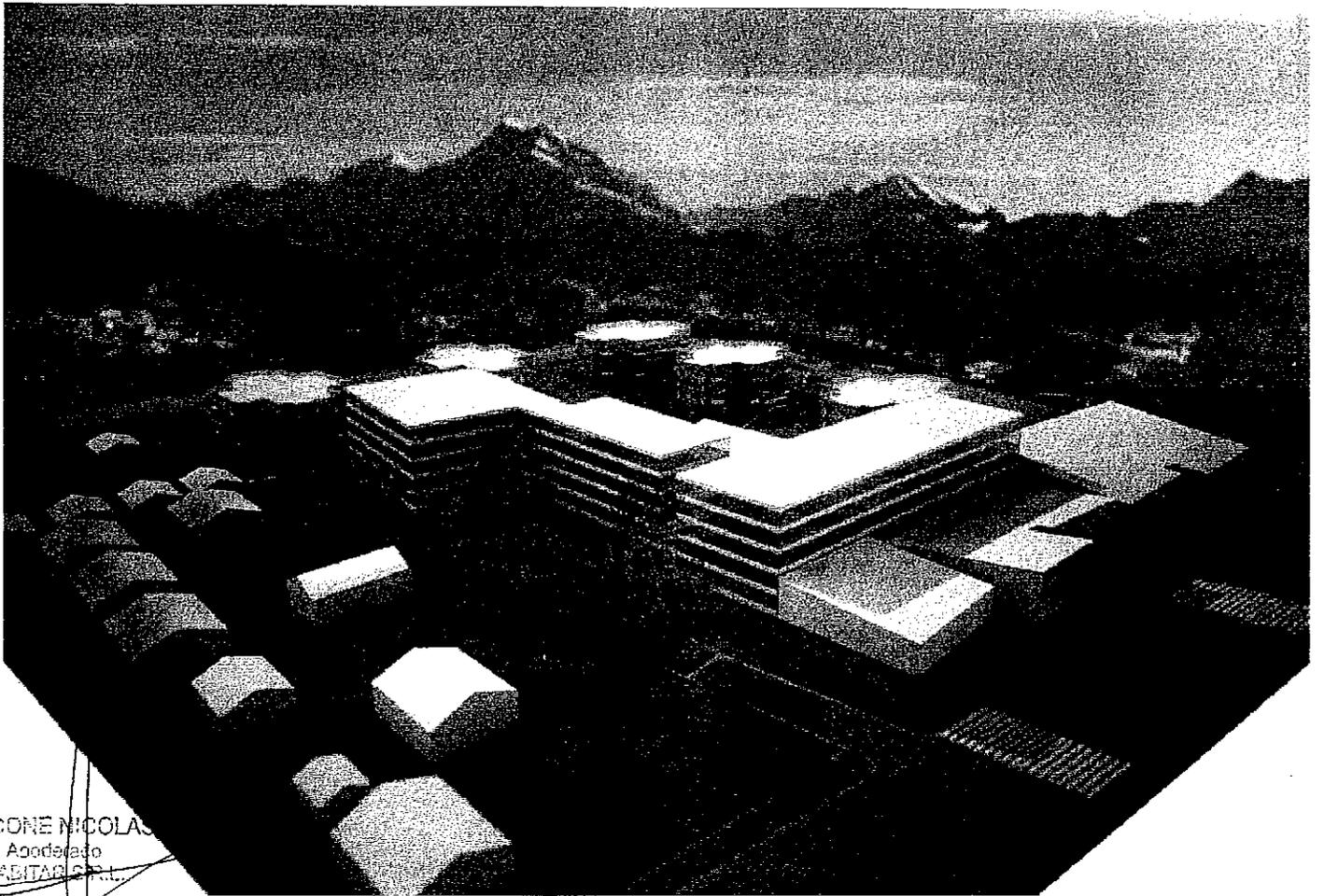
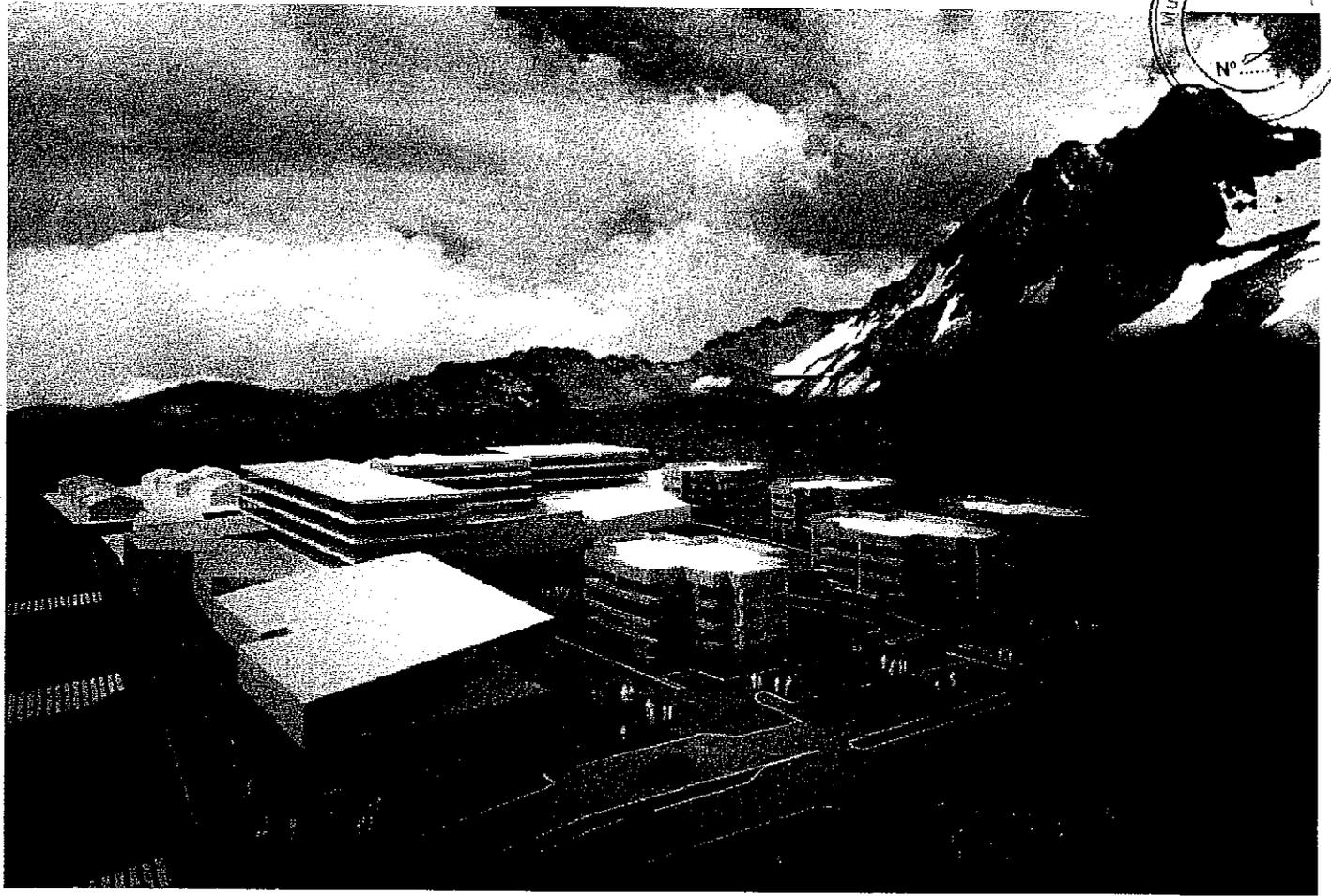
	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO A_11	
	PLANO: Arquitectura - 2 / 5 PISO	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA		
	ESCALA: 1:500	FECHA: 16/4/14		



PLANTA 2 a 5 PISO
 viviendas : 860m²
 oficinas : 640m²
 esp. común y núcleos: 370m²
 TOTAL x PISO: 1870m²
 TOTAL 2 a 5 PISO: 7480m²

RICARDO NICOLAS
 Arquitecto
 HABITAR S.R.L.

	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO A_12
	PLANO: Arquitectura - 2 / 5 PISO	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	
	ESCALA: 1:500	FECHA: 16/4/14	



PICCONE NICOLAS
Asociado
HABITAR S.R.L.

HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - IMAGENES

FECHA: 16/4/14

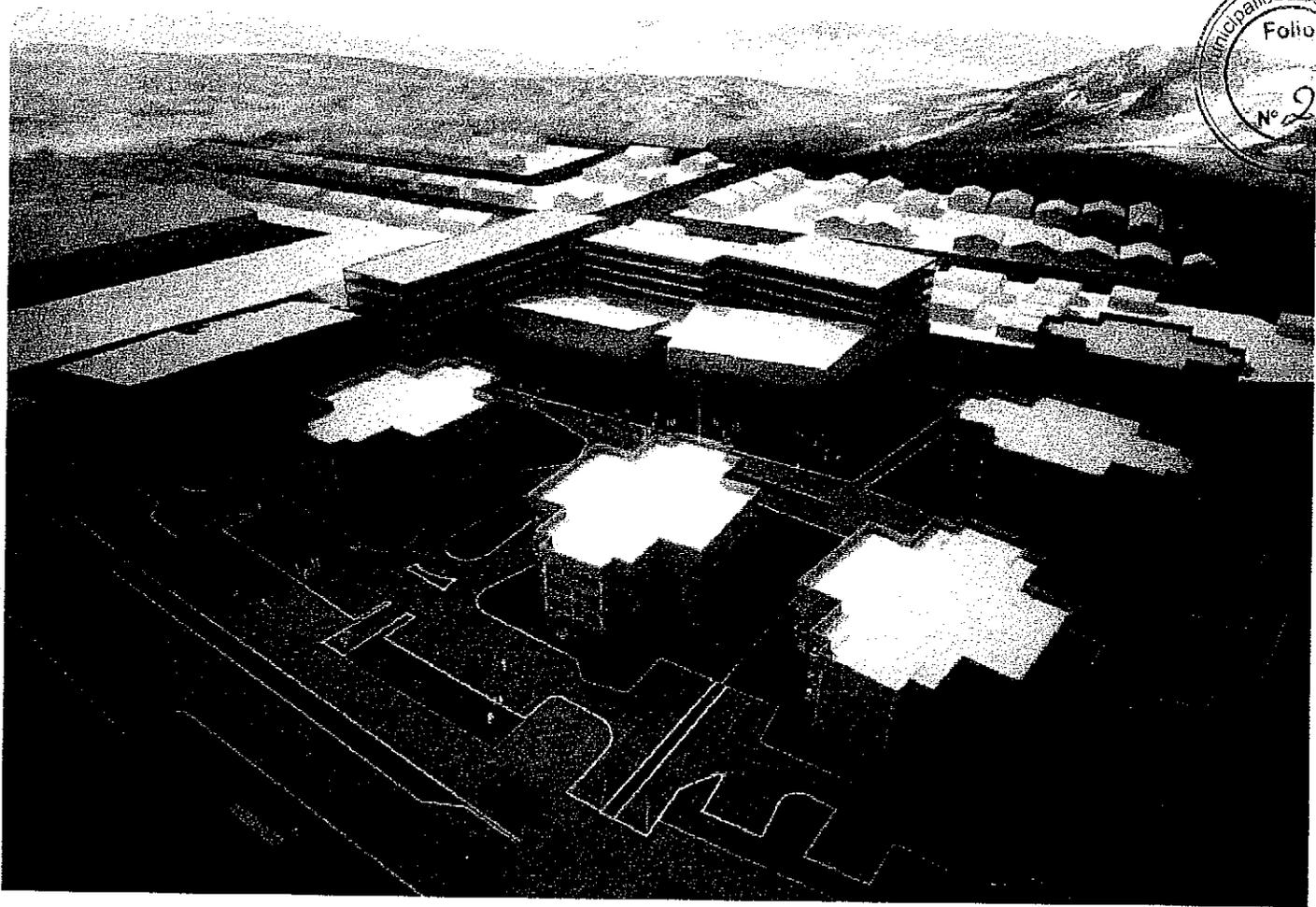
UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A_13

Municipalidad de Ushuaia
 Folio
 N° 24



Apoderado HABITAR HABITAR ARQUITECTURA & PROYECTOS	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO A_14
	PLANO: Arquitectura - IMAGENES	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	
	FECHA: 16/4/14		

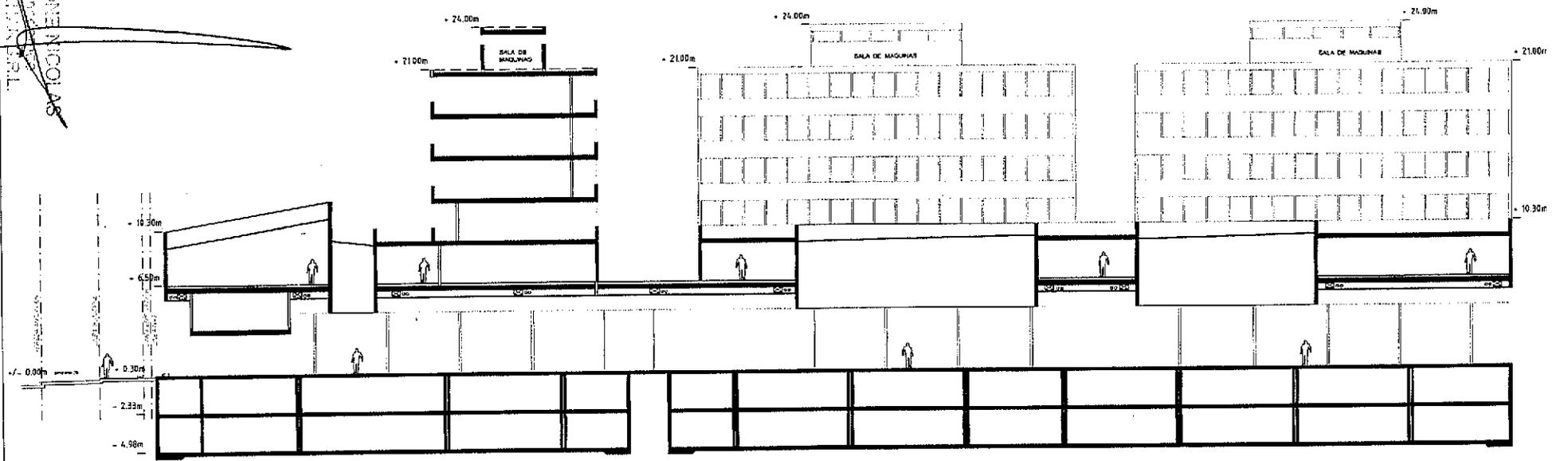
INHABITAR
ARQUITECTURA Y PROYECTOS

PISCOPAL NICOLAS
MORAN
ARQUITECTO

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

UBICACION: Ribera del PipolUsnuata
NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO
A_15

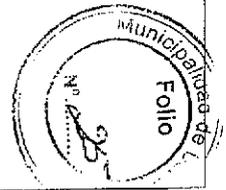


1er Subsuelo - superficie 8500m²
2do Subsuelo - superficie 8500m²

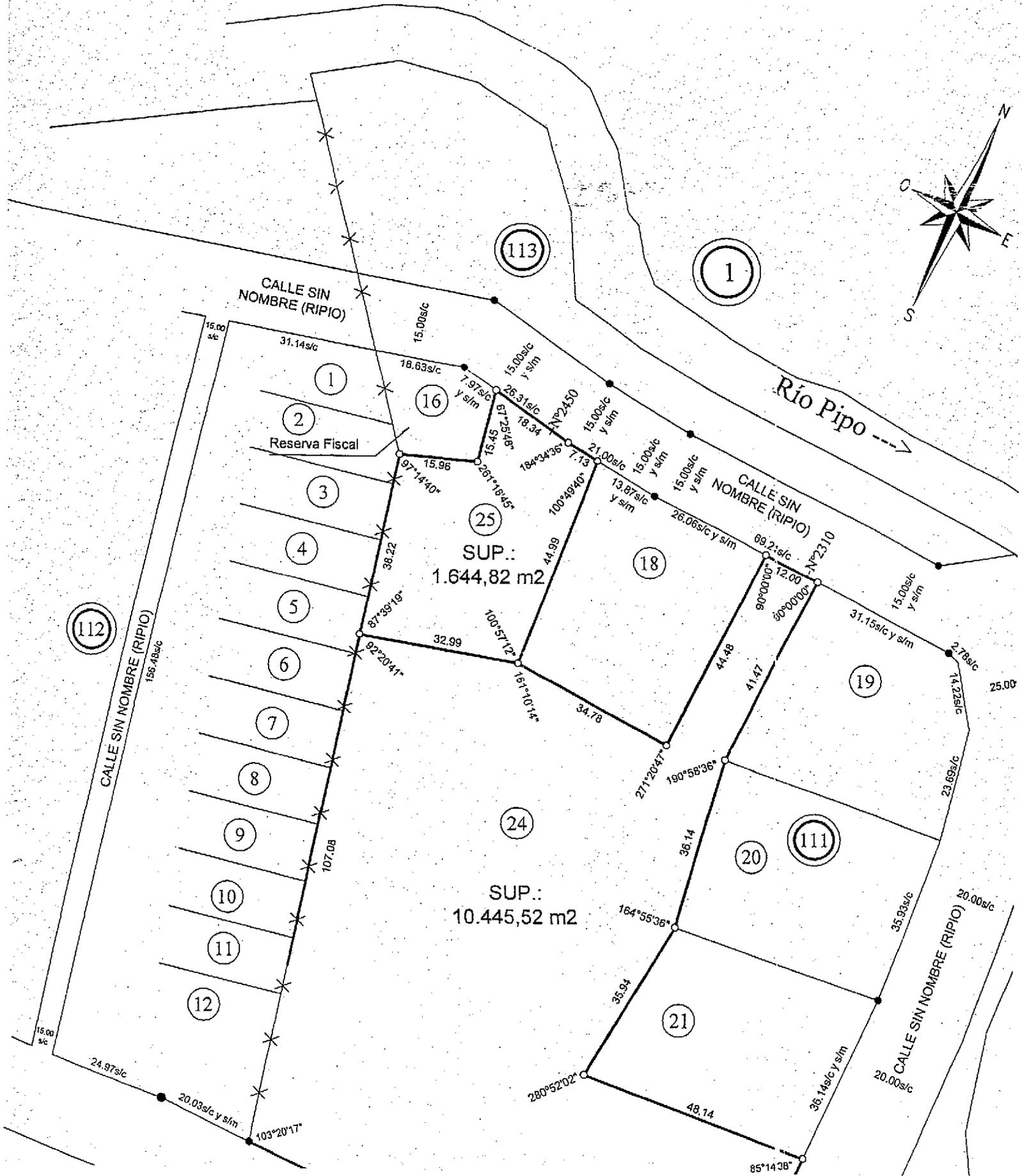
TOTAL Subsuelo - superficie 17000m²

Planta baja - superficie 4950m²
Entrepiso - superficie 2650m²
Primer Piso - superficie 4550m²
2do a 5to Piso - superficie 7480m²

TOTAL - superficie 19630m²

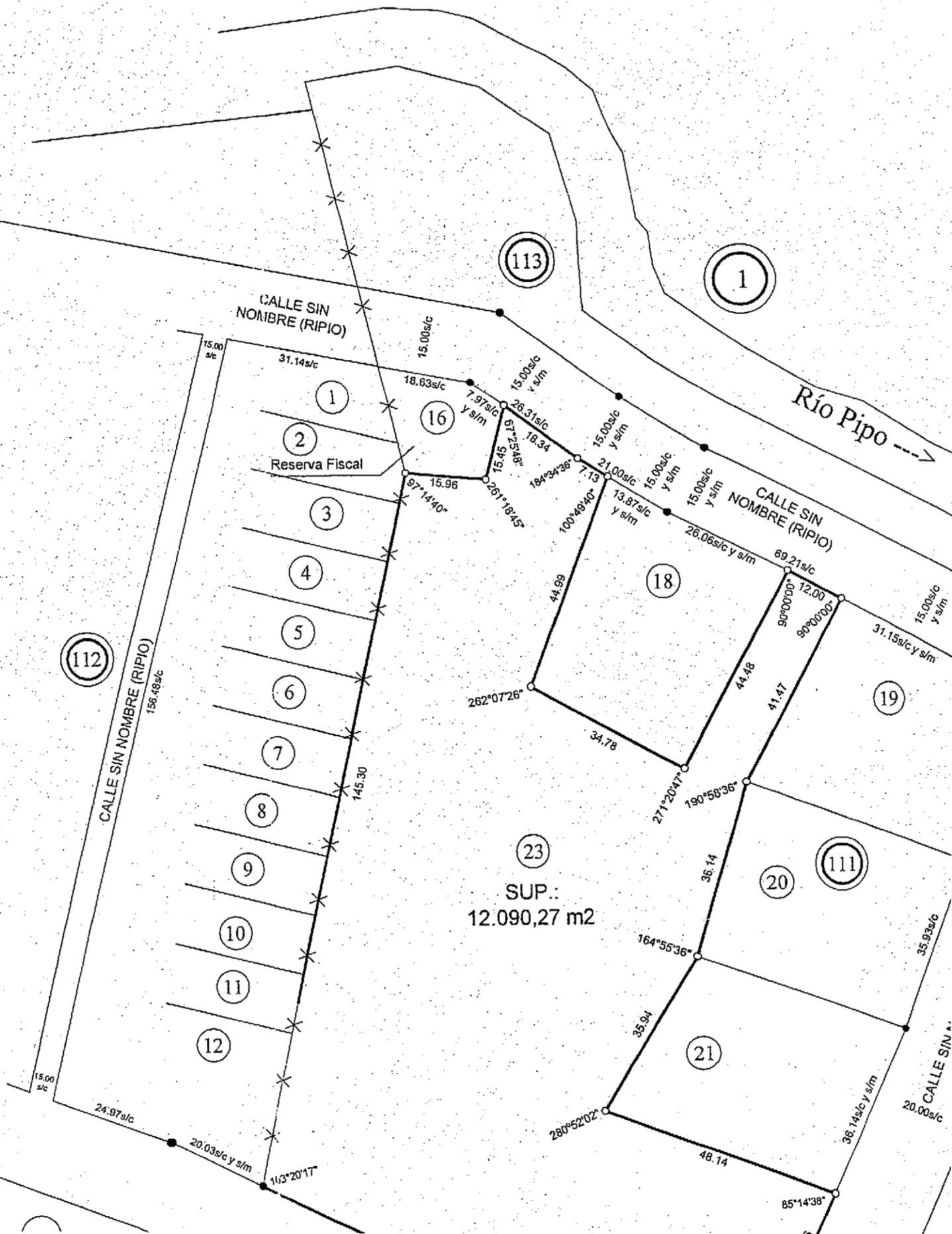


MENSURA Y DIVISION - escala 1:1.000



MENSURA Y UNIFICACION - escala 1:1.000

HERRAS
TALES SIN
INSURAR



BALANCE DE SUPERFICIES

UNIFICACION

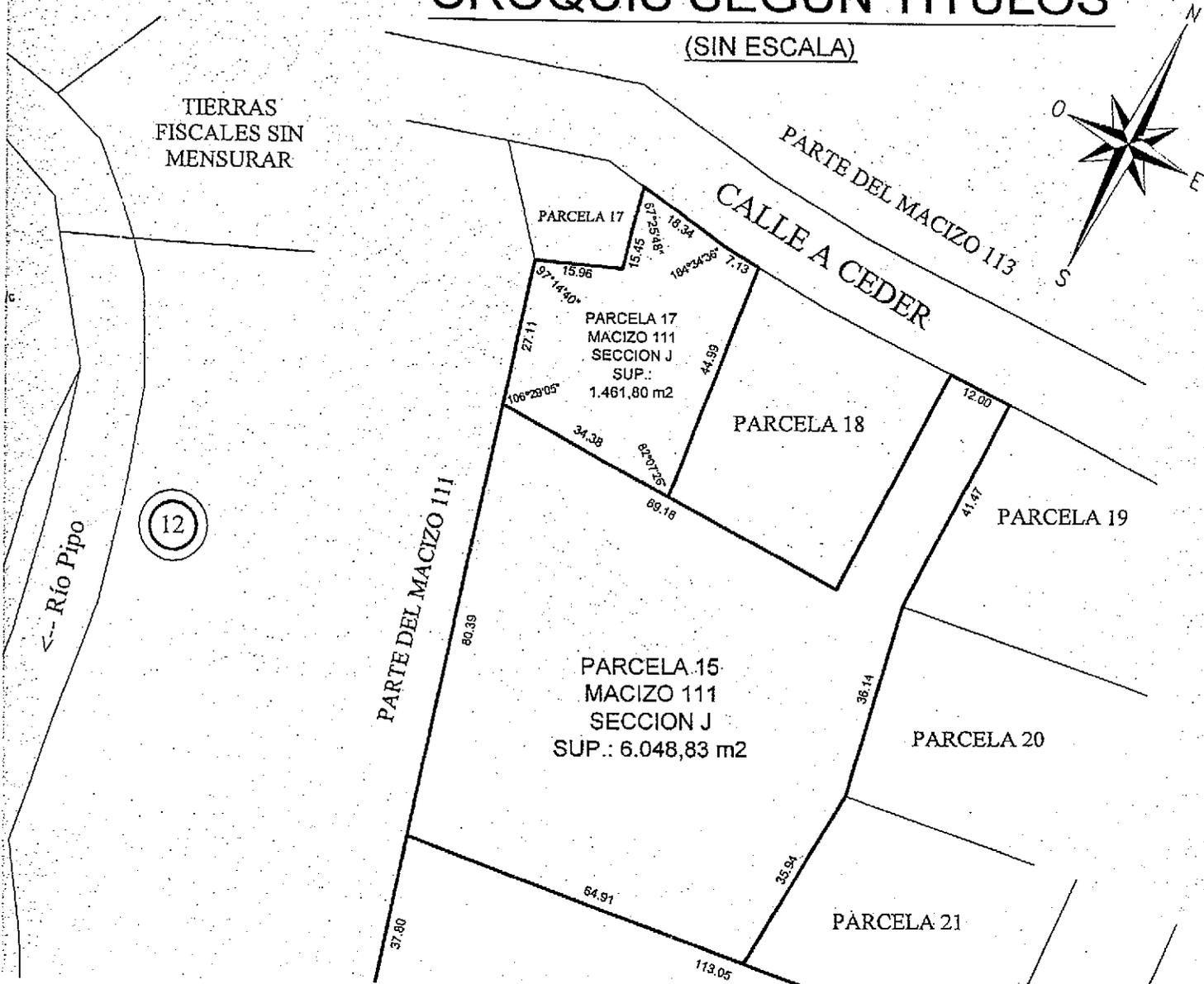
SUP.PAR. 15 MZO. 111 s/TITULO	6.048,83 m2
SUP.PAR. 17 MZO. 111 s/TITULO	1.461,80 m2
SUP.PAR. 22 MZO. 111 s/TITULO	4.579,83 m2
SUP.TOTAL (por suma de parcelas) s/TITULO	12.090,46 m2
SUP.PAR. 23 MZO. 111 s/m	12.090,27 m2
DIFERENCIA EN MENOS	0,19 m2

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)



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

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

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:

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.

IMPORTE: \$ 4.840.000
ASIGNACIÓN:
IMPORTE: \$ 4.840.000
TOTAL: \$ 4.840.000
VENA: 05 DIC 2012

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 1° 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 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

LUCIANO PRETO Y CIA S.R.L.

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. -----

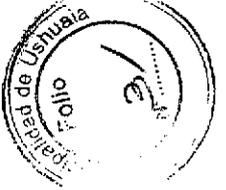
QUINTA: MEDIDAS CAUTELARES: En caso de una eventual acción judicial entre las partes con motivo del presente contrato, **LA COMPRADORA** renuncia en forma expresa e irrevocable a trabar medidas precautorias que afecten la libre disponibilidad por parte de **LA VENDEDORA** de lotes ajenos al litigio que 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 Riccardi
por parte

LUCIANO PRETO y Cia S.C.A.
CUIT 30-7163144-7
AV. CALLE LAS ARGENTINAS 128
PUERTO RICO
TIERRA DEL FUEGO



INSTRUMENTO N.º 1
4 DIC 2012 10:50
Escuela de Ushuaia

CUENTA CUORONOS A 500.000
LIBROS MEXO 1000 500
CHEQUES DEPOSITOS 1000
DEPOSITO EN EFECTIVO
MONEDA 1 40.500,00
Deposito actualizado al 30/09/12 1000

RESERVA OBLIGADA

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

BANCO PATAGONIA S.A.
SUC. USHUAIA
30 NOV 2012
Banco Patagonia 30/11/12
230-Ushuaia para el C/ta Federal 13:19:03
San Martín 302
Ushuaia

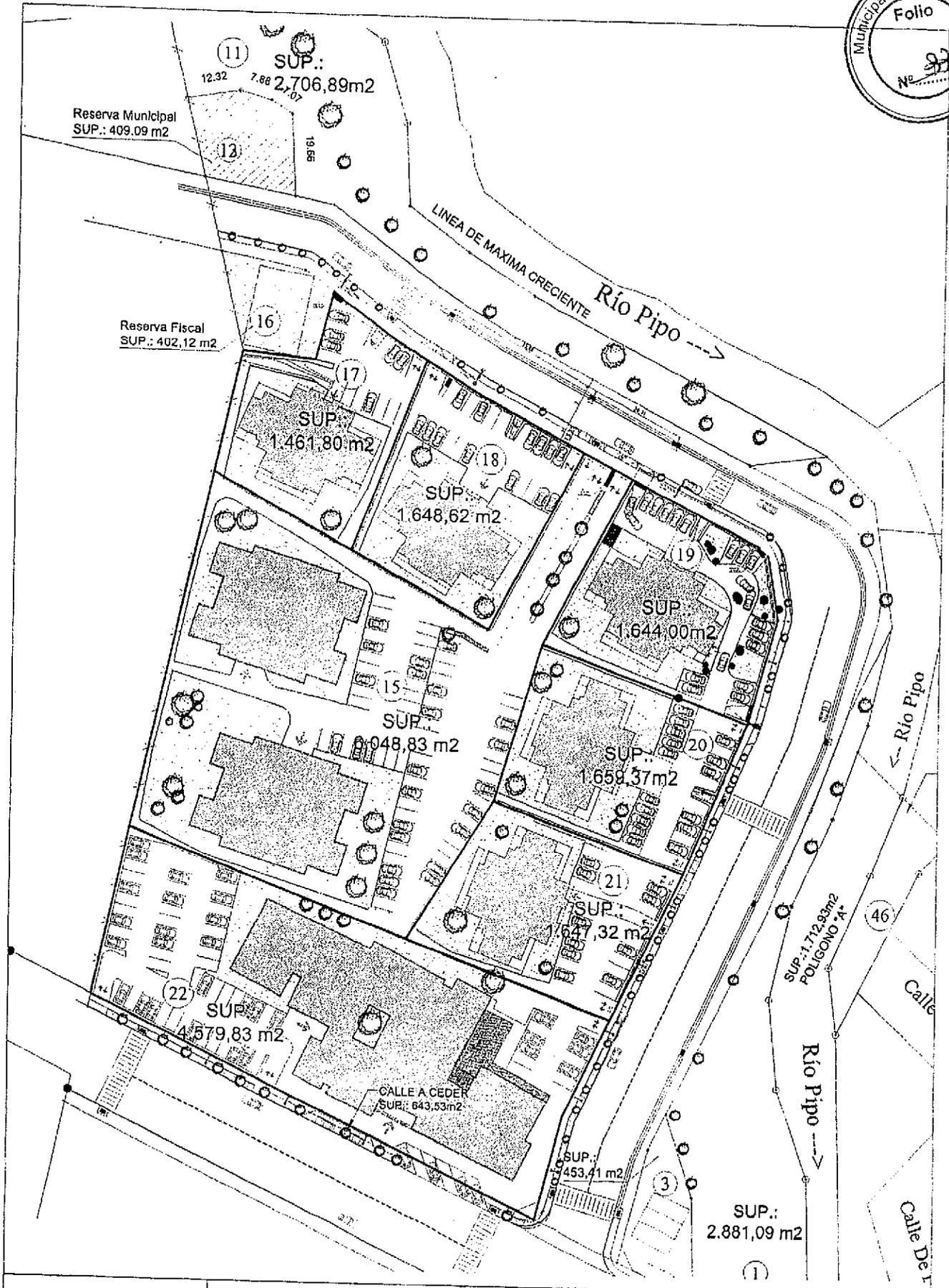
Caja: 822 Term: 02301CA1-VIN28946
Oper: 050-680-0032

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

Importe: USD 250.000.00

Deposito garantizado s/Com. "A" 2807

DEPOSITO CONFIRMADO



 HABITAR arquitectura <small>Tel / Fax: 011 - 4718 - 1143 e-mail: info@habitar.com.ar www.habitar.com.ar</small>	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		

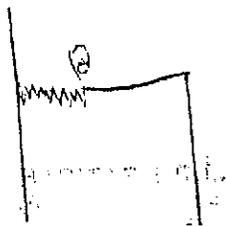
[Handwritten signatures and scribbles]



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 registrará 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 m²; **parcela 17**, con una superficie de 1.461,80 m²; parcela 18, con una superficie de 1.648,62 m²; y **parcela 21** con una superficie de 1.647,32 m². 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

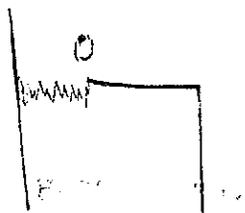



LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.
CUIT-30-51591148-7
AV. MALVINAS ARGENTINAS-120
RUGGERO PRETO
SOCIO GERENTE

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



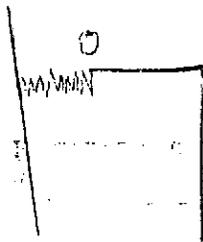
LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.
CUIT 30-57591188-7
AV. SALINAS ARGENTINAS 120
RUGGERO PRETO
BOCQ. GERENTE



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)

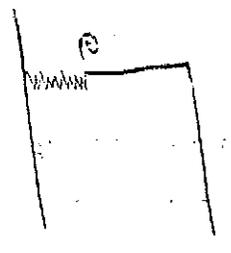
DOCE (12) Unidades funcionales, con y sin parrilla de acuerdo al proyecto ejecutado, de DOS (2) ambientes cada una (1 dormitorio), con superficie cubierta y semi cubierta cada una de ellas de aproximadamente: 52,24 m2 y 54,92 m2 respectivamente, de acuerdo a la siguiente distribución en el edificio: **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 Cia 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.)

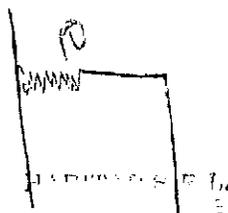
DIEZ (10) – Cocheras fijas a elección de LUCIANO PRETO & Cía. S.C.C., de acuerdo a la distribución geográfica que tengan las mismas en el entorno del ó los edificios construidos .-----

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 provisorias 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.



[Handwritten signature]
LUCIANO PRETO Y CIA S.C.C.
CUIT 30-01591140-7
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120
USHUAIA

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. -----


SOCIU GERENTE


LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.
CUIT 30-51691128-7
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 **VEINTICUATRO 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

D
HABITAR S.R.L.
SOCIOS GERENTES

LUCIANO PRETO y Cía 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

0
HABITAR S.R.L.
SOCIO GERENTE

LUCIANO PRETO y Cía S.C.C.
CUIT 30-67591148-7
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 -----

HABITAR S.R.L.
SOCIODIRECTORA
SOCIODIRECTORA

LUCIANO PRETO & CIA S.C.C.
SOCIODIRECTORA
SOCIODIRECTORA
SOCIODIRECTORA
SOCIODIRECTORA

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. - - -

10
LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.
Socio Gerente

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.
CUIT 30-61691140-7
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.
- Pienos 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.
- Pienos 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 toillettes: 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

Ribera del Típo

EDIFICIO DEL CANAL

CARACTERISTICAS

NIVEL: 2° PISO
 UNIDAD: F
 SUP. CUBIERTA: 49.00m²
 SUP. SEMICUBIERTA: 3.24m²
 SUP. TOTAL: 52.24m²
 COCHERA: OPCIONAL

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

LUCIANO PRETO Y CIA.
Promueve

HABITAR ARQUITECTURA
ARQ. HUGO PICCONE
Proyecto y Dirección

IDEAR INTERIORISMO
DIS. JULIETA PICCONE
Imagb y Diseño

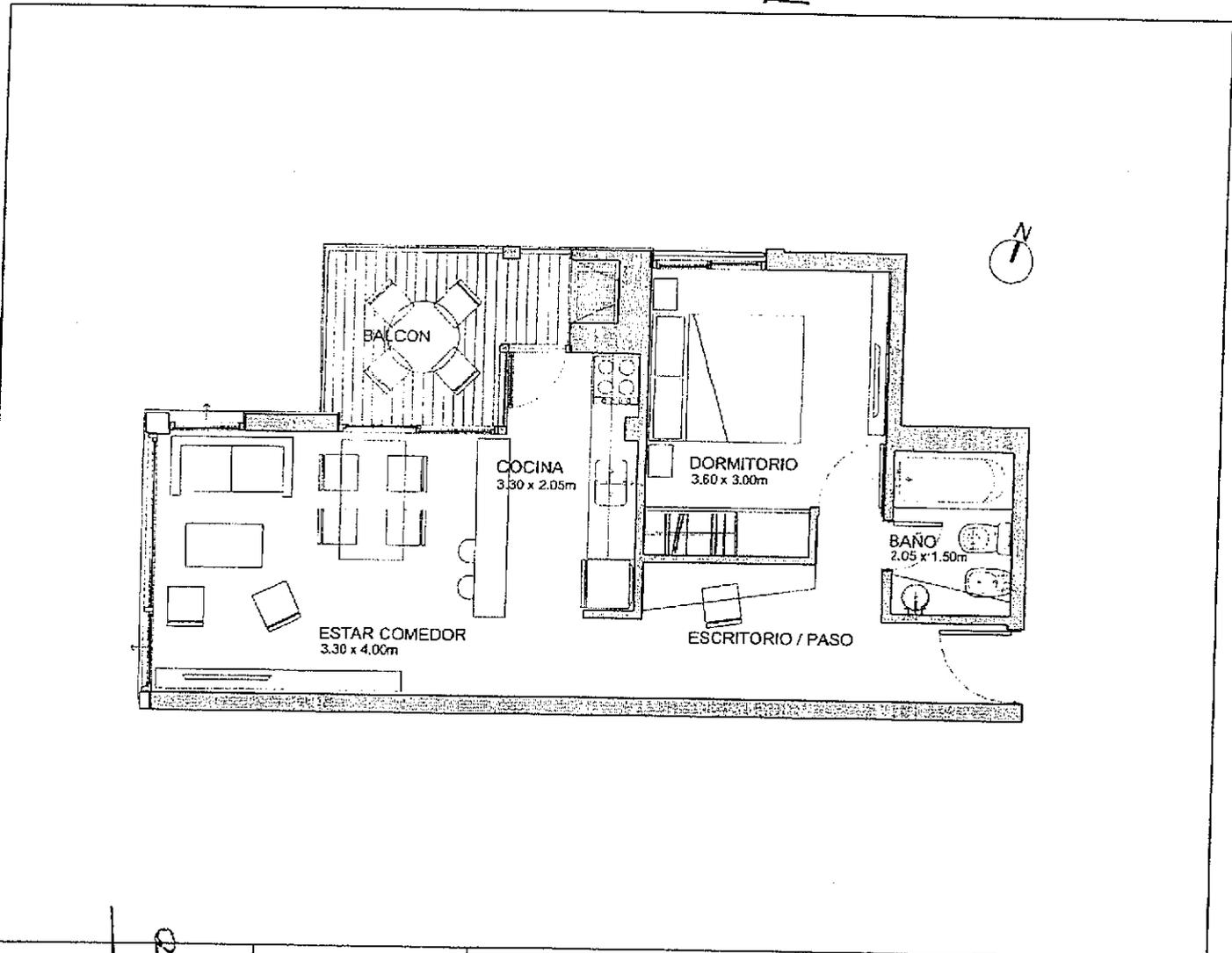
INNOVAR DESARROLLOS URGANDI
ADRIAN WEINER
Desarrolla y Comercializa

[Handwritten signature]

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.
 CUIT 30-E1591448-7
 AV. MALVINAS ARGENTINAS 120
 RUGGERO PRETO
 GERENTE

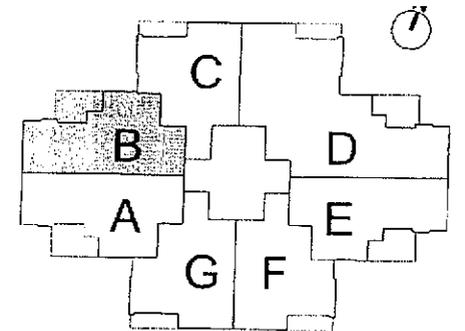


ANEXO: IV



Ribera del Tupo

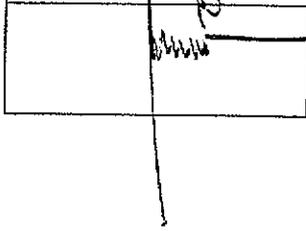
EDIFICIO DEL CANAL



CARACTERISTICAS

- NIVEL: 2º PISO
- UNIDAD: B
- SUP. CUBIERTA: 48.70m²
- SUP. SEMICUBIERTA: 6.22m²
- SUP. TOTAL: 54.92m²
- COCHERA: OPCIONAL

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



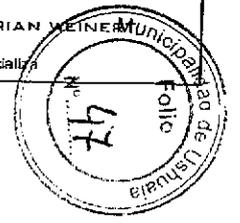
LUCIANO PRETO Y CIA.
Promueve

HABITAR ARQUITECTURA
ARQ. HUGO PICCONE
Proyecto y Dirección

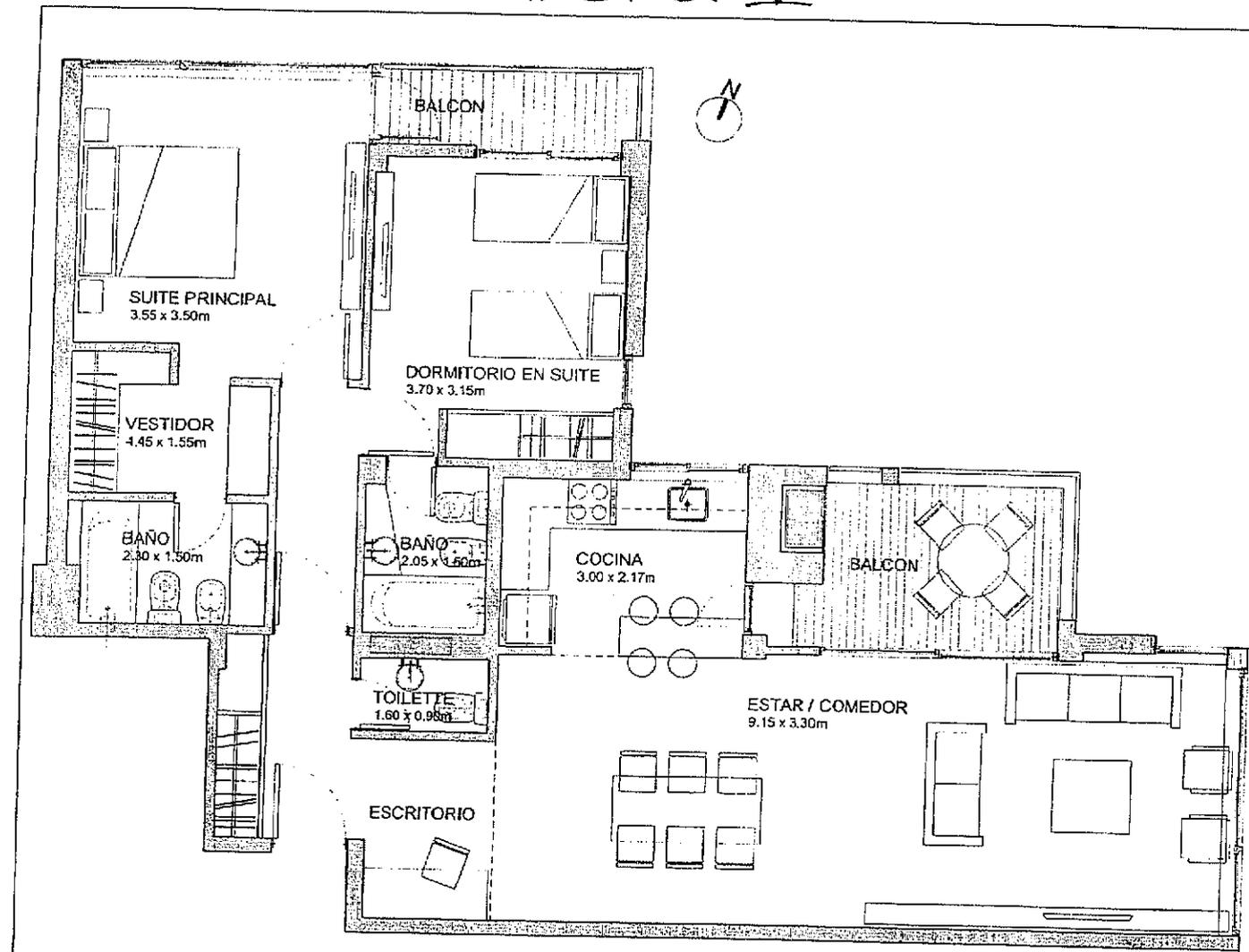
IDEAR INTERIORISMO
DIS. JULIETA PICCONE
Imagen y Diseño

INNOVAR DESARROLLOS URBANOS
ADRIAN WEINER
Desarrolla y Comercializa

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

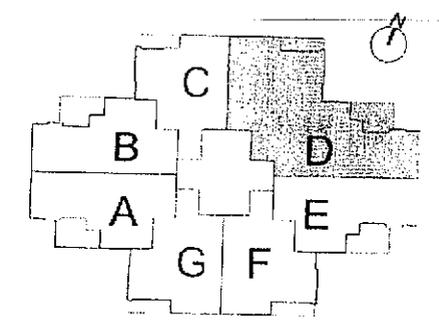


ANEXO: V



Ribera del Típo

EDIFICIO DEL CANAL



CARACTERISTICAS

- NIVEL: 2° PISO
- UNIDAD: D
- SUP. CUBIERTA: 95 m²
- SUP. SEMICUBIERTA: 11 m²
- SUP. TOTAL: 106 m²
- 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
- Toilette y placard de recepcion

LUCIANO PRETO Y CIA.
Promueve

HABITAR ARQUITECTURA
ARQ. HUGO PICCONE
Proyecto y Dirección

IDEAR INTERDISEÑO
DIS. JULIETA PICCONE
Imagen y Diseño

INNOVAR DESARROLLOS URBANOS
ADRIAN WEINER
Desarrolla y Comercializa

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.
CUIT 30-51591143-7
AV. MALVINAS ARGENTINAS 120
RUGGERO PRETO
SOCIO GERENTE

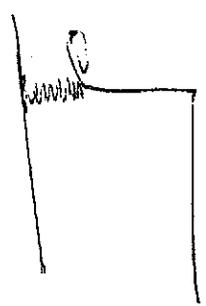


ANEXO VI - CLAUSULA DE RESPONSABILIDAD

(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 30-51591148-7
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 & Cía S.C.C. con la firma del presente boleto de compraventa.....

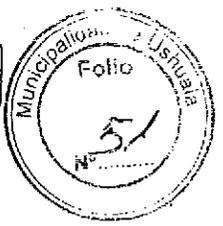


LUCIANO PRETO & CIA S.C.C.
CALLE 10 N° 100
CALLE 10 N° 100
CALLE 10 N° 100
CALLE 10 N° 100

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

Serie A N° 03415909

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

2680009410803415909000165091600

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

Serie A N° 03415910

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

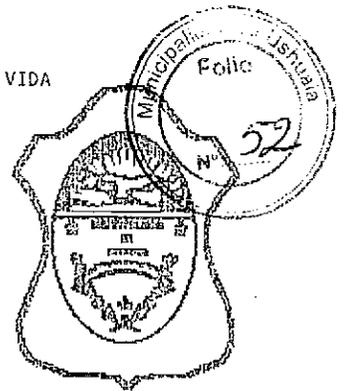
PIEDRAS Y MADERAS SRL
HUGO HERNANDEZ
SOCIO GERENTE

H10-XI/11

2680009410803415910000165091600

LUCIANO PRETO y Cia S.C.C.
CUIT 30-61697140-7
AV. BALVINAS ARGENTINAS 120
RUCPRO PRETO

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 utsupra 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 RIVERO
Jefa Departamento Administración
DIRECCION GRAL. DE RENTAS
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
INTERVINO

.....
Vto. Bno DIRECCION GENERAL DE RENTAS

RECIBI CONFORME:

FIRMA

calderón, Maria

ACLARACION

14.653.172

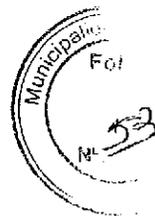
DOCUMENTO

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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



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

Sección	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

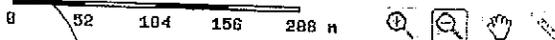
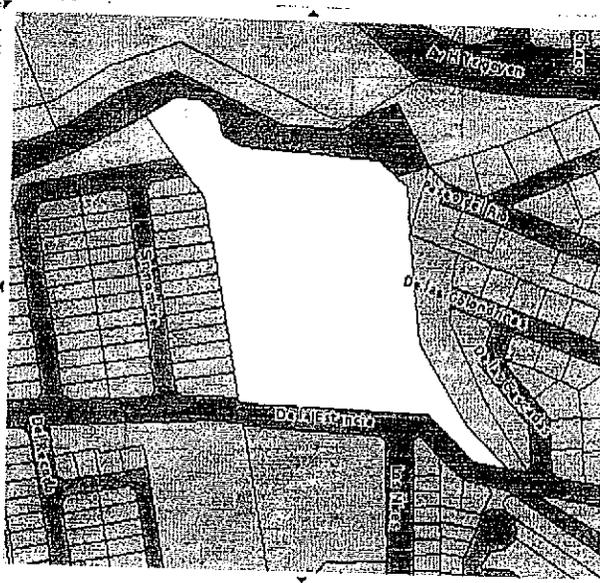
Descripción	Num	Tipo Puerta
DE LA ESTANCIA	2455	Principal
DE LA ESTANCIA	2187	Secundaria
DE LA ESTANCIA	2145	Principal

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 478-2009
Exp. Comercio	
Exp. Suelo Urbano	
Plano Mensura	
Perfida	

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. N° 17801- Art. 56 Ley Prov. N° 532)

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

JOAQUÍN JOSÉ GONZÁLEZ
Jefe de División
Actualización Catastral
Dirección de Catastro
Municipalidad de Ushuaia

FIRMA

ACLARACION

Dto E. y N.

Evaluar lo solicitado y realizar
informe correspondiente

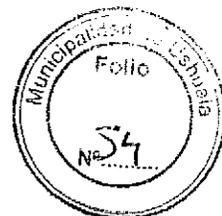


Arq. Silvia TRIFILIO
DIRECCIÓN DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE LISIUMA

18/06/14



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 parqueado 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 Nº 4173

SANCIONADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 05/09/2012

CO
9


C.P. Alberto ABEIARAUZ
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA


Dorlán DE MARCO
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE USHUAIA

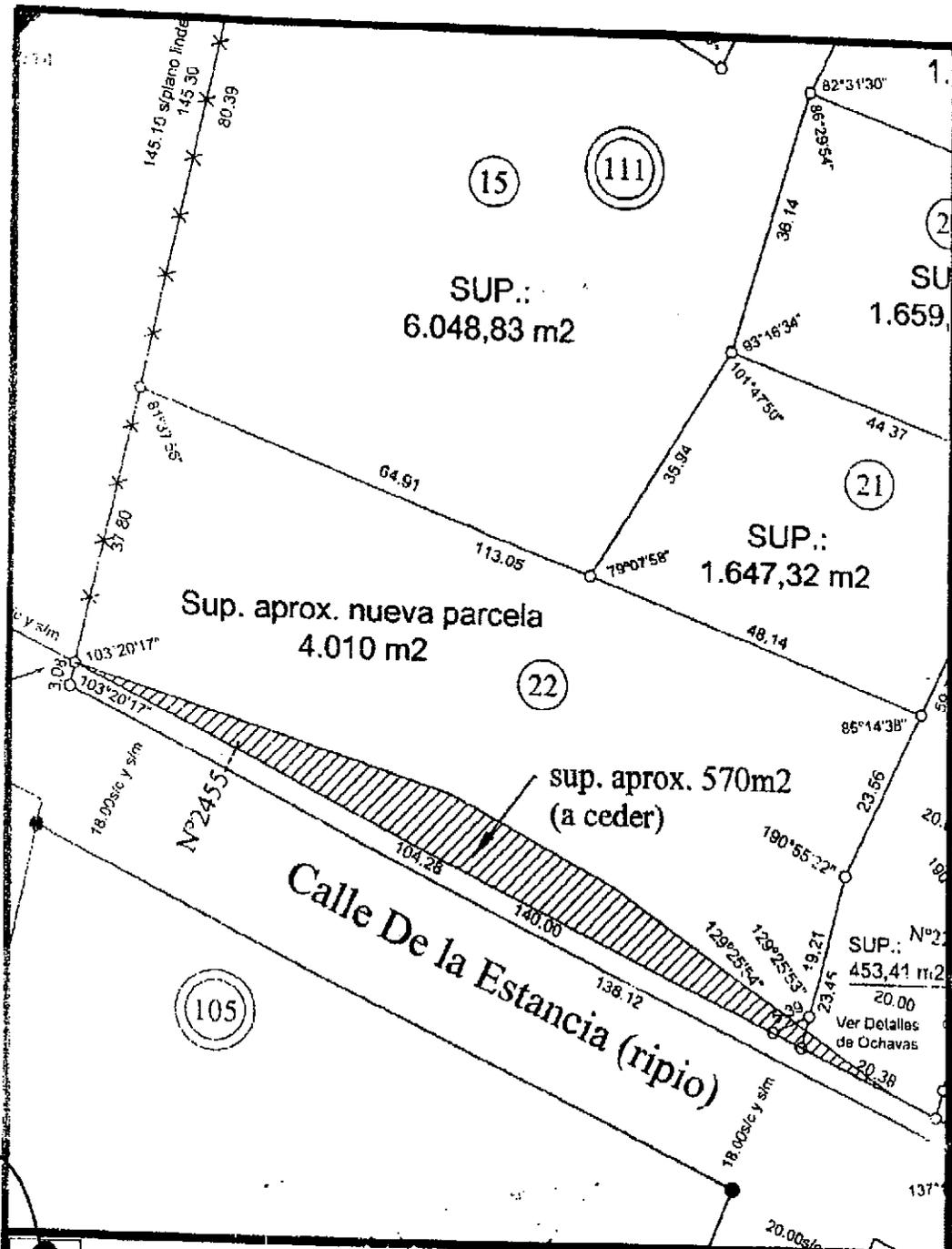


Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia



"2012- En memoria de los Héroes de Malvinas"

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

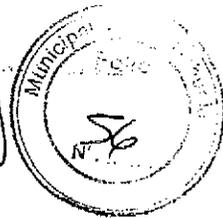


 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA DIRECCIÓN DE URBANISMO				
tema:	croquis cesión al uso público		proyecto:	direccion: DU
plano de:	Anexo 1, ordenanza Municipal. N°:.....		visado:	fecha: 01/2012
			dibujo:	escala: s/e



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

[Handwritten signature]
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
SANCIONA 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

[Handwritten signature]

Carlos GOMEZ
Prosecretario Legislativo
Concejo Deliberante Ushuaia

[Handwritten signature]

Oscar Hugo RUBINOS
Vicepresidente 2º
Concejo Deliberante Ushuaia

[Handwritten signature]
Witiana DOOLAN
Res. Coordinación Parlamentaria
CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA



Ordenanza Número 4409
 2/2
 de las Islas del Fuego,
 Antártida e Islas del Atlántico Sur
 República Argentina
 Municipalidad de Ushuaia

LA CARTA MUNICIPAL DEL SUR

Angel N. FIGUEROA
 Jefe División Archivo
 Municipalidad de Ushuaia

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



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

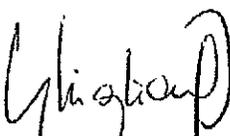
ARTICULO 1º.- Promulgar la Ordenanza Municipal N° 4409
 sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia en sesión
 ordinaria del día 18/09/2013, por medio de la cual se autoriza el uso "Galería
 Comercial" al predio denominado catastralmente como Sección J, Macizo
 111, Parcela 22, del 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.-

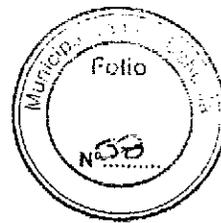
am.

64


 José Luis GHIGLIONE
 Secretario de Gobierno
 Municipalidad de Ushuaia


 Federico SCIORANO
 INTENDENTE
 Municipalidad de Ushuaia

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



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 m², 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 m² y otra de 200,36 m², la primera en busca de la regularización del uso temporal a favor de la Sra Alfonso y la afectación de la segunda fracción para un caso de extrema necesidad, en el marco del Programa de Creación de Suelo Urbano

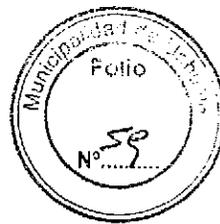
Propuesta:

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.

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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.

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



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"

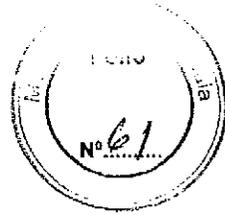
-Según Acta 153 del Co.P.U., se efectuó el tratamiento de pedido de excepción al C.P.U. Para el Uso "Galería Comercial" y el Uso "Lavadero de automóviles", proponiendo la autorización los Usos solicitados.

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures on the right margin]

[Handwritten initials at the bottom left]

[Handwritten initials at the bottom 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, TRIFILO Silvia, DURAN Enrique, PLESCHUCK 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. PLESCHUCK
Esp. 199
Lic. de Desarrollo y Gestión Urbana
Municipalidad de Ushuaia

Marcela BONGIOVANNI
Directora de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

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

Jessica Locker

Rodolfo ORDOÑEZ
Coordinador
Municipalidad de Ushuaia

Lic. Mónica Victoria GI
Prog. de Hábitat y
Municipalidad de U

Marta Susana CASTILLO

Arq. Alejandro TESTA

Marta Susana CASTILLO
Lic. Titulo. Adm. y Econ. Co. P.U.
Subsecretaría de Manejamiento y
Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia

Lic. Virginia RIZZO

Mónica Obreque

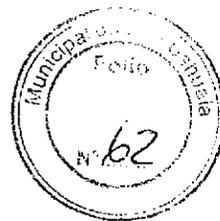
Jorge Rolando

Florencia Maciel

Mónica Obreque



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



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 4822.00m² 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 (obrante 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 (obrante en folio 24); Siempre y cuando se cumpla



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.

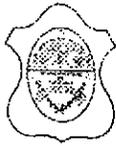
El 18 de septiembre de 2013 se promulga la ordenanza N° 4409 que autoriza el uso "Galería Comercial" al predio denominado catastralmente como sección J, macizo 111, parcela 22 del ejido urbano de la ciudad de Ushuaia. (Ver folio 31).

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 sumarían para el FOS y FOT (plano S-01) obrante en folio 33.

La planta baja tiene 2447m² cubiertos, equivalentes a un FOS de 0.53 menor al autorizado en ordenanza N° 4173.

La sumatoria de las plantas, Planta Baja, entresuelo y planta 1era, indicadas en los planos S_02 y S_03 (folio 34 y 35) es de 5714 m², 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 3700m² 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 19630m² con usos mixtos, locales comerciales, oficinas y viviendas. Contando con dos subsuelos de estacionamiento cubierto (aprox. 17000m²); planta baja, un piso y un entresuelo de locales comerciales (12150m²); cuatro pisos de oficinas (3200m²) y cuatro pisos de viviendas (4280m²). Ubicada en un terreno de 10445.52m² denominado J-111-24, fruto de la unificación de los lotes J-111-15 y J-111-22 mensura en trámite (obrante en folio 26). En zonificación R3: Residencial Densidad Baja.

En virtud de esto, el Profesional en la memoria del proyecto (obrante 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

"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
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 límite 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.

"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
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 solicito que se le otorgaran los indicadores de CO: Corredor Comercial y se le subiera el plano limite 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 (obranste 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,

"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
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

Sr. Subsecretario de P. y P.U

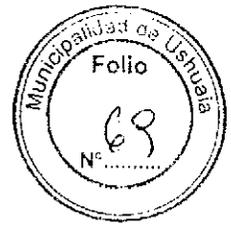
Compartiendo criterios vertido mediante
informe N° 40/14 - Dep. E. y M. el ro a su conti-
nuidad y continuidad de trámite.



Arq. Silvia TRIFILIO
DIRECTORA DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE LIMA
25/07/14

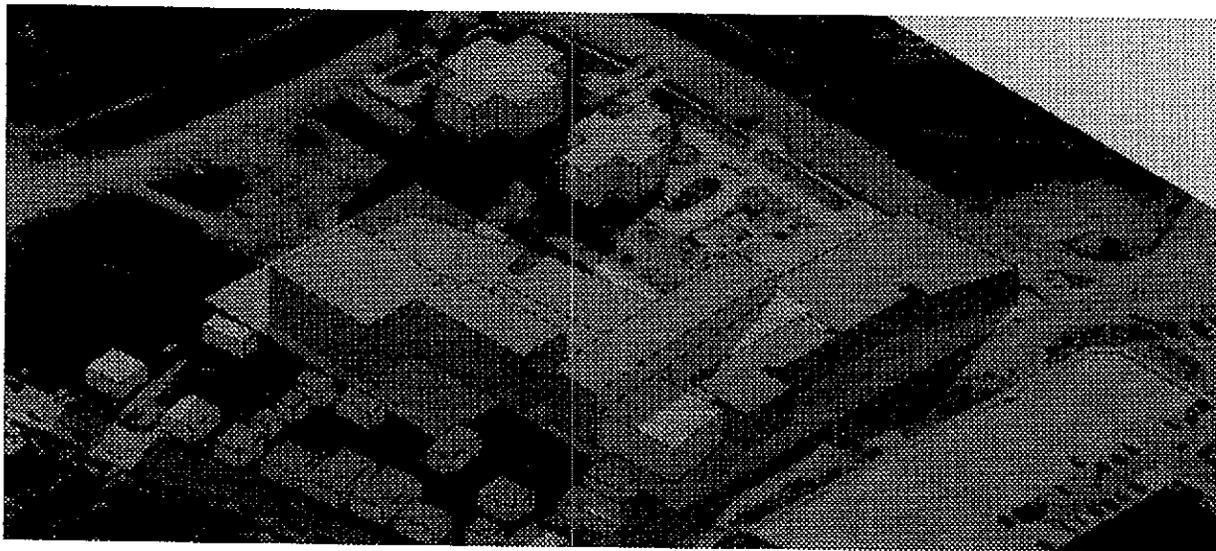
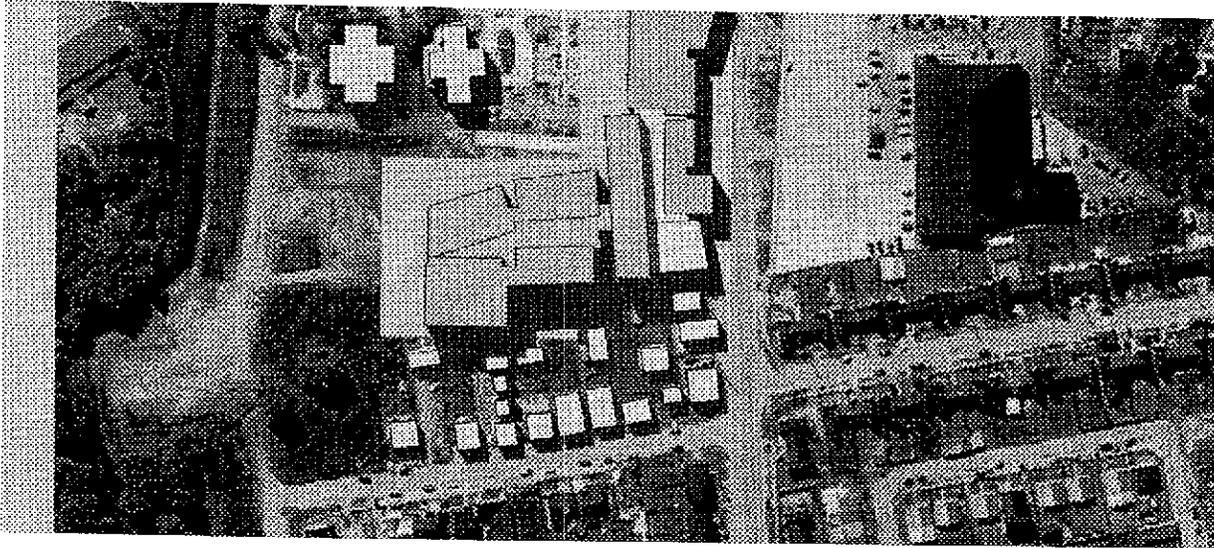


Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.



"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"

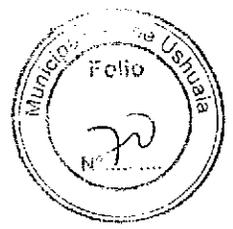
Anexo I: Imágenes



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



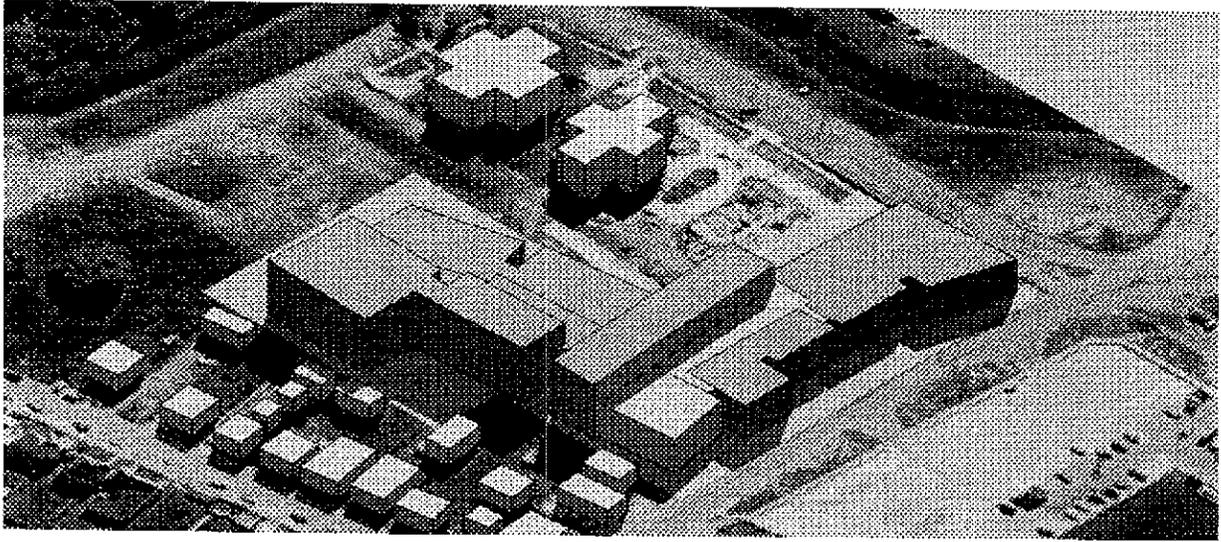
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.



"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.



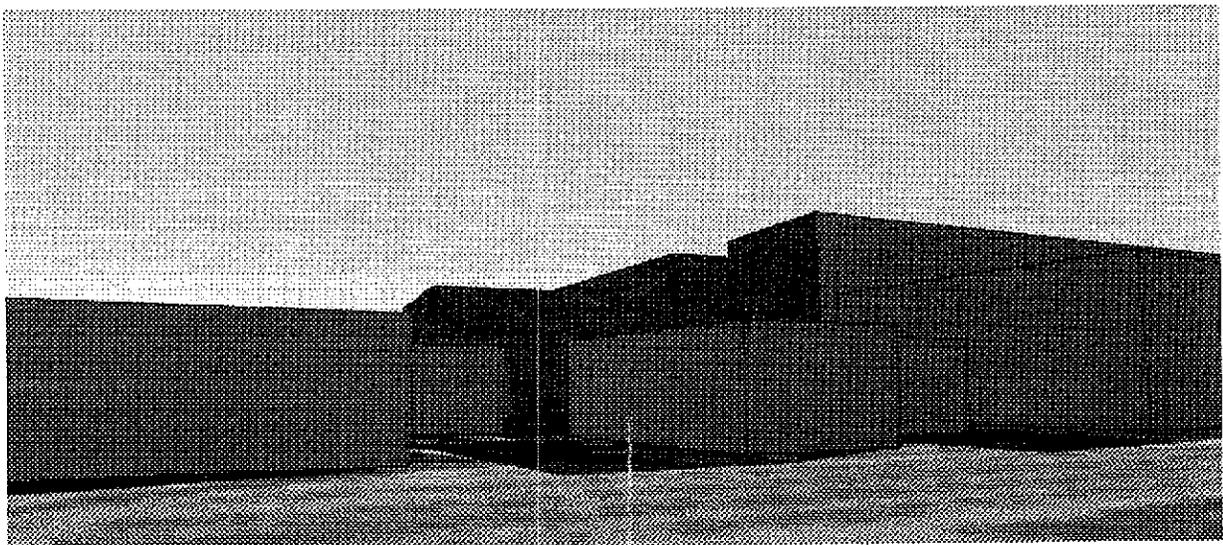
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida, e Islas del Atlántico Sur
República Argentina
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
S.S.P. y P.U.



"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"

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

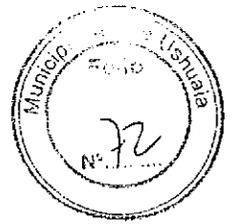
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario del Combate Naval de Montevideo"



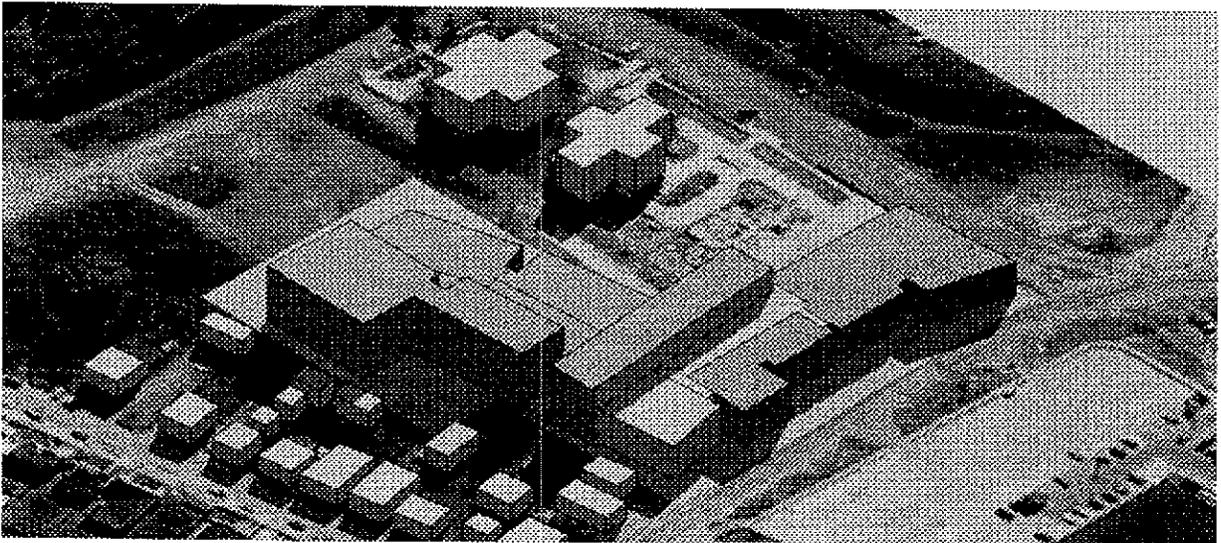
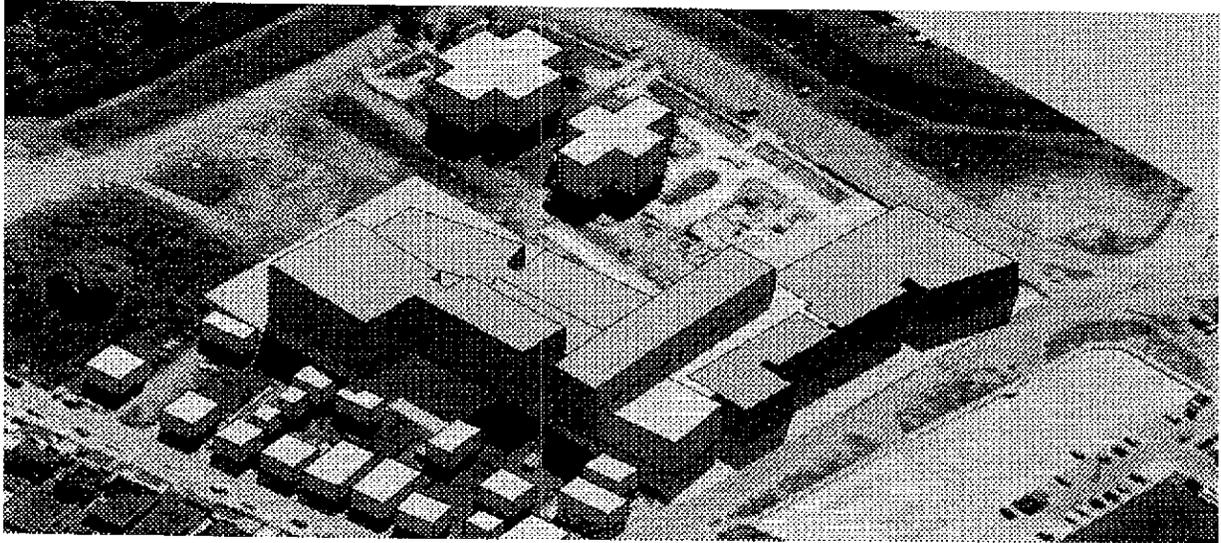
Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur son y serán Argentinas.



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



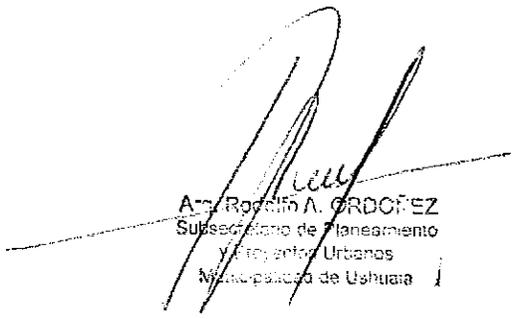
"DONAR ORGANOS ES DONAR VIDA"
"1904-2014. 110 Años de Presencia Ininterrumpida en la Antártida Argentina"
"2014-Año de Homenaje al Almirante Guillermo Brown, en el Bicentenario
del Combate Naval de Montevideo"



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

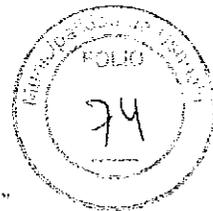
Dpto Adm. y S. C. P. U:

— Incorporar como tema
a tratar en próxima reunión. —


Roberto A. GODOEZ
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia



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"

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 m².

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 initials)

"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"

...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/Usó – Panificación. Arq. Simoes, Sandra".

Consideraciones previas:

El Profesional actuante presenta solicitud de excepción al C.P.U. referido, Art. VIII.I.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...

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page, including a large signature that appears to read 'Paucolety' and several other illegible signatures. There are also some circular stamps or marks.

"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 revecr 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.

(Handwritten signatures and stamps)

///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 Rodríguez", 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

[Handwritten marks and signatures on the left margin]

[Handwritten signatures and stamps]

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

///5...



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 margin]

[Large handwritten signatures and initials across the bottom of the page]



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"

...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, entendiéndose que se perjudicarían a los demás 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 alentarían 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.-

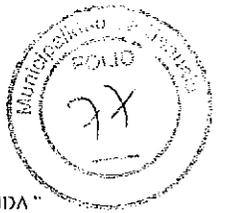
Arq. Facundo A. ORDÓÑEZ
Coordinador
Comité de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia

"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

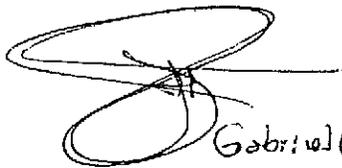
Asistencia: Marta Susana CASTILLO

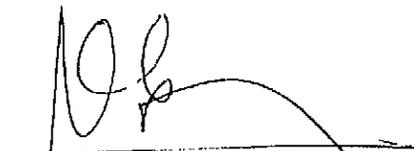
En representación del Departamento Ejecutivo:

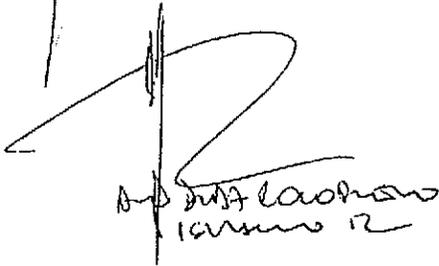
ARGÜELLES CONTRERAS, Alejandro; DIAZ COLODRERO, Ignacio; LESTA LESCANO, Alejandro; RIZZO, Virginia; ROLANDO, Jorge; TRIFILIO, Silvia, DALPIAZ, Walter; SANTIAPICHI, José;

En representación del Concejo Deliberante:

GARCIA, Gabriel; OBREQUE, Mónica.

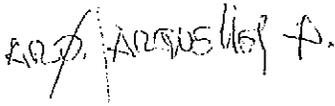

Gabriel Garcia.

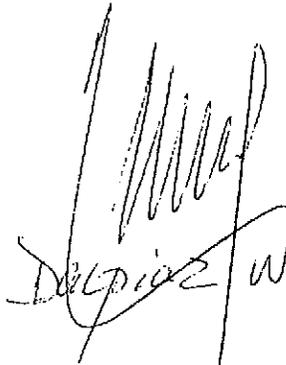

Arq. Alejandro A. LESTA
Jefe Dpto. Proyectos Urbanos
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de Ushuaia

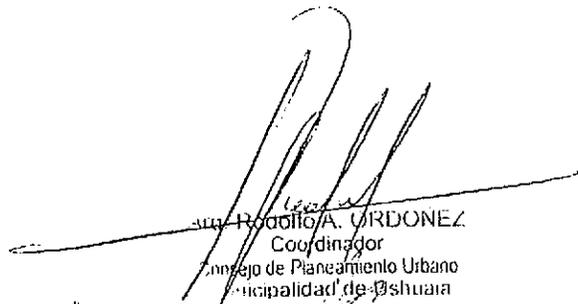

Marta Susana CASTILLO

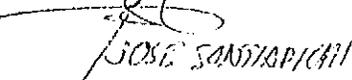

Marta Susana CASTILLO
Jefe Dpto. Adm. y Gestión Co. P. U
Subsecretaria de Planeamiento y
Proyectos Urbanos
Municipalidad de Ushuaia

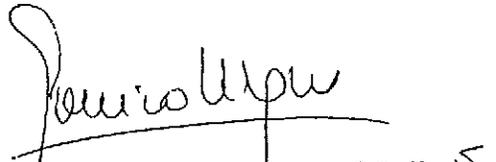
"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán argentinas"


ALEJ. ARGÜELLES C.


DALPIAZ


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


JOSE SANTIAPICHI


MÓNICA 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 N° 48 /2014

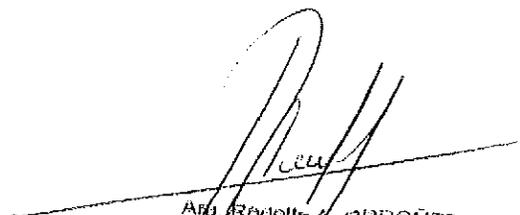
LETRA : Co.P.U.

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. ORDÓÑEZ
Coordinador
Consejo de Planeamiento Urbano
Municipalidad de Ushuaia



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia



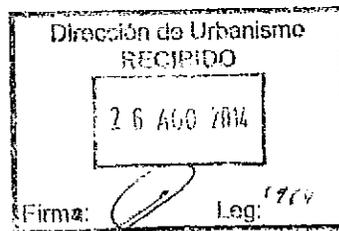
GIRO DE ACTUACIONES O EXTRACTIN FECHA : 26 de Agosto 2014

DE: COORDINACION Y DESPACHO

A : MUNICIPALIDAD

La siguiente documentación:					
ASUNTO Nº	EXPTE. Nº	FOJAS	TEMA		
-----	3350-DU-2013	21	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/H-17-01a. Asociación de Empleados Públicos s/modificación de mensura .		
-----	5128-DU-2014	17	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/Incorporación al C.P.U de artículos s/tema:tolerancia.		
-----	5336-DU-2014	23	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/C-15-14 REQUEJADO r/Planificación Arq. Simoes Sandra.		
-----	5339-DU-2014	25	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/D-79-2 FERNANDEZ s/Parcela Mínima.		
-----	5464-DU-2014	78	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/J-1000-2RR (FUTURA J-111-24) HABITAR S.R.L. S/SOLICITUD CAMBIO DE ZONIFICACION ARQ. PICONE JUAN.		
-----	6001-DU-2014	23	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/O-2-20 Andorra s/ desafectación de Espacio Verde.		
-----	6304-DU-2014	21	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/F-2-7 BASANTA/GONZALEZ S/RETIROS.		
-----	6394-DU-2014	14	Dirección de Urbanismo S.S.P. r/K-5D-24 AGUIRRE S/ESTACIONAMIENTO.		
-----	-----	-----	-----		
CANTIDAD DE ASUNTOS		-----	CANTIDAD DE EXPTE.	8 (OCHO)	
ENTREGA			RECIBE		
FIRMA	ACLARACIÓN		FIRMA	ACLARACION	HORA
	PEREZ NANCY LEG 2433				

Coordinación y despacho CD.



Ushuaia, 26 de Febrero de 2015

REF. Exp. DU-5464-2014
Paseo de Compras – Ribera del Pipo

Sr. FEREDICO SCIURANO
Intendente
Municipalidad de Ushuaia

De nuestra consideración,

Nos dirigimos a Ud. con el fin de manifestar nuestra propuesta que complementa el pedido de Proyecto Especial con expediente DU-5464-2014 (Paseo de Compras-Ribera del Pipo) y a la nota presentada ante el Concejo Deliberante N° 908 con fecha 22-08-14. Esta nueva propuesta esta basada en el proyecto de ordenanza identificado como Asunto N°1370/2014 mediante la cual se establece un criterio unificado de retribución al municipio, y por extensión a la ciudad y sus habitantes, para proyectos de envergadura que demanden excepciones especiales al código.

Tomando vista del citado proyecto de ordenanza, se propone retribuir al municipio un monto a pagar en productos y/o servicios como obras públicas, m2 contruidos o en cualquier otro medio de comun acuerdo entre las partes.

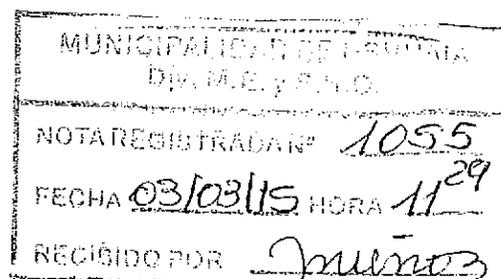
Para el cálculo del mismo se toma el criterio de la futura ordenanza, que establece determinar qué cantidad superficie de terreno sería necesaria agregar al existente para realizar el proyecto en cuestión, teniendo en cuenta los indicadores actuales. Valorizar el 20% de esta superficie necesaria, teniendo en cuenta su origen "virtual", y retribuir este valor al municipio en productos y/o servicios según convengan las partes.

Respecto al proyecto en cuestión, se analiza:

CALCULO DE SUPERFICIE NECESARIA

TERRENO – A (J-111-22 sobre calle De la Estancia)
Superficie: 4.579,83 m2
FOT: 1 + premios
Premios: 0,2 por retiro bilateral
FOT TOTAL: 1,20
Superficie maxima a construir según FOT: 5.495,79m2

TERRENO – B (J-111-15 sobre calle nueva)
Superficie: 6.048,83 m2
FOT: 0,8 + premios
Premios: 0,2 por retiro bilateral, 0,05 por retiro de L.E.
FOT TOTAL: 1,05
Superficie maxima a construir según FOT: 6.351,27m2



TERRENO A+B (unificación)

Superficie max. a construir en terrenos A+B (de 10.628,66 m²) : 11.847,06 m²
Superficie computable según proyecto presentado: 19.300 m²
Superficie de terreno necesaria para construir la superficie del proyecto, aplicando los indicadores actuales (19.300 x 10.628,66 / 11.847,06) = 17.315,10 m²
Dif. entre sup. de terreno actual y necesaria (15.612,63 - 10.628,66): 6.986,44 m²
20% de ésta aplicando criterio de futura ordenanza (6.986,44 x 20%) : 1.397,28 m²

VALUACIÓN DEL TERRENO

- Tasación Sr. Vicente Lemes (LEMES Propiedades): valor entre u\$s 140 y 150, equivalente a \$1.204 y \$1.290 (cambio oficial BCRA: \$8,60)
Valor promedio LEMES: \$ 1.247.-

- Tasación Sra. Camila Paez (Mart. Y Corr. Público): valor entre \$ 1.200 y \$1.400.
Valor promedio PAEZ: \$ 1.300.-

Valuación promedio (1.247+1.300 / 2): \$/m² 1.274

REINTEGRO AL MUNICIPIO

Superficie de terreno a considerar: : 1.397,28 m²
Valor promedio de m² de terreno: \$/m² 1.274
Valor a reintegrar al municipio: (1.397,28 x 1.274): \$ 1.780.135.-
(pesos un millón setecientos ochenta mil ciento treinta y cinco)

Valor a reintegrar en obras públicas (valor licitación) , m² de oficinas en el emprendimiento a realizar (valor mercado), o mediante cualquier otro acuerdo que realicen las partes.

Debemos aclarar a su vez, que esta propuesta complementa a los argumentos manifestados en la nota presentada ante el Concejo Deliberante N° 908 con fecha 22-08-14, y reemplaza de ésta la oferta de una oficina de 50m² en comodato, ya que resulta conveniente para el municipio fijar el monto que le será retribuido, ya bajo el criterio de la futura ordenanza, y acordar cómo le resulte necesario o prioritario recibir esta retribución.

Como ya fuera manifestado mediante propuestas y notas, es de suma importancia considerar que la propuesta tanto arquitectónica y estructural, como la comercial y el modelo de negocio, se encuentran en una etapa de anteproyecto. Por lo que resulta imprescindible que el permiso otorgado por el Honorable Concejo Deliberante para realizar dicho proyecto, contemple la flexibilidad necesaria para avanzar hacia instancias ejecutivas del mismo.

A la espera de una pronta y favorable respuesta, nos despedimos con un cordial saludo.

PICCONE NICOLAS
Apoderado
HABITAR S.R.L.

Ushuaia, 09 de Febrero de 2015.-

APRECIACION DE VALOR

SOLICITANTE: Sandra Palavecino – INNOVAR DESARROLLOS

INMOBILIARIOS

NOMENCLATURA CATASTRAL: Sección: "J" – Macizo: 111.- Lote N° 15

y N° 22.-

Se trata de lotes en cuyo suelo no se ha realizado ningún tipo de movimientos ni estudios, con factibilidad de servicios y con la posibilidad de porcentajes a ceder para lo que se requiera por los entes correspondientes, es decir tanto municipal como provincial.

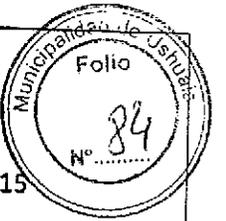
Por su topografía, ubicación y entorno favorece y permite un importante proyecto económico con emprendimientos ya sean comerciales o viviendas.

Por lo expuesto es que estamos en condiciones de sugerir un valor promedio de entre U\$S 140.- y U\$S 150.- por metro cuadrado.

Sin más, me despido de Ud. muy atentamente, quedando a su entera disposición para lo que considere conveniente.

P/ LEMES PROPIEDADES

Vicente Lemes
DNI: 5.695.478
Socio Gerente
p/ Lemes Propiedades



Ushuaia, 12 de Febrero, 2015

COTIZACIÓN DE VALOR APROXIMATIVO

- **Solicitante:** Arq. Nicolas Piccone
- **Nomenclatura Catastral:** Sección "J" – Macizo 111 – Lote Nº 15 y Nº 22

- **Inmueble:**
 - Tipología: Lote Urbano.
- **Destino:**
 - Vivienda / Comercial.
- **Ubicación:**
 - Calle De la Estancia y Calle sin nombre.
 - Localidad: Ushuaia, Tierra del Fuego.
 - Nomenclatura Catastral: Sección "J" – Macizo 111 – Lote Nº 15 y Nº 22.
- **Zona:**
 - Característica: Sur.

- Detalles del Terreno: (según planos)

Lote Nº 22: Superficie Total 4.579,83 m2.

Lote Nº 15: Superficie Total 6.048,83 m2.

- Orientación, Vista y Posición

Orientación: Sur.

Vista y Entorno: Favorable.

Posición: Lote Nº15; Interna dentro de la manzana.

Lote Nº 22; Frente a calle.

- Servicios

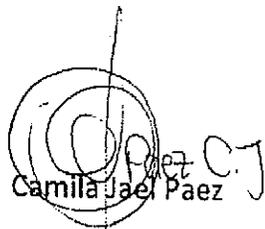
Zona con factibilidad de todos los servicios.

Camila Jael Paez – Cel (2901) 15588466

EVALUACION Y VALOR ESTIMADO

Para la tasación del lote se tomaron valores de referencia de lotes de iguales características existentes en la zona y de ventas realizadas.

De dicha muestra y teniendo en consideración el valor de mercado actual el valor de tasación de los presentes lotes es entre \$1.200 y \$1.400 por metro cuadrado.


Camila Jael Paez

Mart y Corr. Público

37.174.139

// Pasa al Subsecretario de Planeamiento y
Proyectos Urbanos para su intervención


ESTEBAN M. GONZÁLEZ
ASISTENTE
SECRETARÍA PRIVADA
INTELENDENCIA

Camila Jael Paez – Cel (2901) 15588466



Haiyen
PROPIEDADES

Ushuaia, 12 de marzo de 2015.

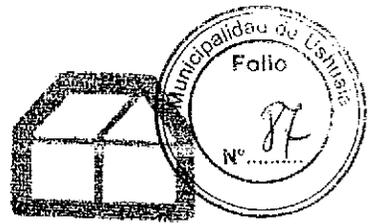
A quien corresponda
De nuestra consideración:

En respuesta a vuestro requerimiento, le hacemos llegar nuestra opinión de valor donde se incluye la memoria descriptiva de la propiedad y el valor de comercialización. Las cuestiones contenidas en este informe se basan en los datos aportados oportunamente.

Así también, le presentamos el valor en el que consideramos debería ofrecerse la propiedad en el mercado. Nuestra experiencia nos demuestra que es la clave para que la comercialización sea exitosa. Una tasación **CORRECTA** es aquella que demuestra el **VALOR REAL de la PROPIEDAD**, y es el valor que el mercado está dispuesto a pagar por ella.

Quedamos a su entera disposición para ampliar o clarificar cualquier aspecto presente, saludamos a usted atentamente.

Maria Celeste Martínez
27-30673347-3
HAIYEN PROPIEDADES



Haiyen
PROPIEDADES

UBICACIÓN Y ENTORNO DE LA PROPIEDAD

UBICACIÓN

Los terrenos se encuentran ubicados en la ciudad de Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego, B° Rivera del Pipo, Nomenclatura catastral: Sección J, Macizo 111, Parcela 15, con acceso sobre calle sin nombre y Parcela 22 con acceso sobre calle De La Estancia.

ENTORNO

El B° Rivera del Pipo, un barrio tranquilo, residencial y de amplio crecimiento en los últimos años en la ciudad. Los terrenos se sitúan a 3 cuadras de la Avenida Hipólito Irigoyen, uno de los principales puntos de acceso a la ciudad, por donde circulan las líneas regulares de colectivo y a 15 minutos del centro comercial más importante. Frente a estos se ubica una de las sucursales de uno de los supermercados más importantes de la ciudad, como así también, cercano a este, un pequeño polo comercial donde encontramos un polirrubro, casas de comida y farmacia.

Asimismo se hallan a escasos minutos de los principales centros turísticos de la ciudad, como ser el Lago Roca, Bahía Lapataia, Bahía Ensenada, todos dentro del Parque Nacional Tierra del Fuego.

La zona dispone de todos los servicios básicos, luz, agua, gas natural, cloacas; y adicionales: teléfono, banda ancha Internet, televisión satelital o por cable, etc.

Para efectuar la valuación de su propiedad hemos tenido en cuenta los siguientes aspectos.

Orientación

Parcela 15: Noroeste.

Parcela 22 Sureste.

Descripción de la Propiedad

Parcela 15

Se trata de: un terreno de 69,16mts. de frente, con un acceso de 12mts. de ancho por 44,48mts. de largo; 64,91mts. de contrafrente; 80,35mts. lateral oeste y 114,43 mts. lateral este; de lo que hace una superficie total de terreno de 6048,83 mts².

Parcela 22

Se trata de: un terreno de 104,28mts. de frente (sobre la calle De La Estancia); 113,05mts. de contrafrente; 37,80 mts lateral oeste, 42,26mts. lateral este, con una ochava en la esquina sudeste de 5,39 mts, lo que hacen un total de 4.579,83 mts².



Haiyen
PROPIEDADES

FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LA PROPIEDAD

A continuación se describen cuales son aquellas particularidades de su propiedad que nosotros consideramos positivas y negativas al momento de ofrecerla en el mercado, teniendo en cuenta las cualidades que hoy busca el público en propiedades similares.

Fortalezas

- ❖ Buenas dimensiones
- ❖ Buena topografía
- ❖ Excelente ubicación

Debilidades

- ❖ Parcela 15 es interna

Opinión de Valor

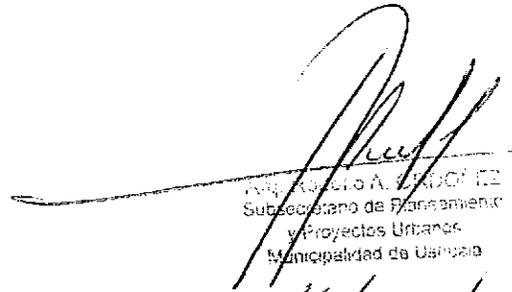
Tomando en cuenta el conocimiento de la propiedad, y ponderando los factores que normalmente inciden en la formación de precio de este tipo de propiedades, es que sugerimos su valor.

Parcela 15 Valor metro cuadrado	\$ 1.250,00
Parcela 22 Valor metro cuadrado	\$ 1.350,00

Precio Total de Venta Parcela 15	\$7.561.037.50
(PESOS SIETE MILLON QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL TREINTA Y SIETE CON 50/100)	
Precio Total de Venta Parcela 22	\$6.182.770.50
(PESOS SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA CON 50/100)	

Dir. Urbanismo

A los efectos de recibir informe por el cual
la propuesta al Copo y posteriormente al C.D.
Se solicita celeridad con el objeto de incorporar
sobre todo el presente el día Viernes 20 del
Corriente.



RODOLFO A. LAJOZ ET
Subsecretario de Planeamiento
y Proyectos Urbanos
Municipalidad de Uruguay

16/03/15



Tu mensaje ha sido enviado.

Gmail

REDACTAR

Invertia - El portal financiero de Terra - Altadis ajustará la plantilla de las fábricas de La Rioja y Cantabria en 77 trabajadores - hace 7 horas

Recibidos (6)

ribera del pipo - paseo comercial - SUP.

Recibidos x

Destacados

Importantes

Enviados

Borradores (25)

Círculos

Personal

Travel

Más



nicolas piccone
para mi

RODI

te paso el balance de superficies del paseo de compras de ribera del pipo:

RESUMEN SUPERFICIES

- 4.950 m2 PB / locales comerciales
- 2.650 m2 EP / locales comerciales
- 4.550 m2 P1 / locales comerciales - oficinas
- 7.480 m2 P2-5 / oficinas y viviendas

19.300 m2

- + 8.500 m2 máximo por subsuelo de cocheras
- + 6.000m2 aprox. entre parquización y veredas exterior

RESUMEN USOS

- 50 locales comerciales aprox (dependiendo del tamaño)
- 40 oficinas
- 45 viviendas
- 200 cocheras aprox (por subsuelo máximo)

actualmente estamos planteando el proyecto en etapas, empezando con el frente comercial sobre De la Estancia superiores, y después el bloque del fondo comercial abajo y viviendas arriba, con 1 subsuelo no tan grande com aprox.

avisame cuando tengas alguna novedad, de todas formas en estos días paso saludos



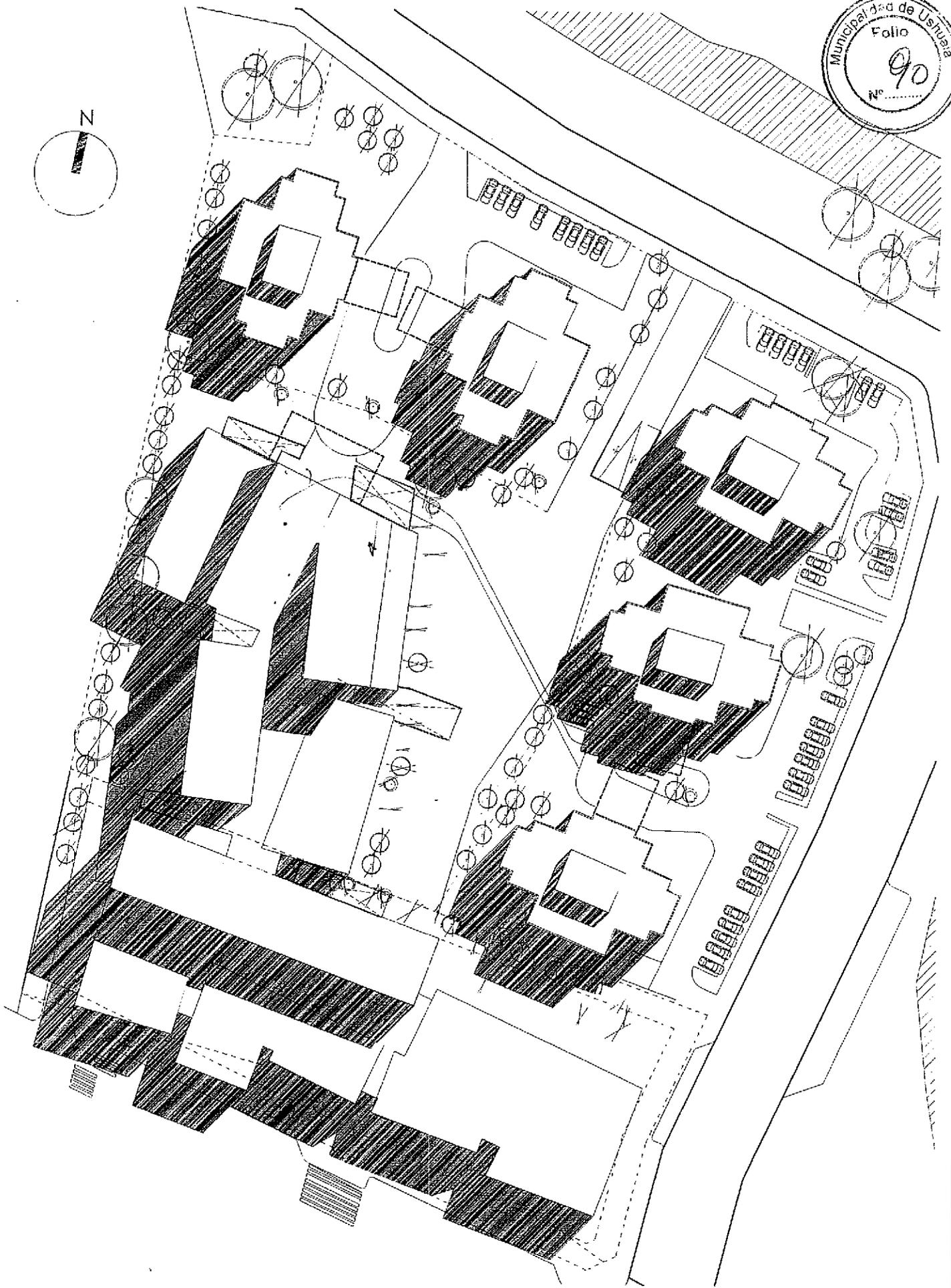
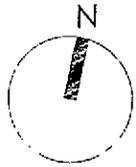
Arq. Nicolás Piccone

Algo va mal...

Tenemos problemas para conectar con Google. Seguimos intentándolo...



rodolfo



HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Implantacion - planta de techos

ESCALA: -

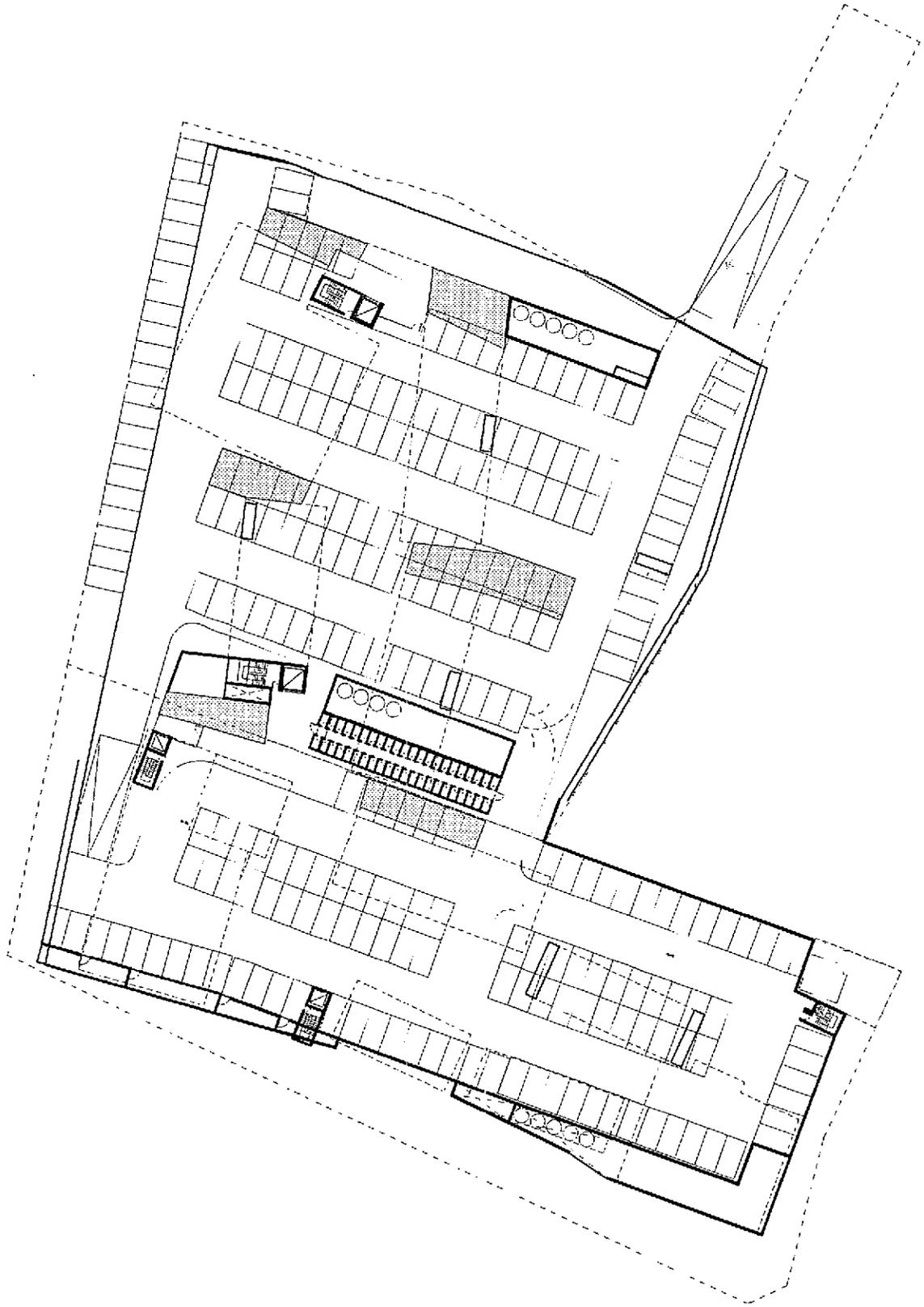
FECHA: 16-08-14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

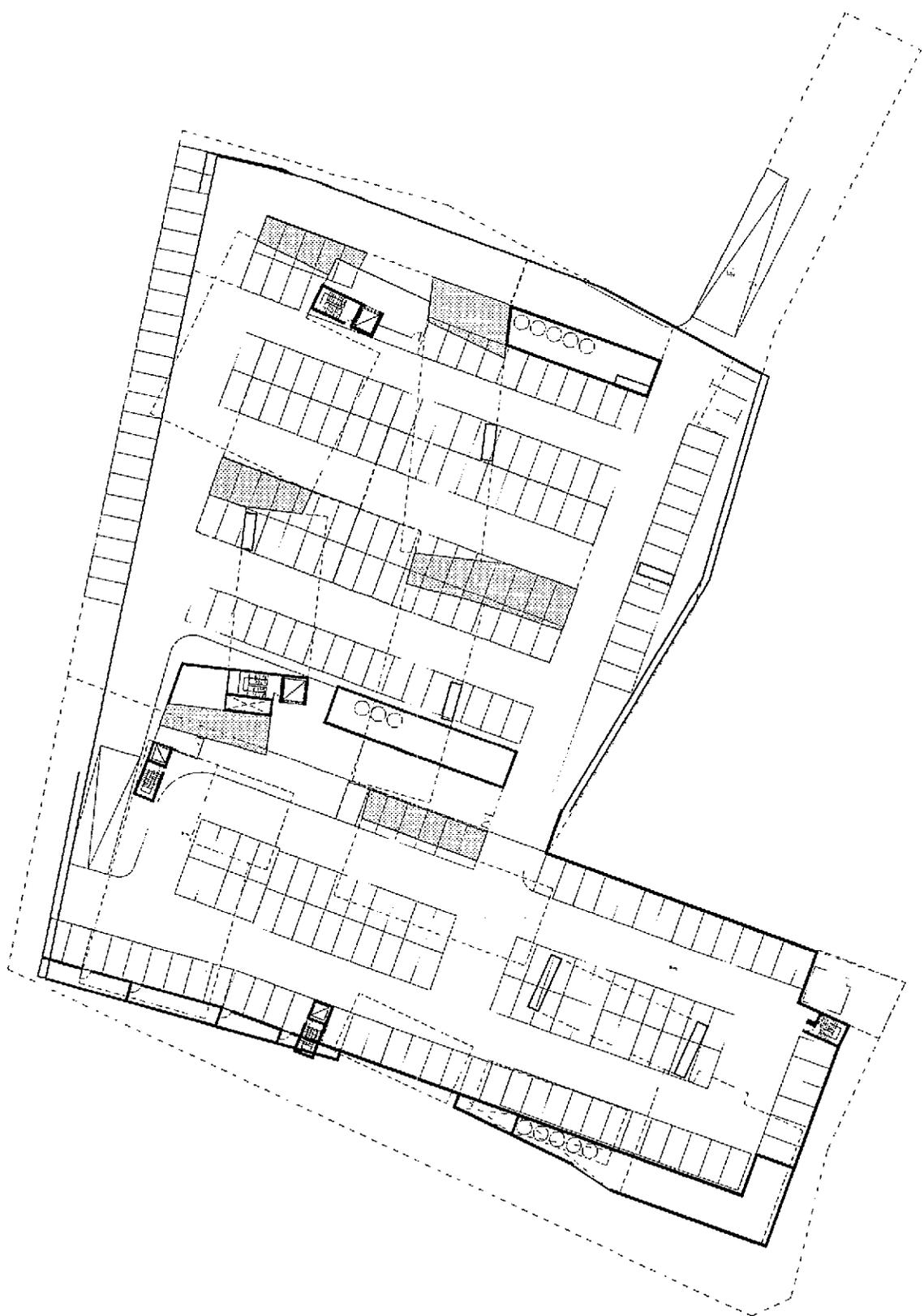
NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

IMP



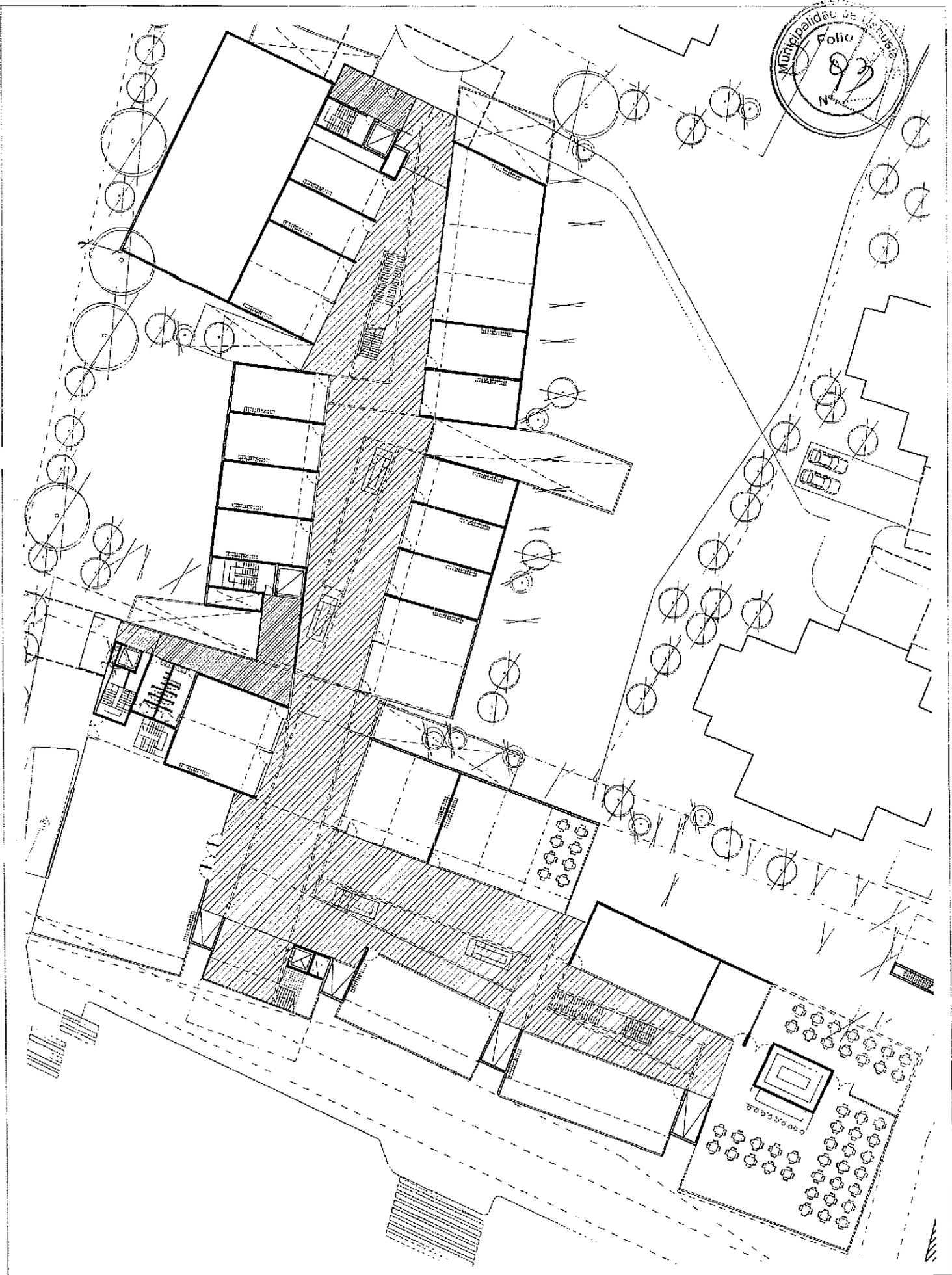
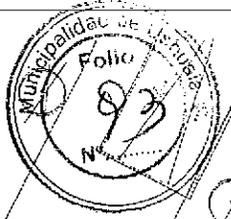
	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO A01
	PLANO: Arquitectura - Subsuelo 01	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	
	ESCALA: 1:750	FECHA: 16-08-14	



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera
PLANO: Arquitectura - Subsuelo 02
ESCALA: 1:750 FECHA: 16-08-14

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

PLANO
A02



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - PLANTA BAJA

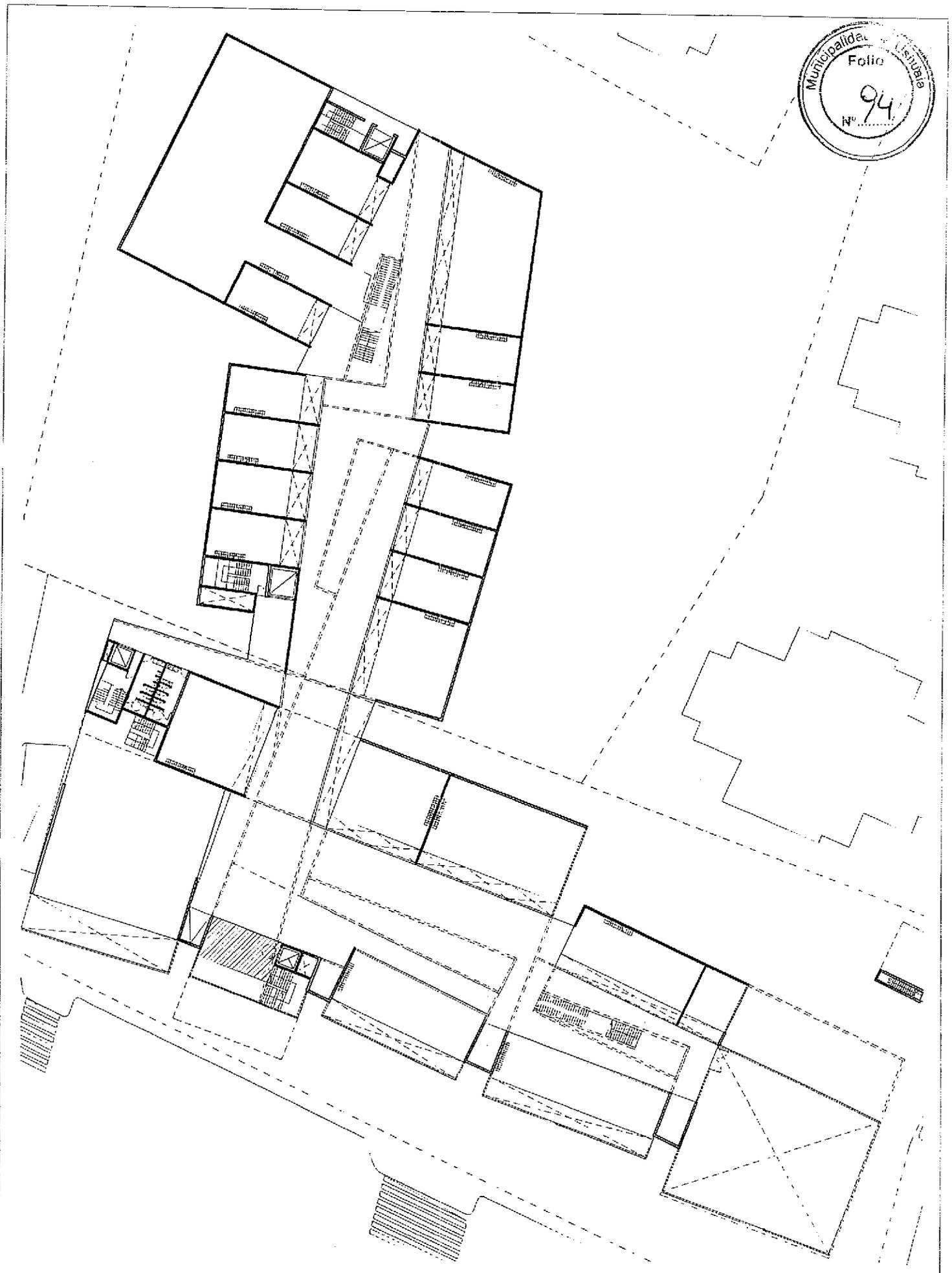
ESCALA: 1:500 FECHA: 16-08-14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

A03



HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - ENTREPISO

ESCALA: 1:500

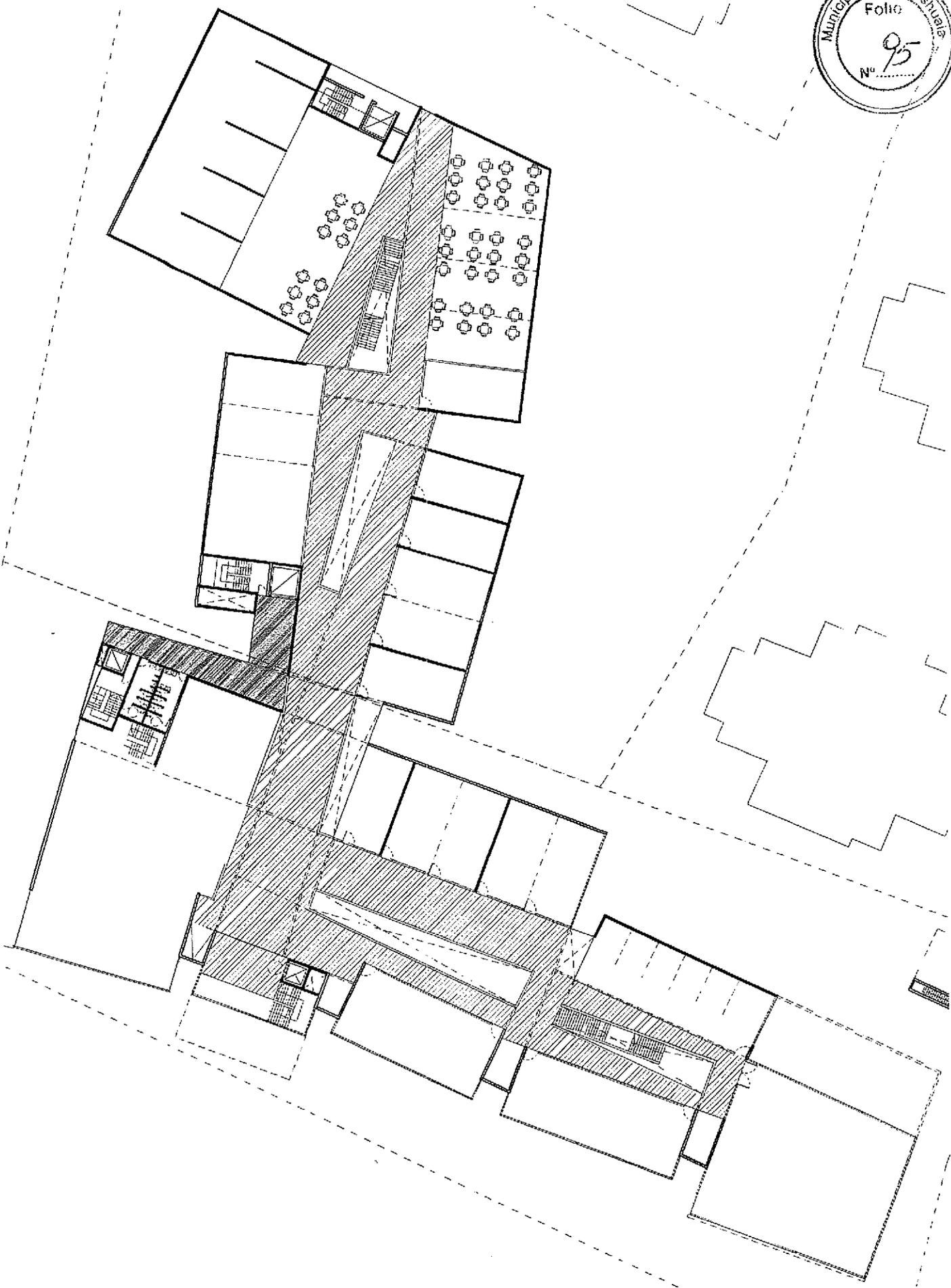
FECHA: 16-08-14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

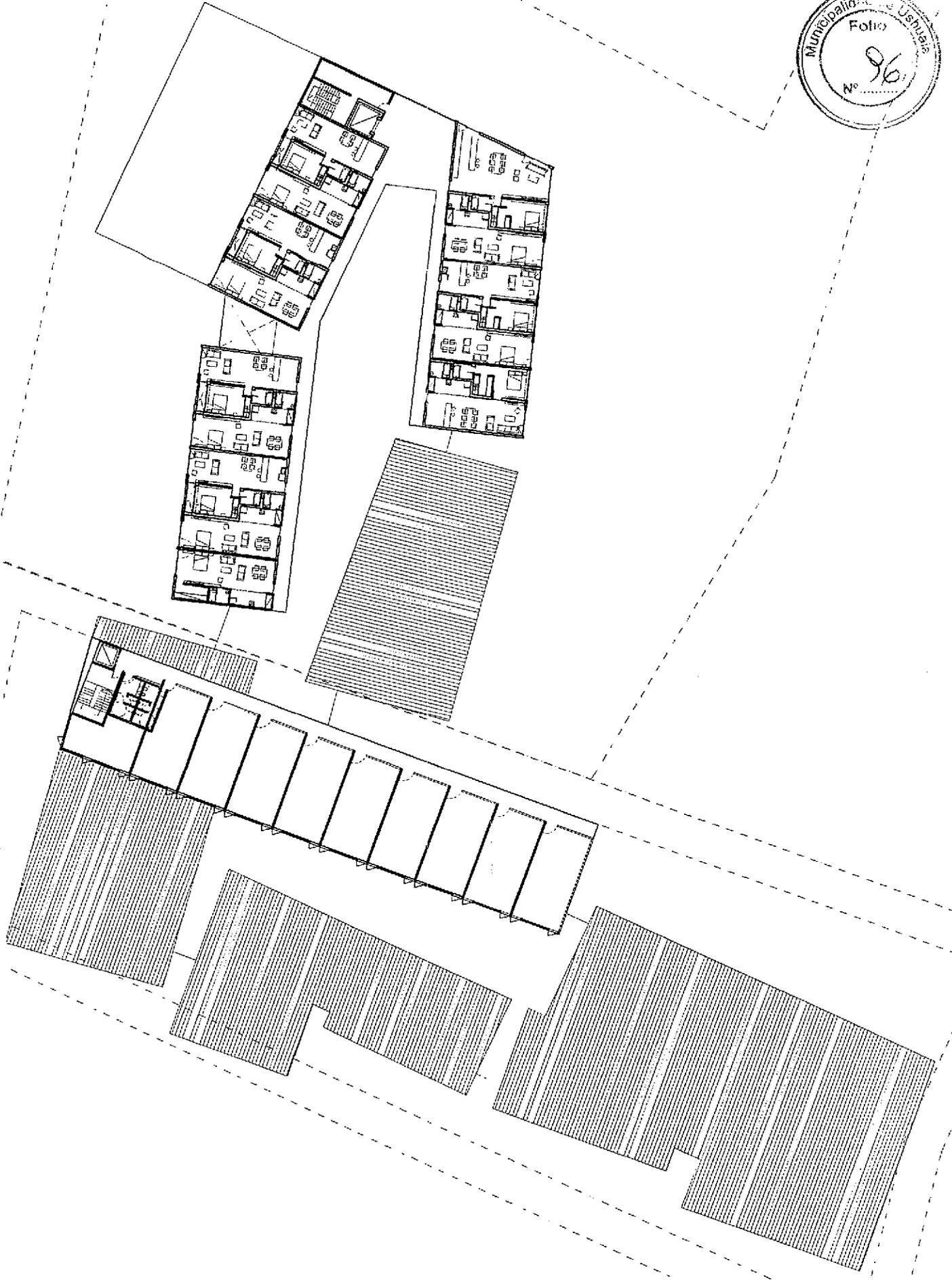
A04



OBRA: Paseo Comercial de la Ribera
 PLANO: Arquitectura - PRIMER PISO
 ESCALA: 1:500 FECHA: 16-08-14

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

PLANO
 A05



HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

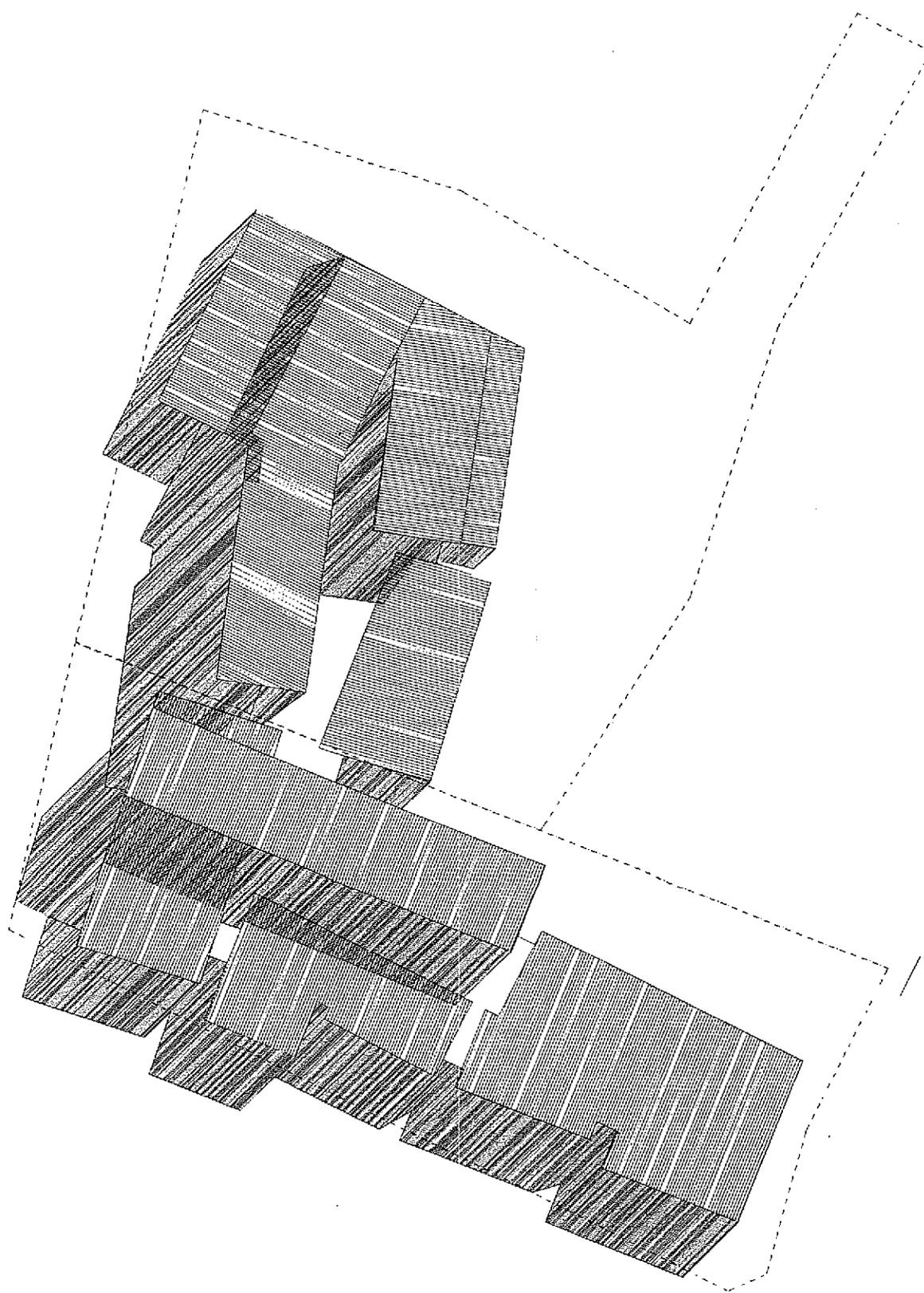
PLANO: Arquitectura - 2 / 5 PISO

ESCALA: 1:500 FECHA: 16-08-14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO
A06



HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: Arquitectura - planta de techos

ESCALA: 1:750

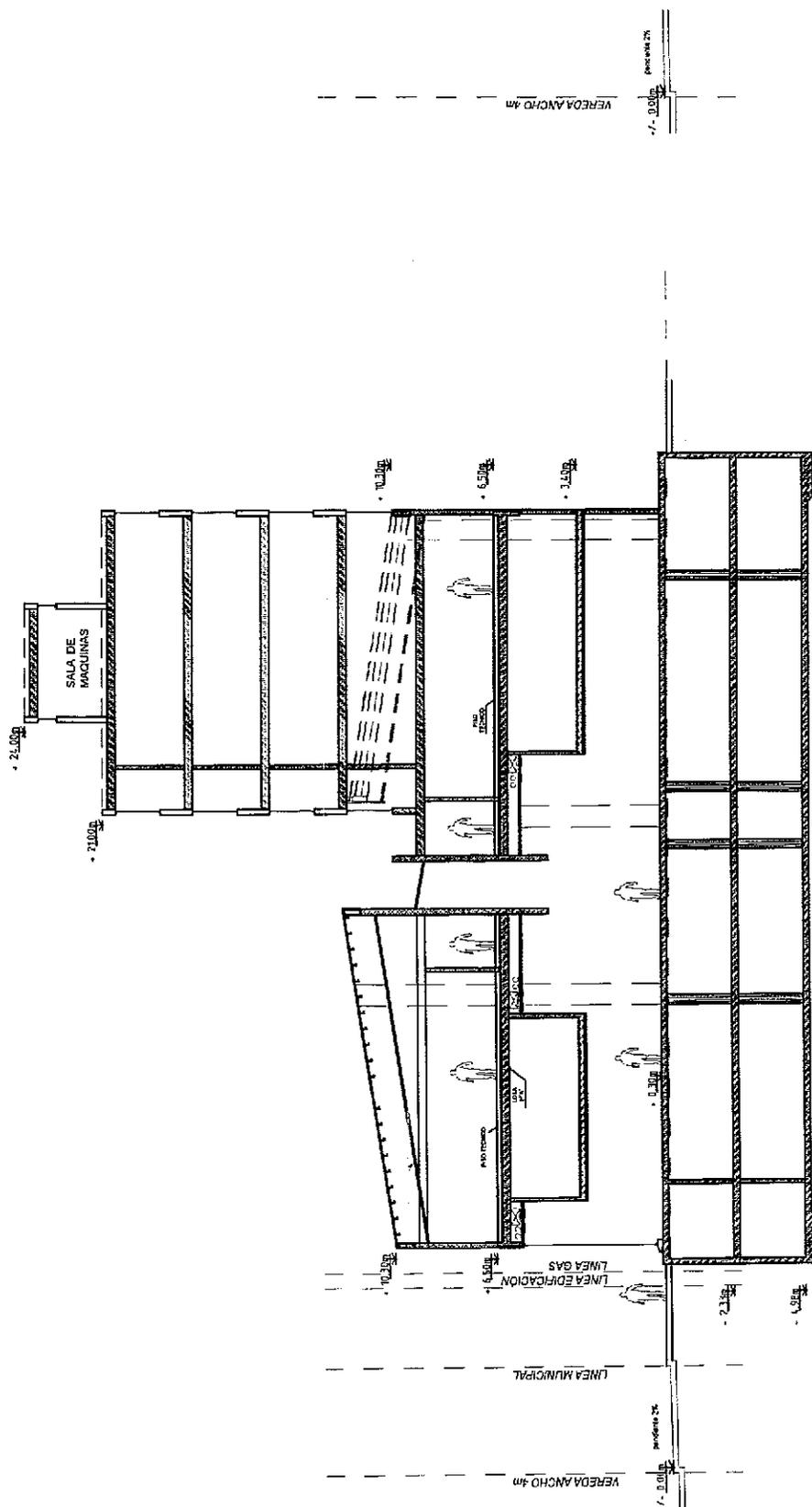
FECHA: 16-08-14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

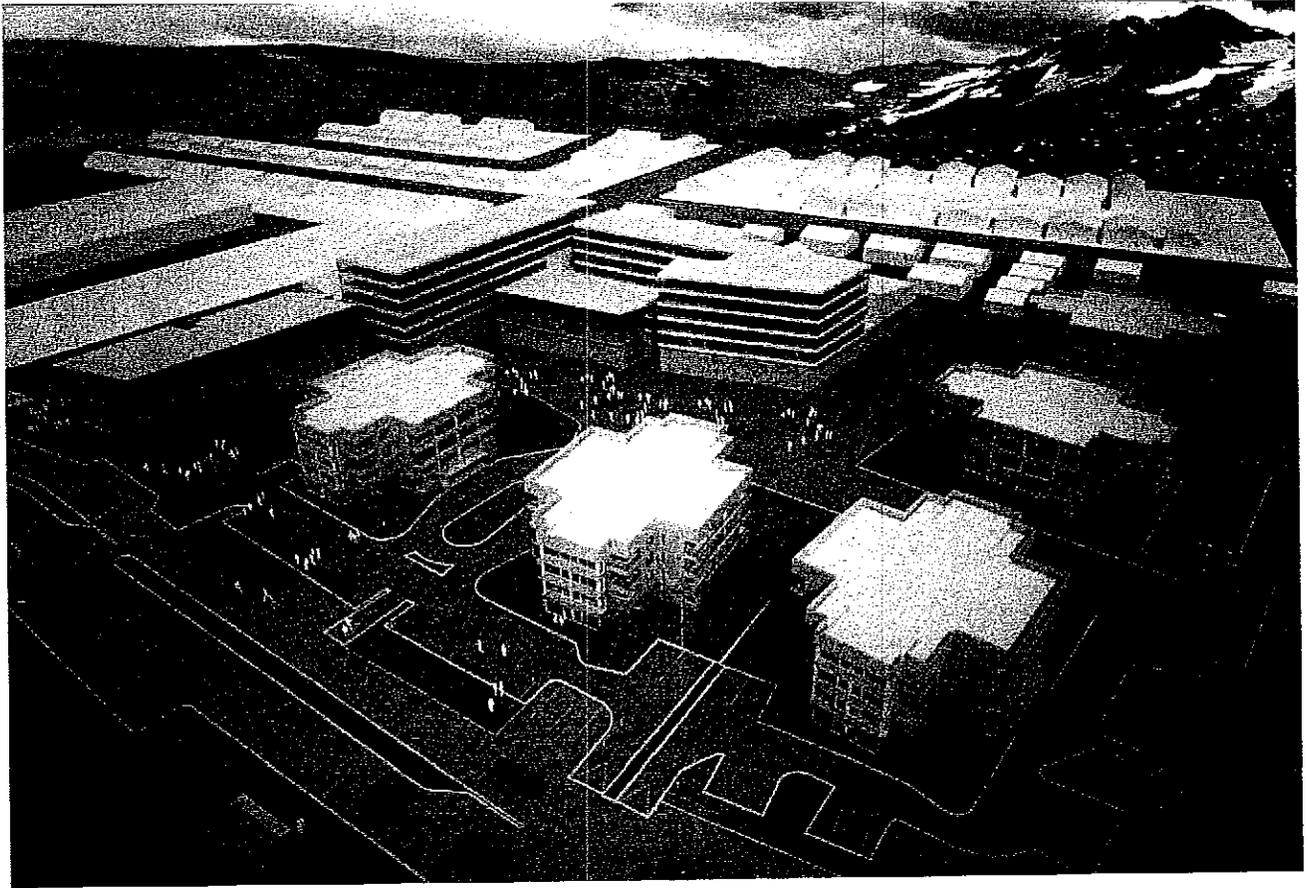
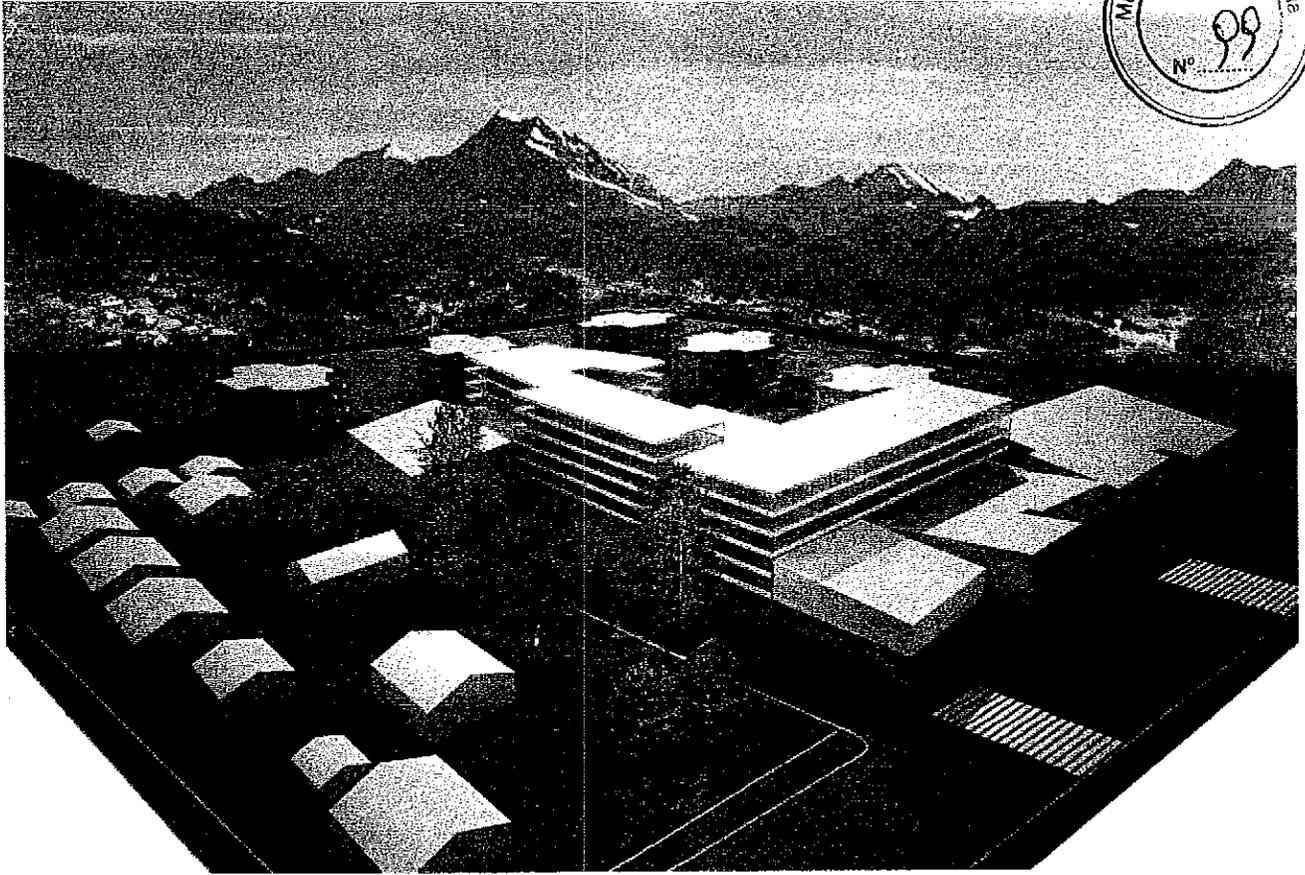
NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

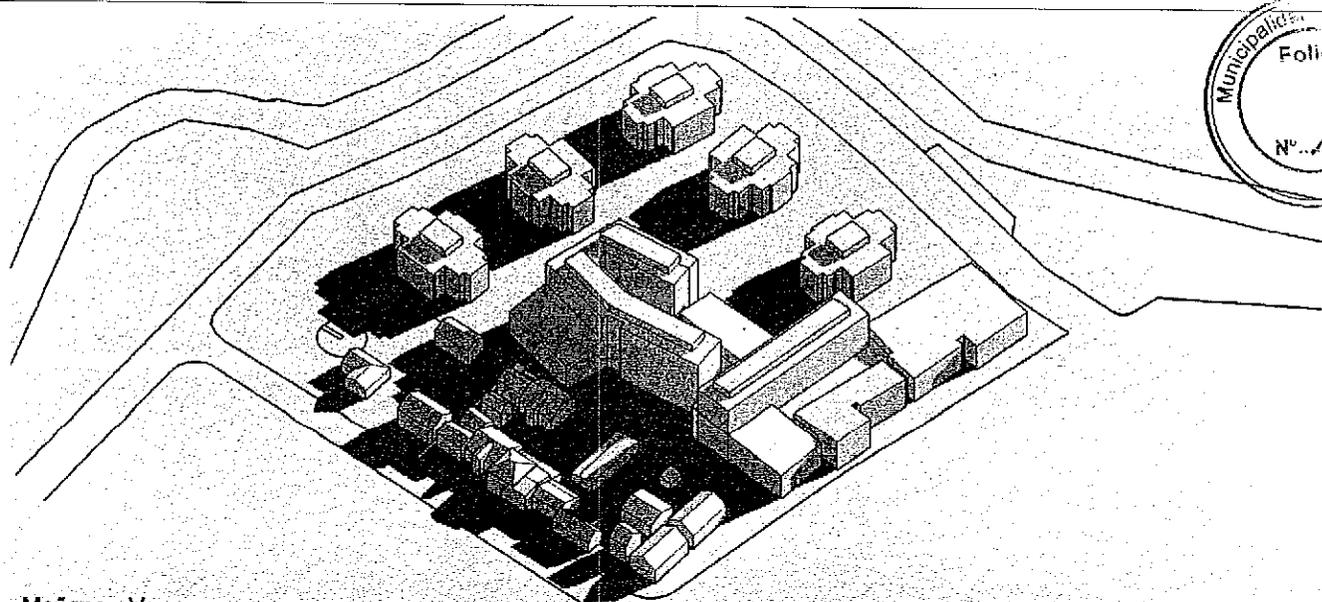
A07



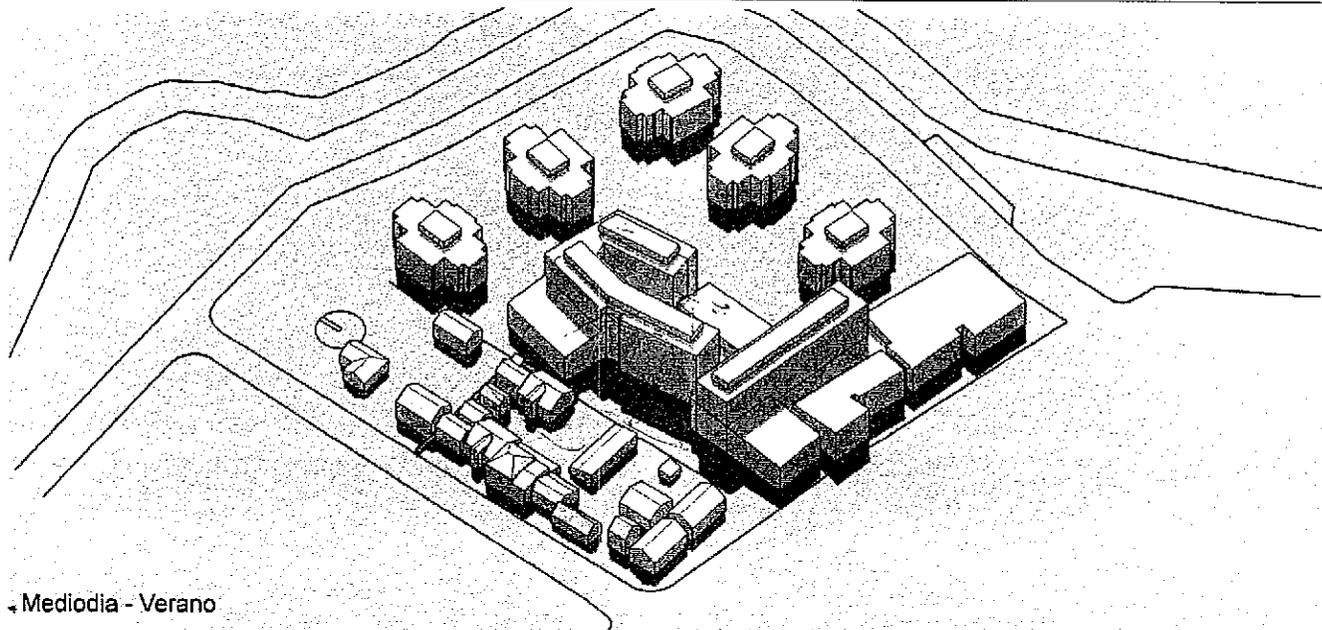
	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	PLANO A08
	PLANO: Arquitectura - CORTES Y FOT		
	ESCALA: 1:250 FECHA: 16-08-14		



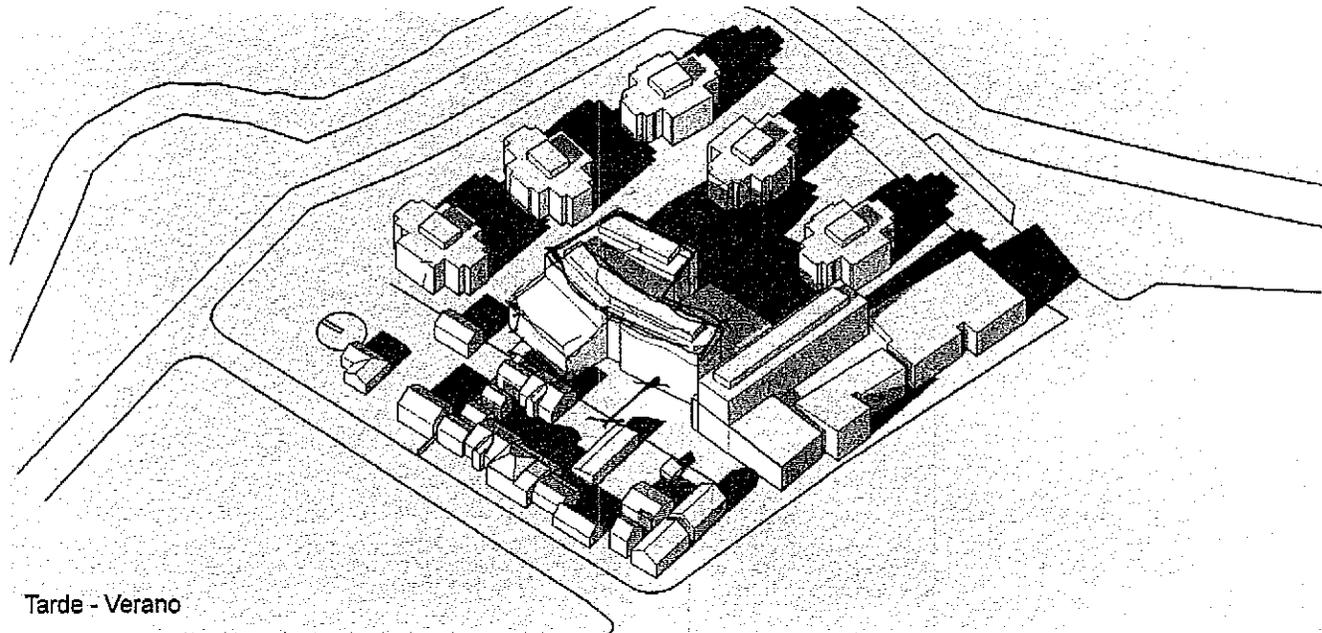
	OBRA: Paseo Comercial de la Ribera	UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia	PLANO
	PLANO: Arquitectura - IMAGEN	NO APROBADO PARA CONSTRUIR TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA	IMA
	ESCALA: -	FECHA: 16-08-14	



Mañana - Verano



Mediodía - Verano



Tarde - Verano

HABITAR
ARQUITECTURA & PROYECTOS

OBRA: Paseo Comercial de la Ribera

PLANO: estudio de asoleamiento - VERANO

ESCALA: -

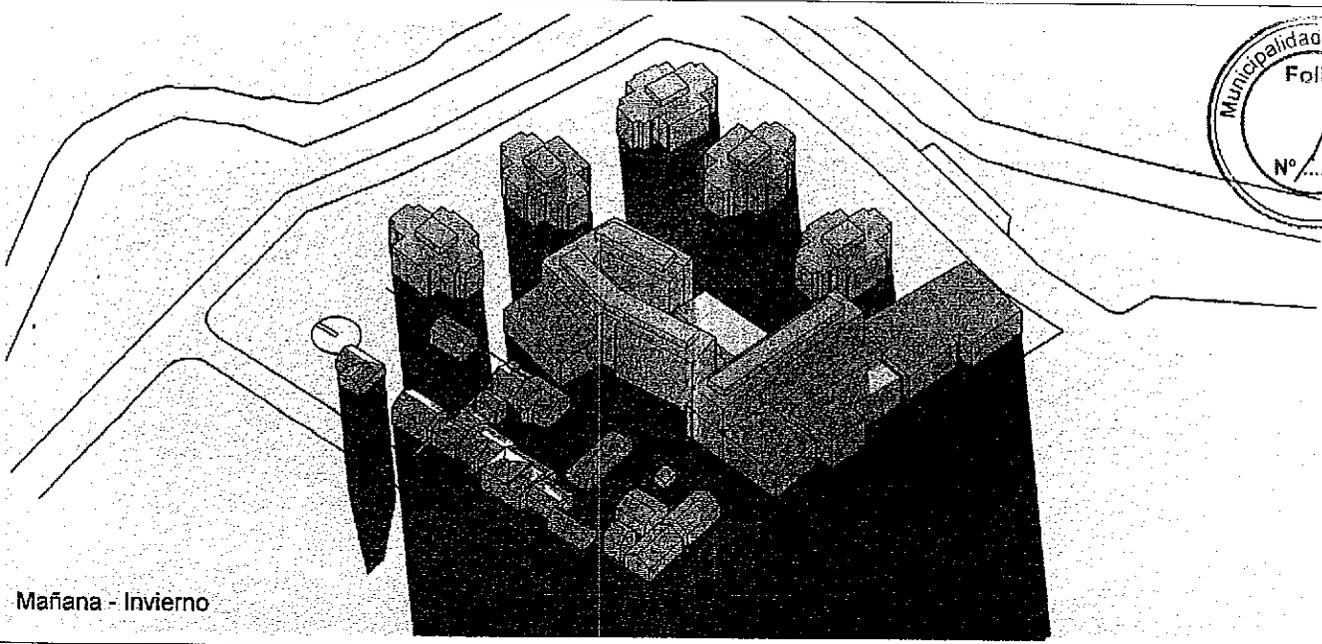
FECHA: 16-08-14

UBICACIÓN: Ribera del Pipo/Ushuaia

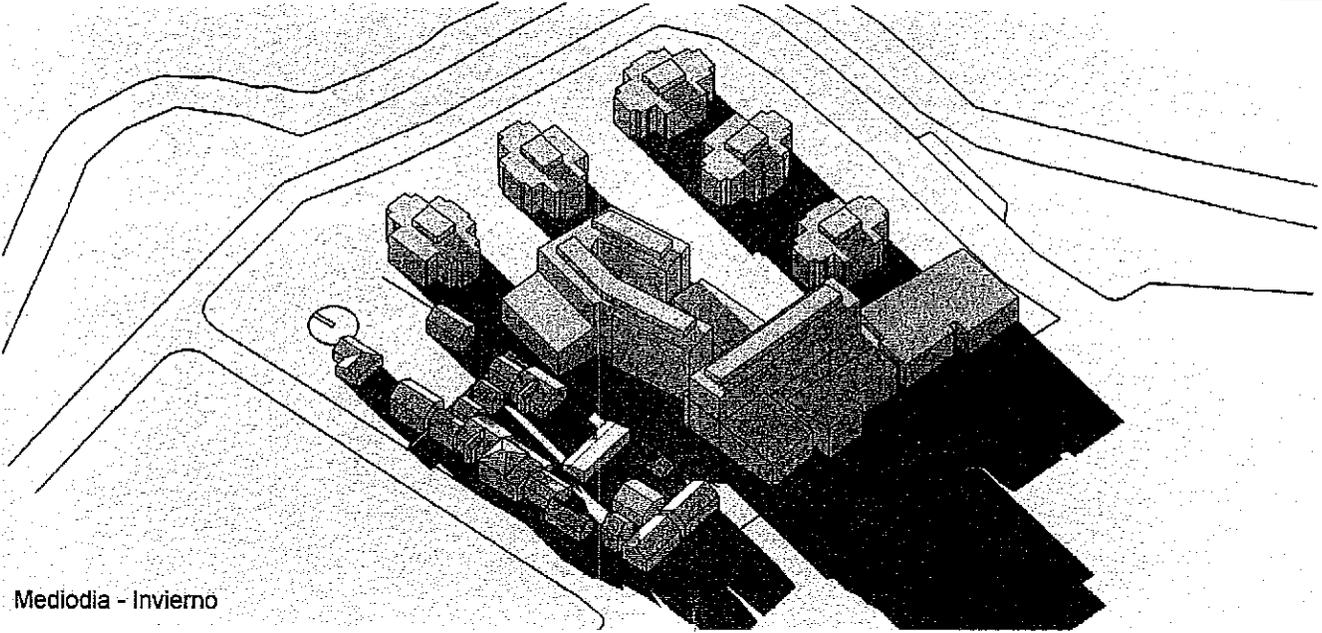
NO APROBADO PARA CONSTRUIR
TODAS LAS MEDIDAS SE VERIFICARAN EN OBRA

PLANO

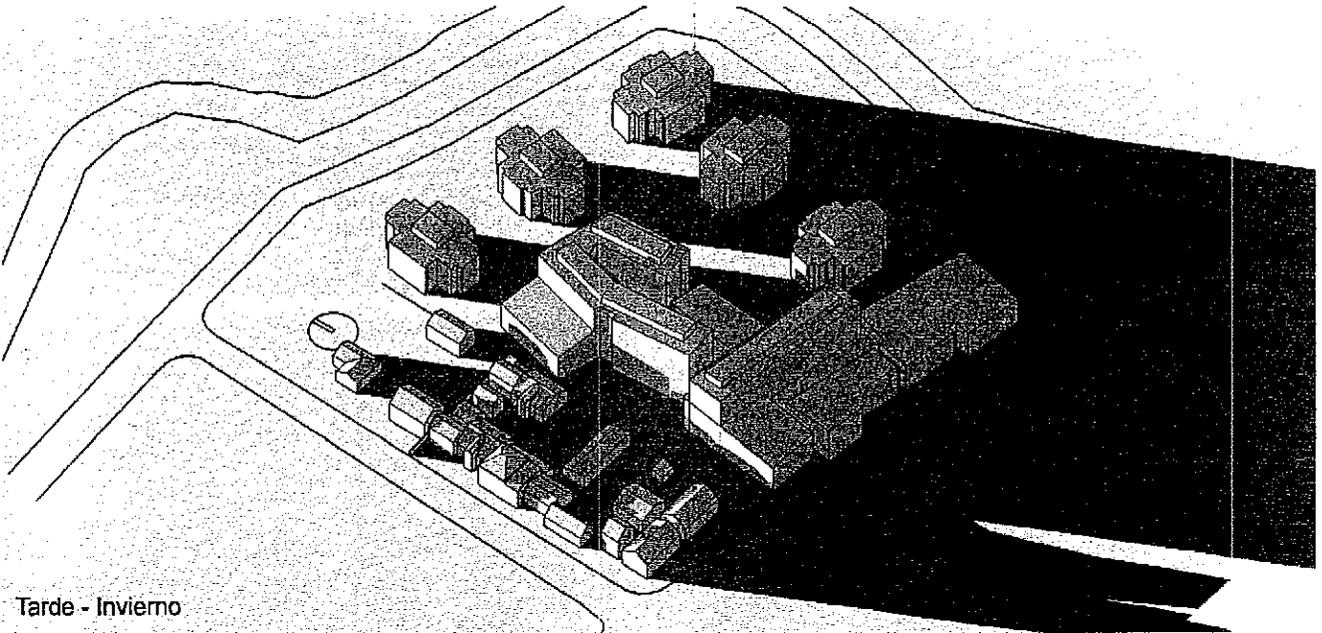
EA-V



Mañana - Invierno



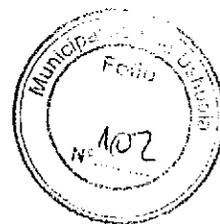
Mediodía - Invierno



Tarde - Invierno



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



Ref.: DU – 5464 / 2014

Futura J-111-24

Sra. Directora:

Arq. Silvia TRIFILIO.

Me dirijo a Usted con relación al Expediente DU – 5464 / 2014, mediante el cual Habitar solicita que su proyecto se encuadre dentro de la normativa del proyecto de Ordenanza Municipal denominado Asunto N°1370 / 2014, para el lote denominado catastralmente como Sección J; Macizo 111; Parcela 24 según mensura en trámite de la ciudad de Ushuaia, propiedad de Luciano Preto y Cia Scc. Ubicada en una zonificación R3: Residencial Media Baja.

Este proyecto de ordenanza, denominado Asunto N° 1370/2014, *“...mediante la cual se establece un criterio unificado de retribución al Municipio, y por extensión a la ciudad y sus habitantes, para proyectos de envergadura que demanden excepciones especiales al código”*. (Cita párrafo 1º, folio 80).

Antecedentes.

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 límite de 12m.

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).

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.



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



Mediante el expediente DU – 10526 / 2013 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., este departamento redactó el informe N° 06/2014 el día 13 de marzo de 2014, con el siguiente corolario: *"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"*. Y se trató en sesión del Consejo de Planeamiento Urbano N° 161 del día 20/03/2014 sugiriéndose no dar curso a la excepción solicitada.

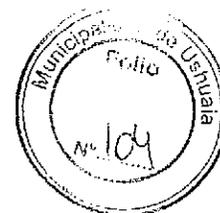
Originalmente en este expediente se solicitó el cambio de zonificación, de R3: Residencial Densidad Media Baja a PE: Proyectos Especiales, situación evaluada y denegada en el Consejo de Planeamiento Urbano, mediante el Acta N° 167 del 31/07/2015. Entendiendo que no solo se otorgarían beneficios extras 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.

El pedido obedece a que la superficie que podría construir por código con las dimensiones del lote actual, está por debajo de la superficie proyectada por el profesional, por lo tanto Innovar SRL solicita abonar el faltante de las superficies del lote actual a valores del mercado y con los índices indicados en el proyecto de ordenanza.

Dicho proyecto de ordenanza indica en su artículo 1ero: *"Los predios y las propiedades inmuebles, que para el desarrollo de proyectos especiales o emprendimientos requieran un cambio en los indicadores urbanísticos establecidos en el Código de Planeamiento Urbano y/o la asignación de indicadores urbanísticos especiales, serán gravadas con el tributo denominado compensación por cambio de indicadores urbanísticos"*. Entendiéndose que para este caso la ordenanza dice en el *"Artículo 3º"*. La valorización de los indicadores para el cálculo del gravamen, será realizada por el Dpto. Ejecutivo mediante la elaboración de los correspondientes informe de las áreas técnicas competentes y conforme al procedimiento que se establezca por reglamentación, a partir de los siguientes lineamientos y parámetros:..."(*) *"....b)2.en los predios que se encuentren en zonas con indicadores pero se solicita asignar mayor FOT, el monto base del derecho corresponderá al 20% del valor inmobiliario que se tomara sobre una superficie igual a la necesaria para la construcción de la cantidad de metros cuadrados por*



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



demás solicitadas, bajo el mismo indicador con el que cuenta la zona"...3) El cálculo del valor de mercado será estimado por las áreas técnicas municipales competentes, en función del valor promedio del mercado del metro cuadrado de suelo urbano en áreas de similares características, conforme los relevamientos efectuados al efecto de empresas inmobiliarias".

*_ es de mencionar que la ordenanza a la que nos referimos no se encuentra sancionada, y por ende tampoco está reglamentada, y con ello no están determinadas las Áreas Técnicas Competentes, ni se saben los otros actores que pudieran intervenir en el análisis pormenorizado de los diversos casos que se pueda atender.

El profesional en su memoria nos dice que "Tomando vista del citado proyecto de ordenanza, se propone retribuir al municipio un monto a pagar en productos y/o servicios como obras públicas, m² construidos o en cualquier otro medio de común acuerdo entre las partes".

Luego el profesional determina matemáticamente los valores a abonar. Cometiendo algunos errores de interpretación, y tomándose ciertos atributos en la determinación de los premios al FOT. Estimando una compensación aproximada a 1 millón setecientos ochenta mil ciento treinta y cinco pesos (Ar\$ 1.780.135).

A pesar de habérsele negado en dos oportunidades lo solicitado y a falta de mayor información relacionada con el ante - proyecto de obra según lo informado por el profesional en el folio 81 (ante último párrafo) y ante el requerimiento de flexibilidad en este, es que realizamos un análisis meramente numérico para determinar la compensación necesaria.

Para el Lote A de superficie igual a 4579.83 m², con FOT 1, determinado por la ordenanza N° 4173, y para el lote B de superficie igual a 6048.83m² con FOT 0.80 según CPU para la zonificación R3: Residencial Densidad Media Baja más (+) un premio por retiro bi-lateral de 0.20; FOT total 1.00. Es de entender que según lo indicado por este proyecto de ordenanza, no se tomaran premios sobre situaciones particulares del proyecto, solo los indicadores de la zona, En este caso R3: Residencial Media Baja, que serían FOT 0.80 y FOS 0.50.

Por lo tanto la suma de ambos terrenos daría una superficie total a construir de
a) $4579.83m^2 + 6048.83m^2 = 10628.86m^2$.



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



Las superficies a construir indicadas por el profesional (folio 89) son para este anteproyecto:

4950 m ²	PB / locales comerciales.
2650 m ²	EP / locales comerciales.
4550 m ²	P1 / locales comerciales y oficinas.
7480 m ²	P2-5 / oficinas y viviendas.

b) 19630m² Superficie total a construir según el profesional. Computable FOT.

Y las superficies no indicadas, que no computan FOT pero si se construyen son:

8500 m² SS1 y SS2 estacionamientos.

Los cuales se afectarían a los indicadores correspondientes

c) 19630m² / 0.80 (FOT) = 24537 m²

De esto se desprende que la superficie total a construir menos la superficie del lote, sería la superficie a compensar por cambio de uso, en este caso.

$$24537 \text{ m}^2 - 10628 \text{ m}^2 = 13909 \text{ m}^2$$

De los cuales según la ordenanza en trámite se debería compensar con el 20 por ciento (%) de estos.

$$13909 \text{ m}^2 \times 20\% = 2782 \text{ m}^2$$

Considerando las tasaciones realizadas por las empresas presentadas por el profesional de aproximadamente ar\$1400 (tasación original en dólares al cambio del día), y a falta de un área técnica específica, se debería abonar aproximadamente tres millones ochocientos noventa y cuatro mil ocho pesos argentinos (Ar\$3.894.800).

Este departamento entiende que debería avanzarse en un proyecto de gravamen por plusvalía para todos aquellos casos en que se considere pertinente su aplicación, pero en el caso que nos ocupa, entiende que estos valores (poco reglamentados a la fecha) no representan una compensación acorde a la altura de lo solicitado y que por lo tanto requiere un análisis más pormenorizado de la situación.



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



Sin otro particular elevo el presente informe, a los efectos de remitir las actuaciones al Consejo de Planeamiento Urbano, para su evaluación y posterior pase al Concejo Deliberante adjuntando a este informe los antecedentes del caso.

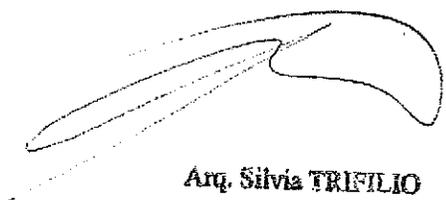
INFORME Dpto. E. y N. N° 16/15.-

Ushuaia, 18 de marzo de 2015.-


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

Dr Subsecretario de P. y P.U.

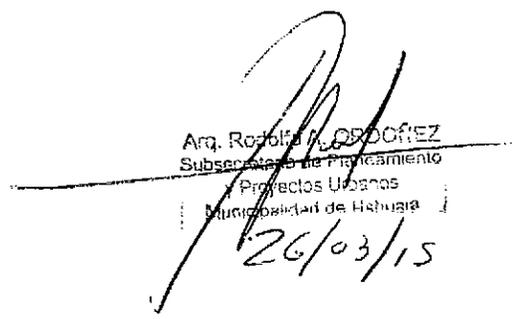
Elevo a su consideración informé
respecto a la solicitud oportunamente



Arq. Silvia TRIFILIO
DIRECTORA DE URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE HEBUGUA
18/03/15

Apdo Adm. y G. COPO:

Incorporar como tema a tratar en
próxima reunión.



Arq. Roberto A. GODOFREZ
Subsecretario de Planeamiento
Proyectos Urbanos
Municipalidad de Hebugua
26/03/15



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

SOPIA PUEBLO

CASTILLO
 Adm. Gestión Co. P. U.
 Planeamiento y
 Urbanos



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

ACTA N° 177

FECHA DE SESION: 20/03/2015

LUGAR: Municipalidad de Ushuaia

1.- Expediente DU-1414-2015: "B-25-9 – BORQUEZ s/Estacionamiento".

Consideraciones previas:

El Profesional actuante solicita la excepción al C.P.U. en lo referido a los módulos de estacionamiento para la Habilitación Comercial de un Instituto de Apoyo Escolar, en el local ubicado en calle Río Grande 118//120.

Las áreas técnicas han evaluado la solicitud, interviniendo la Dirección de Tránsito Municipal, concluyendo que correspondería dar curso a lo solicitado, autorizando la Habilitación Comercial mientras se mantenga el uso y la actividad se desarrolle en el mismo local.

Propuesta:

Dar curso a la propuesta.

Convalidan:

Los presentes.

2.- Expediente DU-1541-2015: "F-111-5 – INNOVAR S.R.L. s/ indicadores urbanísticos"

Consideraciones previas:

El profesional actuante solicita la excepción al Artículo VII.1.2.1.1. "~~Indicadores Urbanísticos~~

1112...

"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

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
 MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

...2///

para la zonificación R1:Residencial Densidad Media” para la Parcela denominada catastralmente como F-111-5, para el Proyecto de usos combinados, vivienda colectiva y un local comercial.

Describiéndose la situación planteada en el Informe Dpto. E.y N. N° 15/15.

Propuesta:

No dar curso a la solicitud de excepción referido a las alturas, en atención a que no existe justificación técnica alguna que avale tal planteo, debiendo adecuar el proyecto a la propuesta de mensura definitiva, remitida al Concejo Deliberante de acuerdo a lo sugerido por el CoPU según Acta N° 176.

Convalidan:

Los presentes.

3.- Expediente DU-651-2015: “Indicadores Urbanísticos para Reservas Municipales y Fiscales”.

Consideraciones previas:

En virtud de las gestiones ante el Concejo Deliberante cada vez que se tramita un Proyecto de carácter Social en los espacios denominados Reserva Fiscal o Municipal, el Dpto. De Estudios y Normas dependiente de la Dirección de Urbanismo, considera apropiado dejar a todas las Reservas con una nueva zonificación, a fin de agilizar los trámites de aprobación de Proyectos, pudiendo ser la Municipalidad la autoridad de aplicación, previo Informes de las áreas técnicas competentes e intervención del Co.P.U. para cada caso.

Propuesta:

Vuelvan las actuaciones a la Dirección de Urbanismo, a efectos de su revisión.

Convalidan:

Los presentes.

(Area containing multiple handwritten signatures and stamps)

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

///3...



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

COMUNIDAD DEL PUEBLO

Marta Susana CASTILLO
Co. P.U.
Secretaría de Planeamiento y
Territorio Urbano
Calle de Ushuaia



...3///

Se incorpora sobre tablas los siguientes temas:

4) Expediente DU-8900-2011: "G-3-9i – Centro Logístico y Residencial - Arq. Carlos Ansaldo".

Consideraciones Previas:

La empresa mediante Nota RI N° 155/2015, solicita se modifiquen los indicadores urbanísticos que fuera aprobado por el Co.P.U. mediante ACTA 176, convalidando las áreas técnicas los nuevos indicadores para edificios de viv. colectiva.

Propuesta:

Dar curso a la modificación de los indicadores urbanísticos solicitado.

Convalidan:

Los presentes.-

5) Expediente ⁵⁴⁶⁴ DU-10526-2013: "J-1000-2rr (futura J-111-24) HABITAR S.R.L. S/solicitud cambio de zonificación. Arq. Piccone, Juan".

Consideraciones previas:

El tema fue tratado con anterioridad según Acta 167, encontrándose en estudio en el Concejo Deliberante.

La firma HABITAR mediante Nota RI N° 1055/15 presenta una nueva propuesta basada en el Proyecto de Ordenanza en tratamiento mediante Asunto N°1370/2014, la cual establece un criterio unificado de retribución al municipio de la plusvalía que se generaría en la Parcela con la nueva normativa.

Propuesta:

Habiendo evaluado la presentación efectuada, se entiende que debería avanzarse en un proyecto de gravámen por plusvalía para todos aquellos casos en que se considere pertinente su aplicación, pero en el caso que nos ocupa, se entiende que estos valores no representan una compensación acorde a la altura de lo solicitado y que por lo tanto requiere un análisis más pormenorizado de la situación.

Convalidan:

Los presentes.

Coordinación: Rodolfo, ORDOÑEZ

Asistencia: Marta Susana CASTILLO

[Sección de firmas manuscritas]

"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

Maria Susana CASVILLO
 Jefe Dpto. Adm. y Gestión, Co. P. U.
 Subsecretaría de Planeamiento y
 Proyectos Urbanos
 Municipalidad de Ushuaia

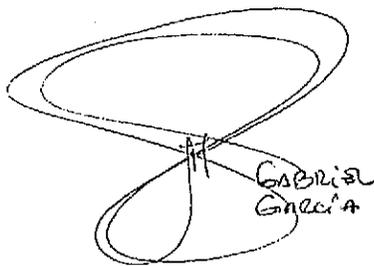
...4///

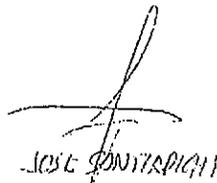
En representación del Departamento Ejecutivo:

ARGÜELLES CONTRERAS, Alejandro; FELCARO, Jorgelina; GARCIA, Maximiliano;
 LESTA LESCANO, Alejandro; LINARES, Miguel; ROLANDO, Jorge; SANTIAPIUCHI,
 José; TRACHCEL, Federico; TRIFILIO, Silvia,

En representación del Concejo Deliberante:

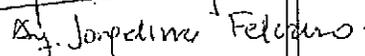
GARCIA, Gabriel; MACIEL, Florencia.

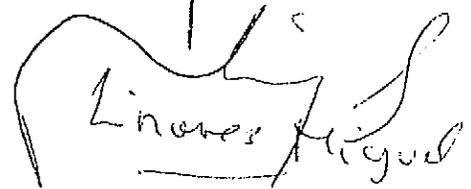

 GABRIEL
 GARCIA

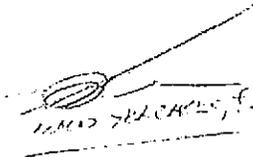

 JOSÉ SANTIAPIUCHI

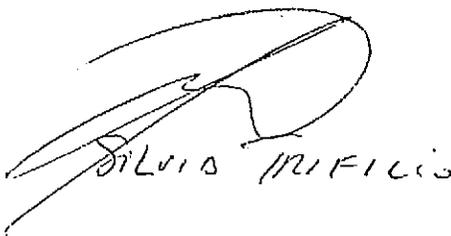

 Jorgelina Felcaro

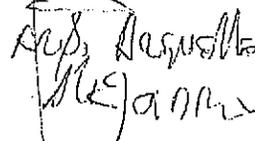

 Alejandro Lesta


 Jorgelina Felcaro

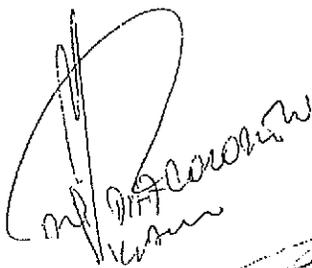

 Miguel Linares


 FEDERICO TRACHCEL

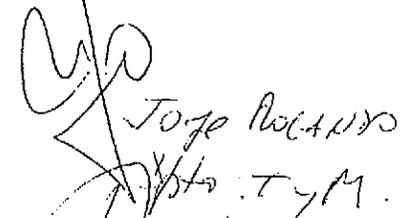

 SILVIA TRIFILIO


 Maximiliano Garcia


 Florencia Maciel


 Jorgelina Felcaro


 Gabriel Garcia


 Jorge Rolando

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

Maria Susana CASVILLO
 Coordinador
 Consejo de Planeamiento Urbano
 Municipalidad de Ushuaia



Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
REPÚBLICA ARGENTINA
MUNICIPALIDAD DE USHUAIA



NOTA N° 11 /2015

LETRA : Co.P.U.

USHUAIA, 26 MAR. 2015

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. Piccone, Juan", en el cual se incorporó lo resuelto por el Co.P.U. (Consejo de Planeamiento Urbano) según Acta N° 177, en sesión ordinaria de fecha 20 de marzo de 2015.

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 ser incorporadas al temario que se gestiona en ese Cuerpo mediante Asunto N° 18/2015 "Derecho de Compensación por Indicadores Urbanísticos".

E


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