



50 La autoridad administrativa que tuviere a su cargo el despacho o sustanciación de los asuntos, será responsable de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para que no sufra retraso.

Ley 7.647.- Normas de Procedimiento Administrativo.

# HOJA DE RUTA

FECHA DE INICIACIÓN

EXPEDIENTE Num.: 4050. 210208

01/03/2019

Fecha		Dependencia	Trámite Realizado	Folios	Firma
Entro	Salio				
01-03-19	08 MAR 2019	Mesa de Entrada	Caratulación	30	[Firma]
15/3	15/3	Distrito	PASE	33	[Firma]
15/3	15.03.19	PLANTEAMIENTO	Pase	33	[Firma]
15/3	16/5	PLANIF.	Pase	33	[Firma]
16/5		Minist. de Gobierno de Pto. Rico			
14-11		Intendencia	Pase	40	[Firma]
14-11	15/11	Planif. de obras	Pase	41	[Firma]
1/11		Dir. de Obras	PASE	59	[Firma]
17.01-20		Sec. Planificación	Pase	60	[Firma]
01-20		Planificación			
		L.P. SECTORES			
25/01/2019	8/7/21	Planificación de Ob.	PASE	127	MANCE
8/7/21		MESA DE ENTRADA			

210208



MERLO, 27 de febrero de 2019.

**SEÑOR INTENDENTE**  
**DE LA MUNICIPALIDAD DE Gral. RODRIGUEZ**  
**Ing. DARIO MIGUEL KUBAR**  
**Su despacho**

**Ref.: CLUB DE CAMPO CASTELO REAL**  
**PREFACTIBILIDAD URBANISTICA**

El que suscribe Adrián Guillermo D'AURIZIO, Agrimensor, Matrícula C.P.A. Nro. 1559 - D: VIII, constituyendo domicilio legal a todo efecto de esta presentación en Av. RIVADAVIA 25808 de la Ciudad de MERLO, tiene el agrado de dirigirse a Usted y en su carácter de profesional actuante, solicitarle la aprobación de la prefactibilidad Urbanística y su posterior elevación a la D.P.O.U.T. del Club de Campo CASTELO REAL, cuyo titular de dominio es CASTELO REAL S.R.L en los términos del Art. 6, del Decreto Provincial 9404/86, con el fin de obtener la convalidación técnica preliminar se adjunta:

1. Aprobación de la localización por parte del municipio: se adjunta la aprobación de localización otorgada con fecha, según nota
2. El certificado de aptitud hidráulica del predio se encuentra otorgado con fecha 18 de febrero, según expediente 2436-46-B6-3, en la AUTORIDAD DEL AGUA
3. Certificado de prefactibilidad de provisión de agua, se encuentra con fecha 18 de febrero, según expediente 2436-46-B6-3, en la AUTORIDAD DEL AGUA
4. Prefactibilidad Suministro Eléctrico
5. Informe de dominio



*[Handwritten signature]*  
26-02-2019

6. Memoria Técnica

7. Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título, con descripción:

- a) Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y a la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
- b) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).
- c) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresadas en unidades de viviendas por hectáreas.
- d) Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
- e) Ubicación tentativa de las ubicaciones previstas para el área común de esparcimiento.

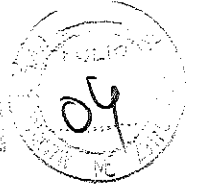
Por la presente se autoriza al Sr. Juan Gazzaneo, a diligenciar en forma conjunta y/o separadamente la presente solicitud.

Sin otro particular, saluda a Ud. muy atentamente.

  
**ADRIAN G. DAURIZIO**  
**AGRIMENSOR**

**MATRICULA C.P.A. N° 1559 - D: VIII**

CONGSO. EXP. Nº

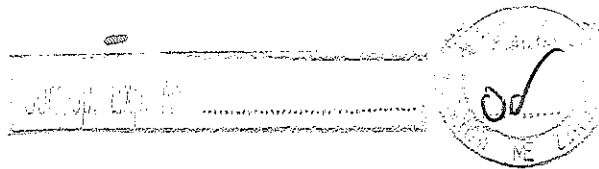


# **INFORME DE ZONIFICACIÓN**

**CASTELO REAL**



Municipalidad de  
**General  
Rodríguez**



**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN**


Secretaría de Planificación de Obras: 15 de Febrero de 2017.-

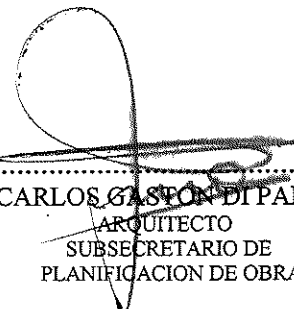
Ref. Expediente N° 4050-192930/17.-


A pedido del Señor: DA COSTA FERNANDO SERGIO, respecto a la zona en que se encuentra ubicado el inmueble designado catastralmente como: Circunscripción: V; Parcela: 995B, con partida municipal N° 60318, del Partido de General Rodríguez, se otorga el presente **CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN**, por el cuál se deja constancia que la parcela mencionada se encuentra en zona para la localización de: **CLUB DE CAMPO** dado que se encuentra ubicada en: **ÁREA: RURAL - ZONA DE LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO** de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 1481/86 y 671/79 de DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁREAS.-

A los efectos de la aprobación provincial de Club de Campo, se deberá presentar la documentación técnica para gestionar la **“Prefactibilidad”** y **“Factibilidad”** establecidas por el Decreto Provincial N° 9404/86.-

Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.-


  
.....  
**RAUL E. OROZ**  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO  
URBANISMO Y CATASTRO

  
.....  
**CARLOS GASTÓN DI PALMA**  
ARQUITECTO  
SUBSECRETARIO DE  
PLANIFICACION DE OBRAS

  
.....  
Ing. **DARIO MIGUEL KUBAR**  
INTENDENTE MUNICIPAL  
Municipalidad Gral. Rodríguez

*El otorgamiento del presente Certificado de Zonificación no implicará autorización alguna para la realización o desarrollo de la actividad en el lugar, y su vigencia quedará supeditada a la normativa vigente sobre Uso del Suelo o Norma Urbanística similar. El incumplimiento de lo aquí dispuesto acarreará la sanción de clausura y/o severas multas, según correspondiere, notificándose y firmando al pie en prueba de conformidad.-*

General Rodríguez: 2 / 3 / 17

Firma:  .....

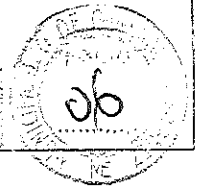
Aclaración: Agente Perito de Obras .....

Documento de identidad Tipo y N°: DNI 42073787



## FICHA DEL INMUEBLE

Cotesp. Exp. N° 210208



N° Inmueble: 60318 Nomenclatura: C.5 S. CH.0 Q.0 F.0 M.0 P.995 B SP.  
 Partida: 60318 Unidad Funcional: Polígono: Dominio: 100,00 %

Tipo: VIVIENDA PARTICULAR Uso:  
 Característica: ZONA CLUB DE CAMPO Zona:  
 Delegación:

## Más Información

Fecha Alta: 01/01/1990 Fecha Baja: Motivo Baja:  
 Observaciones: 9

## Multipropósito

1: 2: 99 3:

## Ubicación

Código de Calle:  
 Calle: N°: 396 Piso: Dpto.:  
 Localidad: GRAL.RODRIGUEZ Cod. Postal: 1748 Nuevo Cod. Postal:  
 Detalle:

## Contribuyentes Vinculados

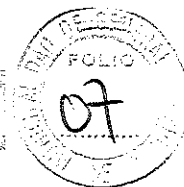
CUIM	Contribuyente	Vínculo	Porcentaje	Titular	F. Alta	F. Baja	Mot. de Baja
80-00058159-7	DAL-CON S. A.	DUEÑO	1,00	No	01/01/1990		
33-71005677-9	EMPRESARIOS E	DUEÑO	1,00	No	19/06/2009		
20-20072017-1	DA COSTA GUILLERMO	Propietario	33,33	Si	22/12/2016		
20-11880639-5	DA COSTA INES MARIA	Propietario	33,33	No	22/12/2016		
20-17006143	DA COSTA FERNANDO	Propietario	33,33	No	22/12/2016		

## Correspondencia

Responsable: DA COSTA GUILLERMO/DA COSTA INES/DA COSTA FERNANDO  
 Cód. de Calle:  
 Calle: CASILLA DE CORREO N°: 82 Piso: Dpto.:  
 Localidad: GRAL.RODRIGUEZ Cod. Postal: 1748  
 Provincia: Buenos Aires Nuevo Cod. Postal:  
 Detalle:



Corresp. Exp. Nº 210202



# PREFACTIBILIDAD ADA

CASTELO REAL

La Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires, a través de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica, **CERTIFICA**, desde el ámbito de su competencia la **Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos previamente tratados**, solicitada por el usuario CASTELO REAL SRL (C.U.I.T. 30-71574504-2), para un proyecto urbanístico con la característica de Club de Campo, ubicado en Ruta Provincial 28 km 3, inmueble identificado catastralmente como Partida V, Parcela 995 B, localidad y partido General Rodríguez.

N.R.I: 2436-46-B6-3

**Prefactibilidad Hidráulica:** El Departamento Límites y Restricciones al Dominio informa que el predio se ubica en una zona rural, perteneciente a la cuenca del Arroyo de Las Carabassa, presentando cotas que en primera instancia no ofrecería inconvenientes hídricos, siendo factible otorgar la prefactibilidad solicitada. No obstante ello, dadas las dimensiones del predio y destino propuesto, la Aptitud Hidráulica del bien en su etapa de Prefactibilidad estará condicionada a presentar el Estudio y Proyecto de los Desagües Pluviales del bien y su conexión con el entorno, cuya documentación deberá ajustarse a la Resolución ADA N° 333/17 y la Ley 12.257, indicando de corresponder las servidumbres de uso de las obras hidráulicas a proyectar y todo otro condicionante que pudiera establecerse.

**Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad):** El Departamento Planes Hidrológicos informa que ha evaluado el grado de compromiso que posee el recurso hídrico subterráneo en la zona, como la exigencia de agua que demanda dicho emprendimiento que, de acuerdo a lo declarado, asciende a 179 m<sup>3</sup>/día (ciento setenta y nueve metros cúbicos por día), contrastándola con las características del ambiente hidrogeológico y su potencial de explotación. Como resultado de dicho análisis, este Departamento considera que el emprendimiento urbanístico en cuestión, en relación al uso del recurso hídrico subterráneo, no alteraría la sustentabilidad del mismo, verificándose su Disponibilidad para abastecimiento de Agua, de acuerdo al inciso a) del Art. 55° del Código de Aguas. Cabe destacar que el abastecimiento de agua se deberá realizar mediante un sistema centralizado de distribución a través de perforaciones de explotación que capten el acuífero Puelche. Dichas perforaciones deberán contar con dispositivos adecuados para la toma de muestras, medición de caudal y niveles estático y dinámico por parte de la Autoridad del Agua.

210208



cualitativo, si el agua alumbrada registrara valores de algunos de sus elementos compositivos que superen los límites establecidos por el Código Alimentario Argentino (Ley 18284), la misma no podrá utilizarse para consumo humano sin corrección previa.

**Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos previamente tratados:** El Departamento Planes Hidrológicos informa que de acuerdo al pedido de intervención solicitado, relacionado con la factibilidad de vuelco de 143,00 m<sup>3</sup>/d (ciento cuarenta y tres metros cúbicos diarios) de efluentes líquidos cloacales a generarse en el predio de referencia, se informa que la recurrente declara que, convenientemente tratados, tendrán como destino final al arroyo Carabassa. El Departamento Catastro, Registro y Estudios Básicos, informa al respecto que el caudal efluente declarado, entendido como volumen por unidad de tiempo, y considerado en particular, representa un aporte menor respecto al caudal medio del receptor final en cuestión. En consecuencia y habiendo evaluado la solicitud en particular, entendiendo al efluente convenientemente tratado como volumen por unidad de tiempo, se considera que el presente vuelco no alteraría la capacidad de funcionamiento medio del citado arroyo, debiendo respetarse los parámetros de la Resolución ADA n° 336/03. Respecto a la vía de conducción de los efluentes, por fuera del emprendimiento y hasta receptor final, de corresponder, el recurrente deberá acreditar la autorización fehaciente de la utilización, extendida por el responsable de la misma, al momento de presentar la documentación técnica definitiva. En el caso en el que la citada conducción se realizara a través de elementos no revestidos que pudieran permitir la infiltración de los efluentes al terreno, deberán respetarse los parámetros indicados en la Resolución ADA N° 336/03, en lo relativo a parámetros límite de calidad para absorción por suelo, conjuntamente con los parámetros de vuelco a cuerpo superficial.

El riesgo asignado para la obra presentada por el usuario CASTELO REAL SRL, ha sido establecido como Categoría 3 (riesgo alto), por lo que deberá presentar la documentación técnica requerida por la resolución ADA N° 333/17 en relación al riesgo asignado.

Se deja constancia que la información y la documentación brindada por el usuario en los términos de la Resolución ADA N° 333/17, reviste carácter de Declaración Jurada quedando lo consignado bajo su exclusiva responsabilidad. La falsedad o inexactitud total o parcial de la misma, constituirá causal de revocación del presente

CE-2018-04102492-GREBA-DPGHADA

Decreto N.º 210208



Buenos Aires  
Provincia

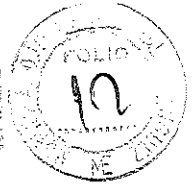
Certificado, sin perjuicio de las sanciones de índole administrativa, civil o penal que pudieren corresponder.-----

El presente certificado no da derecho de uso teniendo una validez de **1 (uno) año**, a contar a partir de la fecha de emisión, período en el cual deberá tramitarse los **Permisos** correspondientes.-----

IjL

CE-2019-04102492-GDEBA-DPGHADA

CONVISO, Exp. N° 210208



**G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Certificado**

**Número:** CE-2019-04102492-GDEBA-DPGHADA

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Lunes 18 de Febrero de 2019

**Referencia:** 76852 COSTELO

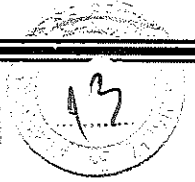
El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.02.18 09:38:49 -03'00'

Andrea Cumba  
Directora Provincial  
Dirección Provincial de Gestión Hídrica  
Autoridad del Agua

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL  
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.02.18 09:38:41 -03'00'

Conciso. Exp. N° 210208



# **PREFACTIBILIDAD EDENOR**

CASTELO REAL

Contacto: 9235398120

General Rodriguez, 22 de Agosto de 2017

Cuenta: 2941940207  
Cliente: DA COSTA GUILLERMO FABIAN  
Dirección: RUTA NRO 28 14 .  
Localidad: Gral Rodriguez  
Solicitante:  
Ref.: **Estudio de Factibilidad**

Estimado cliente:

Mediante la presente, le informamos que es factible brindar el suministro eléctrico requerido en el domicilio de la referencia.

Para atender dicho suministro, en las condiciones actuales de nuestras instalaciones y en base al estudio técnico realizado, es necesario ceder un espacio de vuestra propiedad para la construcción de un Centro de Transformación, cuyas medidas aproximadas deberán ser de 4x4x3 de altura. El lugar de implantación del mismo deberá cumplir con toda legislación y ordenanzas vigentes.

Le informamos que EDENOR S.A. deberá tener acceso libre y permanente las 24 horas a dicho centro de transformación y que, una vez puesto en servicio, Edenor podrá hacer libre uso de la instalación, pudiendo entregar potencia a la red existente o a futuros emprendimientos. Por otra parte, deberá disponer de un espacio acorde para la colocación de los equipos de medición.

Para iniciar la gestión de los puntos anteriores, lo invitamos a comunicarse con el Departamento de Proyectos a la siguiente dirección de e-mail: [emarcheselli@edenor.com](mailto:emarcheselli@edenor.com) a los efectos de coordinar la primer reunión de asesoramiento técnico durante la cual podrá evacuar todas las dudas referentes a su pedido, antes del inicio de la construcción.

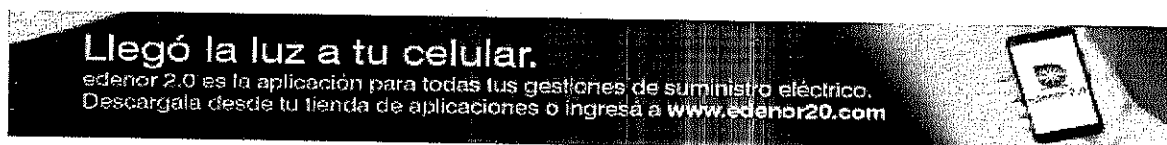
Aprovechamos la ocasión para informarle que deberá comenzar los trámites de solicitud y contratación del suministro, en nuestras oficinas comerciales, con una antelación no menor a los 120 días de la fecha de necesidad del mismo y antes del vencimiento de la presente factibilidad.

**Este documento tiene un año de validez, contado a partir del día de la fecha de la presente comunicación, debiendo ser renovado dentro de los 30 días previos a su vencimiento, para mantener las mismas condiciones de factibilidad aquí otorgadas. Si esto no ocurriera, producido el vencimiento, se considerará caducada la factibilidad otorgada, y Ud. deberá recomenzar todo el proceso desde el inicio, de modo que EDENOR S.A. efectuará un nuevo estudio de factibilidad, cuyo resultado podrá ser distinto al del primer estudio realizado, dado que estará supeditado a las condiciones imperantes en la red al momento de efectuar el estudio.**

Sin más que agregar, aprovechamos la oportunidad para saludarlo atentamente.

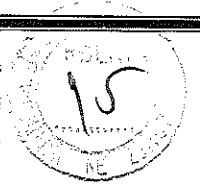
  
Jefe Oficina Comercial

Código de verificación: 9235398120-2941940207-4114566409-20170830081408



**Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S. A.**  
Pedro Whelan 81 – (B1748FXA) – General Rodriguez - Argentina  
Emitido por el Sistema Comercial - 30/08/2017 - 08:14

Verbas. Exat. nº 210208



# **INFORME DE DOMINIO**

**CASTELO REAL**



COMP. EXP. N° 210208



22

La presente expedición es sin reserva de prioridad, artículo 24 del Decreto N° 5479/65



Buenos Aires Provincia

Número y fecha de entrada

98 33150/8 12/6/2018



# Informe de Dominio – Folio Real

**Lugar de Entrega** ~~CON FIRMA DIGITAL~~  
<https://servicios.rpba.gob.ar/firma/ala6852e98e1fe80d6ffc73a4>

	<b>Casillero</b>	Organismo Consejo Profesional de Agrimensura Bs. As.
	<b>Solicitante</b>	D <sup>NO</sup> AURIZIO, ADRIAN GUILLERMO CARNET 1559
	<b>Documento de Identidad</b>	DNI - 13480966

## Inscripción de Dominio

<b>Código Partido</b> 046	<b>Matrícula</b> 37655	<b>Unidad Funcional / Unidad Comp.</b>
------------------------------	---------------------------	--

## Nomenclatura Catastral

Circ.	Secc.	Chac. - Quinta	Fracción	Manzana	Parcela	Subparcela
5					955 B	

## Titulares y Observaciones

CASTELO REAL S.R.L.

Expedido  Rechazado (ver formulario de observación)

Firma y Sello del Responsable del Organismo

El presente documento fue expedido en formato digital y firmado digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCCN, Ley Nacional 25.506, Ley Provincial 13.666, siendo la Autoridad Certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)

**752** Informa de Dominio - Folio Real - WEB  
TARABINI SEBASTIÁN ANDRÉS






**CATAS Present. Nro. 1 603340/6 del 27/05/2011**

**CA**

a) Titularidad sobre el dominio	Proporcion	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
<p>ASIEN TO 9- DA COSTA, GUILLERMO FABIAN- DNI 20672117;Clave Fiscal 20-20672117-1, nac. 27/01/1969, argentino, cas.en Iras- nups c/Portaluppi Daniela Paula COMP-VIA. Escrib.Nro. 142 del 07/07/2016. Escrib. MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4(46) s/certif. 15 9357/3 del 15/06/2016 FS 8146923 Present.Nro.1 680876/1 del 09/08/2016- (21)</p>	<p>--</p>	<p>VIENE DE A2 Escrib.Nro. 364 del 08/06/2010. Escrib.CALOT- SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 566815/1 del 17/05/2010 Present.Nro.1 874246/7 del 21/07/2010. REINO del Asiento 4 del 29/07/2010. (19)</p>	<p>VIENE DE A2 638662/4 del 26/07/2016. ASIEN TO 6- CANCELACION HIPOTECA de B-10; Nro.Ent. 1 737950/1 del 23/06/2011; Escrib. 141 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg 4 (46); FS 8146922- Present. Nro.1 638663/8 del 26/07/2016. (26)</p>	<p>695226/3 22/8/12 reg.820 (201). HIPOTECA. [1219] 712078/2 27/7/15. reg.820(201).Acid en pago. deccion-valet [1250] 504152/7 R.820 (201)Vta. 14/6/16</p>
<p>ASIEN TO 10- RECLAMO 11667/02016 Se aclara con relacion al ASIEN TO A-9- que de su testimonio surge "COMPRA PARA SI Y COMO GESTOR DE NEGOCIOS PARA Y CON DINERO DE FERNANDO SERGIO DA COSTA" ( - atos completos en minuta observaciones) se verifico con tetimonio original (31)</p>	<p>ASIEN TO 7- RECTIFIC. DE ASIEN TO: se deja constancia que la hipoteca de b5 es a fvorde Ovidio Vicente Bolo US\$- 70000 y JUJUMA SRL US\$1620000. ESC 364 del Y 8/6/2010. Present.Nro.1 603340/6 del 27/05/2011 (43)</p>	<p>ASIEN TO 7- RECLAMO 10156/2016 Se aclara con relacion al ASIEN TO- C-6, que la CANCELACION DE HIPOTECA corresponde al "ASIEN TO B-11, PRESENT.Nro. 1103006/9 DEL 9/10/2012" y no como se cito, VERIFICADO- CON TESTIMONIO- ORIGINAL (42)</p>	<p>ASIEN TO 7- RECLAMO 10156/2016 Se aclara con relacion al ASIEN TO- C-6, que la CANCELACION DE HIPOTECA corresponde al "ASIEN TO B-11, PRESENT.Nro. 1103006/9 DEL 9/10/2012" y no como se cito, VERIFICADO- CON TESTIMONIO- ORIGINAL (42)</p>	<p>15-9357/3-15/6/16 rg. 4(46). Vta.- 805324/8 R.4(46) Acep.comp.13/9/16 [1248] 61141/1 24/1/18 Reg.398(201). Transf.de Dom Fiduc. [1261]</p>
<p>ASIEN TO i2- DA COSTA, Fernando Sergio- DNI 17086614;Clave Fiscal 20-17086614-3, nac. 26/02/1965, argentino, cas.en Iras- nups c/AGUIRRE Graciela Beatriz DA COSTA, Ines Maria DNI 14880639;Clave Fiscal 27-14880639-5, nac. 21/10/1962, argentino, cas.en Iras- nups c/REVEZ Walter Constantino ACEPTACION DE COMPRA. Escrib.Nro. 217 del 23/09/2016. Escrib. SIGUE EN A3</p>	<p>ASIEN TO 8- CESION CREDITO HIPOT- del asiento B-5 Nro.Ent.: 1 874246/7 de 21/07/2010. B- 7. Por Dollar EE.UU. 70.000- a/f. de FINCA MALON- LEDESMA S.A' SA Clave Fiscal 30-70996831-5. Domic Legal en 25 DE MAYO 267 de SIGUE EN A4</p>	<p>ASIEN TO 8- RECLAMO 10155/2016 Se amplia ASIEN TO C-5 aclarando qu dicha cancelacion es tambien con relacion a los ASIEN TO B-7 y- B-8 (52)</p>	<p>ASIEN TO 8- RECLAMO 10155/2016 Se amplia ASIEN TO C-5 aclarando qu dicha cancelacion es tambien con relacion a los ASIEN TO B-7 y- B-8 (52)</p>	<p>140747/1 21/2/ 18.reg.398(201) transferencia dominio fiduc.</p>


**SIGUEVA** aprobada por el  
**Economía**  
**Buenos Aires**  
**LA PROVINCIA**

210208



CATASTRO:

a) Titularidad sobre el dominio	Proporcion	b) Gravámenes; Restricciones e interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº-Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
<p>VIENE DE AZ MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4(46) s/certif. 1 805324/8 del 13/09/2016 Se deja constancia que con relacion al titular en A9 le corresponden 1/3 por aceptacion de 2/3 en este acto, FS 8146943 Present. Nfo. 1 929292/1 del 18/10/2016 (17)</p>		<p>VIENE DE AZ CAPITAL FEDERAL, Cap. Fed. Por Dólar EE.UU. 70.000 Escrit. Nro. 50 del 27/01/2010. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). Present. Nro. 1 246841/1 del 11/03/2011. REING. del Asiento 6 del 27/05/2011. (20)</p>	<p>ASIEN TO 9 NOTA : EL EMBARGO del Asiento B-13 Nro. 01 0585811/5 de 11/07/2016 ha quedado SIN EFECTO por la presentacion en termino del documento DEL ACTO NOTARIAL DEL ASIEN TO A-9 ESCRIT. NQ142 DEL 07/07/16ESCRIB:MUJI CA MAURICIO MIGUEL REG:4(46)PRESENT. NQ 01-680876/1 DEL 09/08/2016; F.S. s/Folio. (28)</p>	
<p>ASIEN TO 13 'CASTELO, REAL' SRL Clave Fiscal 30-71574504-2, domic. Estados Unidos 1701, local.CABA, Cap.Fed TRANSF.DOM.FIDUC. art.1666 y ccds.CCYC. Escrit.Nro. 78 del 16/03/2018. Escrib. CAPUTO CLAUDIO ALEJANDRO G Reg. 398(201) Present.Nro.1 365129/8 del 25/04/2018 (27)</p>		<p>ASIEN TO 9 INSCRIPCION PROVISIONAL HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 246.000 Escrit.Nro. 359 del 06/06/2011. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 607613/0 del 27/05/2011 Present.Nro.1 737950/1 del 23/06/2011. (33)</p>		
		<p>ASIEN TO 10 HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 246.000 a/f. de 'JUGAMA' SRL.Clave Fiscal 30-71096676-8. Domic Legal en Jorge Newbery 1567 piso 5 de CAPITAL FEDERAL, Cap.Fed. Escrit.Nro. 359 del 06/06/2011. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 607613/0 del 27/05/2011. Present.Nro.1 737950/1 del 23/06/2011. (50)</p>		

SIGUE EN A 5

210208



MATRÍCULA

MATRÍCULA : 37655(046)

CATASTRO:

CA

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº Fecha Motivo Regis.-Jurisdic.
		VIENE DE A5 CERT DE VTA N:504152/7 DEL- 14/06/16 R:820 (201) Y CERT DE VT A N:15-9357/3 DEL- 15/06/16 R:4 (46); Presente Nro. 01 0585811/5 del 11/07/2016. F.S. s/Folio. (17)		

Comp. Exp. 7º 210208



Dirección Provincial  
 del Registro de la Propiedad

Ministerio de  
 Economía

Buenos Aires  
 LA PROVINCIA

CATASTRO:

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº-Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
		<p>ASIENTO 11 HIPOTECA Por Pesos 1.146.360 a/f. de 'JUGAMA' SRL Clave Fiscal 30-71096676-B. Domic. Legal en Jorge Newbery 1567 piso 5 de CAPITAL FEDERAL, Cap.Fed. Escrit.Nro. 4/1 del 07/09/2012. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 895226/3 del 22/08/2012. NOTA:La presente hipoteca se constituye en SEGUNDO GRADO. Present.Nro.1 1103006/9 del 09/10/2012. (27)</p> <p>ASIENTO 12 ANOTAC. PROVIS. DE EMBARGO \$7074.634,63 mas \$140.000 en autos "MALDONADO ROBERTO Y OTROS C/EMPREDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/MEDIDA CAUTELAR"; Juzg.Nro. 13;NAC DEL TRABAJO;Dpto.Jud. C.Federal;Oficio 14/12/2015;Present. Nro. 01 1244736/6 del 15/12/2015. F.S. s/Folio. (41)</p> <p>ASIENTO 13 ANOTAC. PROVIS. DE EMBARGO PREVENTIVO \$7.074.634,03 mas \$140.000 en autos "MALDONADO ROBERTO OTROS C/EMPREDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/ME- DIDA CAUTELAR";Juzg.Nro. 13;NACIONAL DEL TRABAJO; Dpto.Jud. C.Federal;SE REGISTRO CONDICIONAL A LOS SIGUE EN A6</p>		

Dirección Provincial  
del Registro de la Propiedad

Ministerio de  
Economía



Buenos Aires  
LA PROVINCIA

Libro Nº 210208



Proj. nº 210208



# MEMORIA TÉCNICA

CASTELO REAL







## CONTENIDO

1. PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO
2. UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE
3. RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO
4. CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES
5. DENSIDAD BRUTA y DENSIDAD NETA
6. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE
7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
8. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
9. LIQUIDOS CLOACALES
10. TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESSOS
11. ALUMBRADO PUBLICO
12. RECOLECCIÓN DE RESIDUOS
13. FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER
14. ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO
15. CERRAMIENTO PERIMETRAL
16. EQUIPAMIENTO PREVISTO PARA EL ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO

### **1) PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE**

**CAMPO** Las principales actividades a desarrollar serán Fútbol y tenis, y supletoria Paddle.

### **2) UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE**

UBICACIÓN DEL PREDIO: El predio se encuentra ubicado frente a la Ruta Provincial Nº 28, en el Km 4, el predio designado catastralmente de origen como:

- Circ.: V, Parcela 995ba, Partida inmobiliaria: 046-1641-0

#### **Mide y linda, según título:**

Mide 409.10m. en el lado oeste; 1168.20m. en el lado N.O.; 310.20m. en el del N.E. y 1430.00m. en el del S.E, o sea una superficie de 40 Ha. 29ª. 80Ca. Se deja constancia que la parcela 995b tiene afectada por Plano de Vialidad 46-4-49, una superficie de 71A. 34Ca., quedando un remanente de 39 Ha. 58A. 46Ca.; lindando por el O. con el camino general de Pilar a General Rodriguez; al N.O. con fracción mayor del lote 1; al N.E. con parte del lote I y al S.E: con el lote II.

Las coordenadas Geográficas Latitud: -34 34' 34", Longitud: -58 56' 17". Se encuentra a 2 km. del Acceso Oeste, y a 4km del Centro de la Ciudad de Gral. Rodriguez y a 6,40km del límite con el Partido de Pilar.

### **3) RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO:**

De acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial, Ley 26.994, en su Libro IV, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios se adopta el régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal. La conformación de la Urbanización es Club de Campo, de acuerdo a la Ley 8912 /77, Art.64 y siguientes y al Decreto 9404/86.

### **4) CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

El conjunto se desarrollará sobre una superficie que por suma de títulos es de 402980,00m<sup>2</sup>. Para conformar una única parcela se deberán ceder 28.459.69m<sup>2</sup>, para calles y según plano de mensura 46-4-49, se expropiaron

7.134,00m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie neta de 367.386,31m<sup>2</sup>, comprometidos a la urbanización.

La cantidad de viviendas unifamiliares es de 178

De esta superficie neta se destinará el 54.92% de la misma al fraccionamiento residencial, con una superficie de 201.768.72m<sup>2</sup>, el 14,73% a espacio circulatorio interior, con una superficie de 54.101,30m<sup>2</sup> y el 30,35% a esparcimiento común, con una superficie de 111.516,29m<sup>2</sup>.

#### **5) DENSIDAD BRUTA Y DENSIDAD NETA**

De acuerdo al proyecto corresponde a una densidad neta de 4,85 viviendas por hectárea y una densidad bruta será de 8.82 viviendas por hectárea.

#### **6) SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

El suministro de agua potable se realizará a través de un sistema centralizado. El agua se obtendrá a través de perforaciones explotación que capten al acuífero Puelches. Dichas perforaciones deberán contar con dispositivos adecuados para la toma de muestras, medición de caudal y mediciones de niveles estático y dinámico.

#### **7) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

El suministro de energía domiciliaria se realizará a través del cableado aéreo. Se adjunta la prefactibilidad de suministro eléctrico emitido por EDENOR S.A. el 22 de agosto de 2017.

#### **8) EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES**

El predio perteneciente a la cuenca del Arroyo Las Carabassa. La evacuación de las aguas pluviales se realizará por medios de cunetas paralelas a las calles proyectadas, estas cunetas derivan los aportes hacia el curso del Arroyo Las Carabassa.



**9) LIQUIDOS CLOACALES**

El tratamiento de los efluentes líquidos cloacales será previamente tratado en cámaras sépticas debidamente dimensionadas (tratamiento primario), resultando factible la disposición final el Arroyo Carabassa.

**10) TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESOS**

El proyecto prevé la integración con el entorno urbano. La principal vía de circulación se realizará con concreto asfáltico y/o hormigón, hasta el house principal. Las calles de penetración a las parcelas se tratarán con agregados pétreos. El frente del proyecto se localiza sobre la Ruta Nacional 24, la cual se encuentra pavimentada con concreto asfáltico.

**11) ALUMBRADO PÚBLICO**

Se prevé el alumbrado de las calles internas con luminarias ubicadas cada 30.00m. Los espacios comunes y la entrada al barrio se realizarán con la cantidad de luminarias necesarias para garantizar una iluminación uniforme.

**12) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

Se prevé la recolección a través de camiones de carrocerías cerradas dotadas con equipos compactadores.

**13) FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER**

Se forestará las calles a ceder con las especies y densidad indicadas por el Municipio.

**14) ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO**

Sobre una superficie común de 111.516,29m<sup>2</sup> se proyectará el área común de esparcimiento, las construcciones existentes de 1408m<sup>2</sup> se destinarán al House principal e instalaciones de servicios. Se construirá un house para el área deportiva.

**15) BALANCE DE SUPERFICIES**

De acuerdo al proyecto urbanístico que se acompaña, las superficies son:

VALOR ESTIMADO 210208



<b>BALANCE DE SUPERFICIES</b>		
<b>DETALLE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
SUP. TOTAL DEL PREDIO	402.980,00	100,00 %
SUP. CALLES CEDIDAS	28.459,69	7,06 %
SUP. AFECTADA PARA CAMINO S/PLANO 46-4-49	7.134,00	1,77 %
SUP. NETA	367.386,31	100,00 %
SUP. AREA DE ESP. COMUN REQUERIDA	110.215,89	30,00 %
SUP. AREA DE ESPARCIMIENTO COMUN	111.516,29	30,35 %
SUP. AREA DE CIRCULACION	54.101,30	14,73 %
CUP. AREA RESIDENCIAL	201.768,72	54,92 %

### 16) CERRAMIENTO PERIMETRAL

El cerramiento perimetral propuesto se realizará de acuerdo al Art 3 inc. F del decreto 27/98, por alambrado tipo olímpico romboidal con una altura de 2.00 y postes de hormigón ubicados cada 3.00m.



**ADRIAN G. DAURIZIO**  
**AGRIMENSOR**  
**MATRICULA C.P.A. N° 1559 - D:VIII**

210208



# MASTERPLAN

CASTELO REAL



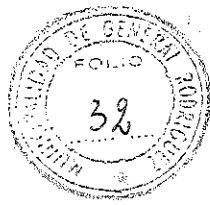






Municipalidad de  
**General  
Rodríguez**

Corresp. Exp. N° 4050-210 208/19



LIQUIDACIÓN DE DERECHOS DE OFICINA

EXPEDIENTE: 4050-

OBJETO:

PROFESIONALES.: AGRIMENSOR ADRIAN D' AURIZIO

PROPIETARIO: GUILLERMO FRANCISCO DA COSTA

NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN:

Circunscripción: V ; Parcela: 995B

**Ordenanza N° 4.456, Capítulo VIII, Artículo 17-Inciso: 40**

Inc	Detalle	módulos	valor	Total
40	Trámite Convalidación Técnica Preliminar.(prefactibilidad) de los Club de Campo	8800	\$4.9474	\$43.537

Total \$ 43.537


MONTO TOTAL DEL DERECHO DE OFICINA

SON PESOS cuarenta y tres mil quinientos treinta y siete.-  
Líquido. ....

NUMERO DE RECIBO. ....

FECHA DE PAGO. ....

CONFECIONÓ RECIBO. ....

  
RAÚL CRUZ  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO  
URBANISMO Y CATASTRO  
SECRETARÍA DE PLANEACION DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS



Municipalidad de  
Gral. Rodríguez

Registro original:	<b>X</b>			Comprobante de Contado N°:	Emitente:
Regularización FORM 76				000000362755	Ingresos Públicos
Nro. regularizado:				N° obligado:	00-00000000-0
Denominación del Recurso	Año	Cuota			
Derechos de Oficina	2019	1	<b>Vencimientos</b>	<b>Fecha</b>	<b>Importe</b>
Apellido y Nombre del Contribuyente u Obligado:			<b>Total al Venc.</b>	29/03/2019	43.537,00
Concepto			<b>Total al 2do Venc.</b>		
Contado	Cantidad	Importe	<b>Total al 3er Venc.</b>		
	1,00	43.537,00	CIRC. V-PARCELA: 995B-TRAMITE CONVALIDACION TECNICA PRELIMINAR-PREFACTIBILIDAD DE LOS CLUB DE CAMPO-		
			Cuenta bancaria	Efectivo	
			Cheque		



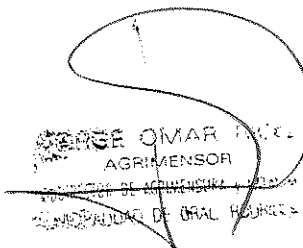


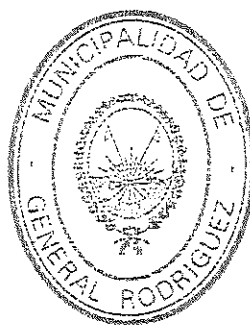
Municipalidad de  
**General  
Rodríguez**

Sr. Secretario de Planificación de  
Obras, Infraestructura y  
Servicios Públicos  
Marcelo R. Basilotta  
SU DESPACHO

Analizada la documentación técnica presentada por el Agrimensor Adrián G. Daurizio para obtener la Prefactibilidad de un Club de Campo, y habiéndose verificado que la misma cumple con los recaudos requeridos por el artículo 6° del Decreto Provincial N° 9404 que regula este tipo de emprendimientos urbanísticos, se elevan a su consideración las presentes actuaciones con el objeto de ser elevado a la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial para gestionar la “**Prefactibilidad**” que otorgaría la “**Convalidación Técnica Preliminar**” solicitada, que afecta al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V –Parcela: 995b del Partido de General Rodríguez.-

Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Marzo 8 de 2019.-

  
OMAR PÁEZ  
AGRIMENSOR  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
MUNICIPALIDAD DE GENERAL RODRIGUEZ



  
RAULE OROZ  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO  
URBANO Y CATASTRO  
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS



Gobierno de  
**General  
Rodríguez**

SECRETARIA DE PLANIFICACION DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS



**Municipalidad  
General Rodríguez**

Corresponde Expediente: 210208  
Fs: 34

GENERAL RODRIGUEZ, 16 de abril de 2019

**Dirección Provincial de Ordenamiento  
Urbano y Territorial.  
Dr. Agustín Sánchez Sorondo:**

Su Despacho:

Atento al informe precedente a fs 33, se remite el presente expediente a los efectos de gestionar la "Prefactibilidad" que otorgaría a la "Convalidación Técnica Preliminar" solicitada, que afecta al inmueble designado catastralmente como circunscripción: V- Parcela: 995b del Partido de General Rodríguez.-

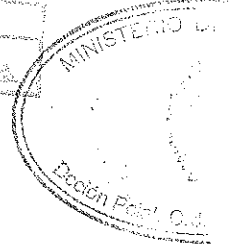
MARCELO R BASIOTTA  
SECRETARIO DE PLANIFICACION DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS  
MUNICIPALIDAD DE GRAL RODRIGUEZ

Municipio	...
Mesa de Entradas y Salidas	
Expte. Nº	210208
Alcance Nº	
Fecha	14 ABR 2019
<b>SALIDA</b>	

14 MAY 2019

6050210208

PROVINCIA DE BUENOS AIRES	
Mesa de Entradas y Salidas	
Expte. Nº	6050210208
Alcance Nº	
Fecha	17 MAY 2019
<b>SALIDA</b>	



PROVINCIA DE BUENOS AIRES	
Dirección Provincial de Coordinación Urbana y Territorial	
Ministerio de Gobierno	
28 MAYO 2019	
<b>ENTRADA</b>	



**G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Providencia**

**Número:** PV-2019-13726819-GDEBA-DPOUYTMGGP

**LA PLATA, BUENOS AIRES**  
Martes 28 de Mayo de 2019

**Referencia:** Municipio de General Rodriguez, Corresponde Expediente N° 4050-0210208/19

Por los presentes actuados la Municipalidad de General Rodriguez, tramita la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) del Club de Campo denominado "Castelo Real" a localizarse en el inmueble designado catastralmente como: Circunscripción V, Parcela 995b del partido de referencia, motivo por el cual corresponde dar intervención a esta Dirección.

GOBIERNO

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.05.28 08:30:49 -03'00'

Marianela Pezza  
Personal Administrativo

↳ Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
↳ Ministerio de Gobierno

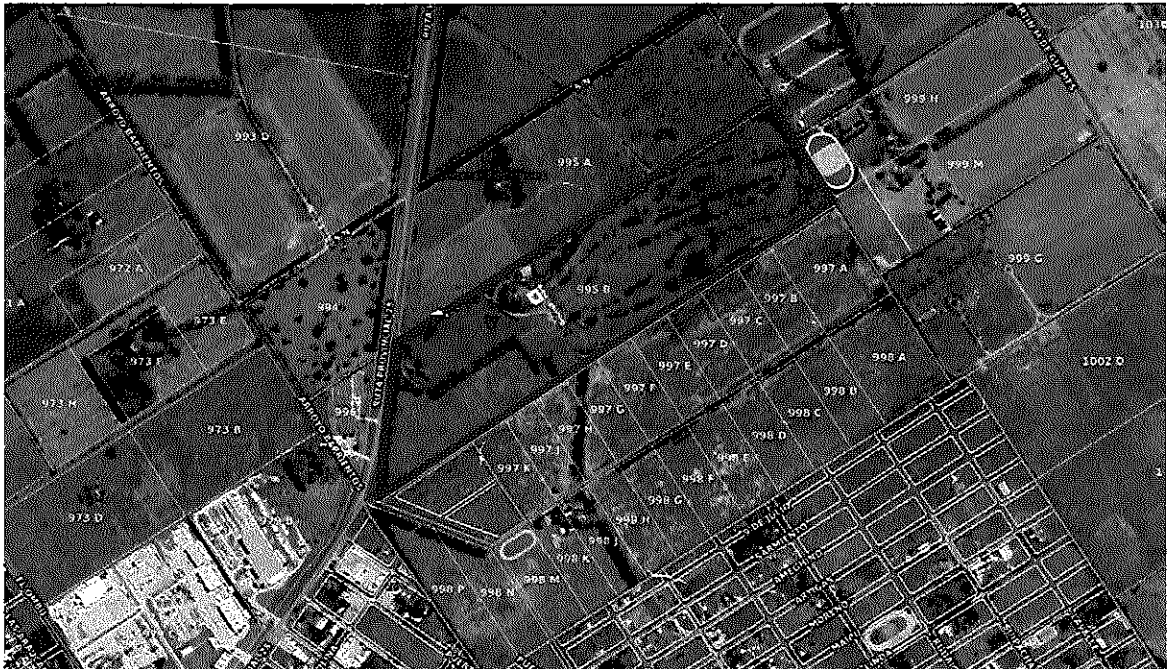
Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.05.28 08:30:49 -03'00'



Ref. Expediente N° 4050-210208/19  
Club de Campo "Castelo Real"

**GENERAL RODRIGUEZ**

Se remiten los presentes actuados por los que la Municipalidad de General Rodríguez tramita la **Convalidación Técnica Preliminar** del Club de Campo "Castelo Real" en el predio ubicado en la localidad General Rodríguez sobre la Ruta Provincial N° 28 kilómetro 3, designado catastralmente como: Circ.: V; Pc.: 995b, con una superficie de 40,30 ha y 178 parcelas propuestas para igual número de viviendas unifamiliares, y está localizado en la "Zona para la localización de Clubes de Campo" - ZCC- del Área Rural según la Ordenanza Municipal N° 671/79 -Delimitación Preliminar de Áreas del Partido de General Rodríguez- y las siguientes ordenanzas complementarias: 862/82, 1481/86, 3154/06, 3115/07 y 4441/17, cuyos indicadores urbanísticos son: F.O.S.: 0,35; F.O.T.: 0,45; Densidad Bruta Máxima: de 7 a 8 viviendas/ha; Densidad Neta Máxima: de 8 viviendas/ha ó 32 hab/ha; Uso dominante: 1 vivienda unifamiliar por parcela.



CONFIGURACIÓN CATASTRAL DEL SECTOR - FUENTE: CARTO-ARBA -

Para la tramitación, el Municipio adjunta la siguiente información para ser evaluada:

- Resolución N° 333/17 que certifica la Pre-factibilidad Hidráulica, la Pre-factibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad) y la Pre-factibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos previamente tratados, otorgada por la Autoridad del Agua con fecha del 19 de Febrero de 2019 y un año de validez (CE-2019-04102492-GDEBA-DPGHADA a fs. 8/12).
- Certificado de Factibilidad del suministro eléctrico del emprendimiento otorgado por la Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S. A. -EDENOR S. A.- con fecha del 22 de Agosto de 2017 y un año de validez, vencido a la fecha (copia simple a fs. 14).

Vencido

IF-2019-24486187-GDEBA-DUSYOTMGGP

Vencido

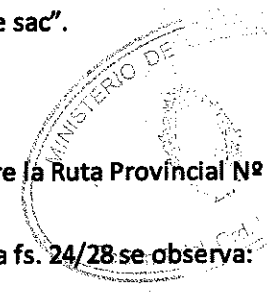
- Informes de dominio a favor de Castelo Real S. R. L. con fecha del 12 de Junio de 2018, vencidos a la fecha (copias simples a fs. 16/22).
- Memoria Técnica Descriptiva del emprendimiento firmada por profesional agrimensor visada por el Municipio en Informe adjunto a fs. 33 (copia simple a fs. 24/28).
- Plano de Proyecto Urbanístico del emprendimiento firmado por profesional agrimensor visado por el Municipio en Informe adjunto a fs. 33 (original a fs. 31).

Teniendo en cuenta la documentación aportada, esta Dirección informa que restarían cumplimentarse los siguientes puntos:

- En relación al Plano de Ante Proyecto Urbanístico s/ Título adjunto a fs. 31 se observa:
  - En la carátula del plano se debe incluir el Régimen de dominio a adoptar: según la Ley Nº 26.994 -Código Civil y Comercial de la Nación-, todos los "Conjuntos Inmobiliarios" deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial. Respecto a los indicadores urbanísticos, faltan agregar los del proyecto. Se debe incorporar la cantidad de parcelas propuestas. La densidad bruta y neta del proyecto deben estar expresadas en la unidad vivienda/ha. La densidad neta de la Zona -ZCC- es de 32 hab/ha ú 8 viv/ha.
  - Faltan aclarar dimensiones de calles principales, secundarias y "cul de sac".
  - Se debe especificar la dimensión de la restricción al electroducto.
  - No se establecen las dimensiones de las medias calles a ceder.
  - Se debe incorporar Plano de Vialidad de la calle colectorá cedida sobre la Ruta Provincial Nº 28 y el emprendimiento.
- Respecto a la Memoria Técnica Descriptiva del emprendimiento adjunta a fs. 24/28 se observa:
  - La denominación catastral presenta error en la parcela.
  - Se debe incorporar la cantidad de parcelas propuestas.
  - La densidad bruta del proyecto (8,82 viv./ha) supera la máxima establecida según la ordenanza municipal nº 4441/17.
- Falta certificación que exprese el cumplimiento del artículo 69º del DL 8912/77, que establece que "no podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos".

Colector  
Completar  
Faltan  
Vialidad

Carátula  
Ej. de  
Modelo de Carátula



Se adjunta modelo de Carátula de Plano de Anteproyecto Urbanístico de Club de Campo.

Se recuerda que todos los documentos referenciados deberán ser incorporados al expediente en su versión original o copia autenticada. Asimismo, las certificaciones de servicios o factibilidades otorgadas por Empresas prestadoras u Organismos competentes deberán encontrarse vigentes durante el diligenciamiento de las actuaciones.

Dirección de Usos de Suelo y Ordenamiento Territorial  
CML - SM 04/07/19



# PLANO DE ANTEPROYECTO URBANISTICO

NOMBRE DEL EMPRENDIMIENTO:  
  
DESTINO: CLUB DE CAMPO  
PARTIDO:  
LOCALIDAD:  
PROPIETARIO/S:

NOMENCLATURA CATASTRAL  
Circ.:    Secc.:    Ch.:    Qta.:    Ft.:    Mz.:    Parc.:

ORDENANZA N°	BALANCE DE SUPERFICIE
DECRETO N°	Sup. total de la fracción: ..... Ha.
ZONA	Sup. 1/2 a calles a ceder: ..... Ha.

INDICADORES URBANISTICOS DE LA ZONA		Sup. NETA del emprendimiento:	..... Ha.	100 %
Dimensión mín. de parcela	FOS:	Sup. residenciales:	..... Ha.	..... %
FRENTE (m):	FOT:	Sup. circulación:	..... Ha.	..... %
SUPERFICIE (m2):	DENSIDAD:	Sup. espacios comunes:	..... Ha.	..... %

INDICADORES URBANISTICOS DE PROYECTO		CANTIDAD DE LOTES
FOS:	Densidad de proyecto (hab./ha.)	CANTIDAD TOTAL DE VIVIENDAS
FOT:	NETA	N° de viviendas unifamiliares
	BRUTA	N° de viviendas multifamiliares

PROFESIONALES	PROPIETARIO/S
Título	Apellido/s
Apellido/s	Nombre/s
Nombre/s	Carácter
Domicilio	Domicilio
Firma	Firma

RESTRICCIONES





**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico firma conjunta**

**Número:** IF-2019-24486187-GDEBA-DUSYOTMGGP

**LA PLATA, BUENOS AIRES**  
**Viernes 26 de Julio de 2019**

**Referencia:** 4050-210208-19 General Rodríguez CC Prefactibilidad

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIIT 30715471511  
Date: 2019.07.26 13:11:34 -0300

**Carlos Martire Lavalle**  
Personal Profesional  
Dirección de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIIT 30715471511  
Date: 2019.07.26 13:28:39 -0300

**Silvia Marelli**  
Jefe de Departamento  
Dirección de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIIT 30715471511  
Date: 2019.07.26 13:28:39 -0300



**G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Providencia**

**Número:** PV-2019-25413316-GDEBA-DUSYOTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Miércoles 31 de Julio de 2019

**Referencia:** Municipalidad de General Rodriguez, Corresponde Expediente Nº 4050-210208/19

Por los presentes actuados la Municipalidad de referencia gestiona la convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) del Club de Campo "Castelo Real" en el predio denominado catastralmente como: Circunscripción V, Sección Rural, Parcela 995b. del partido de General Rodriguez.

Las observaciones realizadas sobre el presente actuado, deberá gestionarse mediante el portal web (<http://www.sitdt.gba.gov.ar>) en el marco de lo establecido por el Decreto 1072/18, debiendo incorporar la información y/o documentación faltante expresada en el Informe Técnico.

De acuerdo lo informado precedentemente por el equipo técnico, que esta Dirección comparte, correspondería, previa intervención de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, el envío de estas actuaciones al Municipio de referencia.

Se pone en consideración lo establecido en el Anexo I de la Resolución Nº 400/19, Régimen para la regularización de conjuntos inmobiliarios consolidados (Art. 1º) o por inicio de ejecución de obras (Art. 7º).

*Artículo 1º. ALCANCE. El presente procedimiento tiene por finalidad posibilitar la subdivisión y correspondiente escrituración de las parcelas, lotes de terreno, unidades funcionales o privativas, de conjuntos inmobiliarios consolidados, ejecutados bajo la figura establecida en el marco del Decreto 27/98 y concordantes, ó bajo la figura de establecida en el marco del Decreto 9404/86 y concordantes.*

*Artículo 7º. Los Conjuntos Inmobiliarios que se encuentren con inicio de ejecución de obras, sin para ello haber obtenido la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad), tendrán 90 días hábiles a partir de la publicación de la presente, para solicitar su aprobación mediante las disposiciones establecidas en el Decreto 1072/18, y Resolución MJDG 167/18 bajo apercibimiento de requerirse a los Municipios respectivos y/u otras Autoridades que pudieran resultar competentes, la inmediata paralización de las obras que pudieran encontrarse en ejecución, independientemente de autorizaciones parciales que pudieran haber obtenido.*

*En el caso de cumplir los requisitos establecidos para la Convalidación Técnica Final, podrán iniciar por única vez, el proceso electrónico integrado establecido por la norma mencionada, no exigiéndosele la Prefactibilidad, toda vez que se trata de un proyecto en ejecución, y no de un anteproyecto. Si en el marco*

*de la tramitación surgiera la necesidad de realizar cambios en el proyecto, el proponente deberá realizarlos a su costa por haber iniciado a su riesgo la obra, en el marco de lo establecido por el artículo 9° del Decreto Provincial 27/98 y art. 6, último párrafo, del Dec. 9404/86.*

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUI730715471511  
Date: 2019.07.31 09:08:34 -03'00'

Martin Santiago VIDELA DORNA  
Director  
Dirección de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial  
Ministerio de Gobierno



Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, o=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL  
ESTADO, serialNumber=CUI730715471511  
Date: 2019.07.31 09:08:34 -03'00'



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

**Providencia**

**Número:** PV-2019-26988691-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Viernes 9 de Agosto de 2019

**Referencia:** Municipalidad de General Rodriguez, Corresponde Expediente N°

Por los presentes actuados la Municipalidad de referencia gestiona la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) del Barrio Cerrado "Castelo Real" en el predio denominado catastralmente como: Circunscripción V, Sección Rural, Parcela 998b del partido de General Rodriguez.

Visto el informe elevado a fs. 36/38 por la Dirección de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial, esta Dirección comparte el criterio adoptado, por lo que corresponde en esta instancia remitir los presentes obrados a la Municipalidad de origen, a fin de dar cumplimiento a las observaciones técnicas formuladas. que deberán realizarse mediante el portal web en marco de lo establecido por el Decreto 1072/18.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.08.09 10:52:01 -03'00'

Agustín Sanchez Sorondo  
Director Provincial  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2019.08.09 10:52:02 -03'00'

FRANCIA BUENOS AIRES  
Dirección de Instrumentos Urbanos y Territorial  
Departamento de Gobierno

13 ASO 2010

**SALIDA**

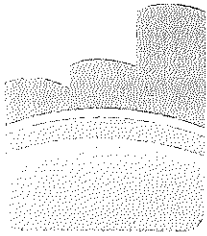
MESA DE ENTRADA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ

13 ASO 2010

6050.210.208.

**ENTRADA**






Municipalidad de  
**General  
Rodríguez**  
Intendencia

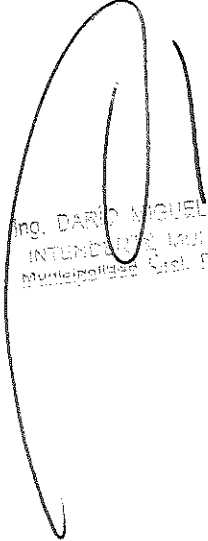
General Rodríguez, 11 de Noviembre de 2019

Corresp. Expte. N° 4050-210208/19  
Fs.40

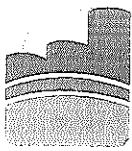


Sr. Secretario de Planificación de Obras  
Infraestructura y Servicios Públicos  
Dn. Marcelo Basilotta  
Su Despacho:

Atento a los presentes actuados y en virtud de lo expresado por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la provincia de Buenos Aires, éste Departamento Ejecutivo remite a Ud., a los efectos se sirva tomar el debido conocimiento.-



ING. DARIO MIGUEL KUBAR  
INTENDENTE MUNICIPAL  
Municipalidad de General Rodríguez



Gobierno de  
**General  
Rodríguez**

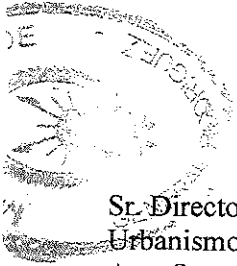


**Municipalidad  
General Rodríguez**

SECRETARIA DE PLANIFICACION DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS

Corresp.Expte 4050-210208/19 – Folio 41

General Rodríguez, 14 de Noviembre de 2019.-



Sr. Director de Planeamiento  
Urbanismo y Catastro  
Arq. Oroz Raúl  
Su Despacho.-

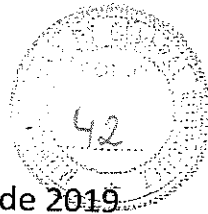
trámite correspondiente.-

Elevo a Ud. el presente expediente para proseguir con el

Saludo Atentamente

MARCELO A. BASHLOTTA  
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS  
MUNICIPALIDAD DE GENERAL RODRÍGUEZ

Corresp. Exp. N° 4050. 210208



Gral. Rodriguez, 11 de noviembre de 2019

**SEÑOR INTENDENTE**

**DE LA MUNICIPALIDAD DE Gral. RODRIGUEZ**

**Ing. DARIO MIGUEL KUBAR**

**Su despacho**



**Ref.: CLUB DE CAMPO CASTELO REAL  
PREFACTIBILIDAD URBANISTICA**

El que suscribe Adrián G. D'AURIZIO, Agrimensor, en su carácter de profesional actuante, en el Club de Campo CASTELO REAL, en los términos del Art. 6, del Decreto Provincial 9404/86, con el fin de c' tener la convalidación tecnica preliminar se adjunta las observaciones realizadas por la D.P.O.U.T. :

1. Actualización del informe de dominio
2. Correcciones al Anteproyecto Urbanístico, se adjuntan 2 laminas
3. Correcciones a la Memoria Tecnica
4. Actualización Prefactibilidad Suministro Eléctrico

Por la presente se autoriza al Sr. Juan Gazzaneo, a diligenciar en forma conjunta y/o separadamente la presente solicitud.

Sin otro particular, saluda a Ud. muy atentamente.

**ADRIAN G. DAURIZIO**  
**AGRIMENSOR**  
**MATRICULA C.P.A. N° 1559 - D: VIII**





Buenos Aires  
Provincia



752

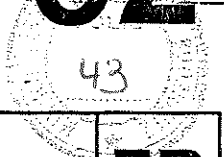
Ministerio de Economía - Registro de la Propiedad

98 388866/3 30/10/2019

Número y fecha de entrada

Corroso

4100 210208



<b>INFORME DE DOMINIO INMUEBLE MATRICULADO - FOLIO REAL</b>					<b>FR</b>
Ca-illero/Visado: 	Solicitante: D <sup>o</sup> AURIZIO, ADRIAN GUILLERMO				
	Organismo: Consejo Profesional de Agrimensura Bs. As.				
	Motivo de la solicitud: 76 - OTROS ACTOS: ARCHIVO PROFESIONAL				
	Lugar de entrega: FIRMA DIGITAL				
Escribanos	Carnet:	Cód. Partido:	Provincia:	Registro:	Titular (T) /Adsc. (A):
Otros profesionales/Organismos		Tomo/Folio, Matrícula o Legajo: CARNET 1559			

INSCRIPCIÓN DE DOMINIO

Partido: 46	Matrícula: 37655	U.F./U.C.:
-------------	------------------	------------

NOMENCLATURA CATRASTAL

Cir.: 5	Sec.:	Chac.-Quinta:	Fracción:
Mza.:	Parc.: 955-B	Subpar.:	

DESIGNACIÓN SEGÚN:

TÍTULO

PLANO

--

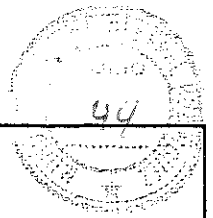
TITULARES Y OBSERVACIONES

<p>CASTELO REAL S.R.L.</p>
----------------------------

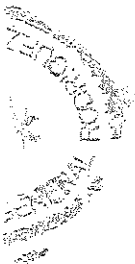
"MILORO SANDRA KARINA"

Comesop

210 208




[Empty space for titles and observations]



<p>..... Firma del Solicitante</p>	<p>..... Sello del Solicitante</p>
--	--

ESPACIO RESERVADO PARA EL USO DEL RPBA

<https://servicios.rpba.gob.ar/firma/E18C550683AAAF2AC6FD407D5>



La presente expedición es sin reserva de prioridad, artículo 27 - Ley 17801  
El presente documento fue expedido en formato digital y suscripto digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCCN, Ley Nacional 25.506, Ley Provincial 13.666, siendo la autoridad certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)



Buenos Aires  
Provincia

Corresp. Ent. N. 4010 2/10/2019



Ministerio de Economía - Registro de la Propiedad

## PREVENCIÓN

31 de Octubre de 2019

Fecha de Entrada: 30/10/2019

Número de Entrada: 98-0388866/3

Se previene diferencia entre el asiento registral y los datos aportados en el formulario respecto de:

- Nomenc. Cat. - Designación s/ título o plano  
SURGE PARCELA 995-B EN NOMENCLATURA CATASTRAL



Saludamos a usted muy atentamente

INSC.: 1265

## NO DESGLOSAR

A

37.655 GENERAL RODRIGUEZ (46)

CATASTRO: V; PARC. 995-b.-

FRACCION DE TERRENO; ubicado en el Cte. 5to., del Ptdo. de GENERAL RODRIGUEZ, fte. al camino Gral. de Pilar a Gral. Rodriguez; desig. como lote DOS; mide; 409 ms. 10 cms. al O.; 1168 ms. 50 cms. al N.O.; 310 ms. 20 cms. al N.E.; 1430 ms. al S.E.; con sup. de; 40 Has. 29 As. 80 Cas.; linda; al O. c/ camino Gral. de Pilar a Gral. Rodriguez; al N. O. c/ el lote uno; al N.E. c/ pte. del lote I.; al S.E. c/ el lote II.-

NOTA: Existe plano 46-4-49, se afecta por el mismo para Vialidad una Sup. de 71 A. 34 Cas. quedando un remanente de 39 Has. 58 As. 46 Cas.-

37.655 (46)

Antecedente dominial: Fº 98/931 - Gral. Rodriguez.-

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPORCIÓN	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES Nº Fecha-Motivo-Regis.-Jurisd.
(1) "DESYMAR Sociedad Anonima"; c/ domicilio en Rivadavia 4509 Cap. Fed.- Comp. Vta. Escrit. nº 325.-18/IV/76.-Escrib. Jorge A. Ricciardi (C.F.).-189.065, del 7/VII/78.-	100% 	<del>(1) HIPOTECA: por \$71.340.000 a fv/ de DESYMAR S.A. Escrit. 16/V/79. Escrib. Luis Horacio Clementi (C.F.).- \$83.167 del 31/V/79.- enmdo. 83.167+/Val. 164 Asiento 2.-HIPOTECA USD. 180.000.- a f. de DAL-CON. S.A. CUIT. 30-60661290-3- Dom. Soc. Avda. Leandro N. Alem 693 Pso. 1º de Cap.- Esc. 162 del 13/5/08 Escrib. BRAVO, FEDERICO Jorge Real</del>	(1) CANC. TOTAL HIP. b(1) n=83.167/79. Escrit. 5/X/79. Escrib. Luis Horacio Clementi (C.F.) F.) 260.864 del 22/X/79 	34934-25-4-79. Vta. R. 563 (C.F.) 6303-8-1-80 ASIENTO COM. R. 27/12/12 406 504-27/12/91. Vta. R. 2 (46). 372618/6-15-4-993-Reg. 2-(46)-
(2) DE BLASIO, Salvador Antonio; arg., cas. en Lras. c/ Irma Raquel Massonnat, nac. el 11/8/937, M. I. 4.911.527, vec. de Gral. Rodriguez.- Comp. Vta. 16/5/79. Escrib. Luis H. Clementi (46).-83.167 del 31/5a/79.- INSCR. PROV. DEF. 24/7/979.-	100% 	<del>Asiento 2.-HIPOTECA USD. 180.000.- a f. de DAL-CON. S.A. CUIT. 30-60661290-3- Dom. Soc. Avda. Leandro N. Alem 693 Pso. 1º de Cap.- Esc. 162 del 13/5/08 Escrib. BRAVO, FEDERICO Jorge Real</del>	ASIENTO 2- CANCELACION HIPOTECA de B-2; Nro. Ent. 1-341385/7 del 29/05/2008; Escrit. 363 del 08/06/2010; Escrib. CAI OT	210208 91. Vta. R. 2 (46). 372618/6-15-4-993-Reg. 2-(46)-

Nota: Se actúa conetencia que el titular

Corresc

37655 (46).-

C A T A S T R O :

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPORCIÓN	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES
(3) DE MAS DE DOS S.R.L. con domicilio en calle Yerbal 1183 de Cap. Fed. Adcp. de Comp. 21/1/980. Escrib. Elisa Tose 110 46). 54.518. del 4/III/980.	100	ASIENTO 3 EMBARGO en autos "DAL CON SOCIEDAD ANONIMA c/ EMPRENDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/EJEC. HIPOTECARIA"; Juzg. Nro. 10. Juz. Civil y Com.; Dpto. Jud. Mercedes; Present. Nro. 01 1297180/5 del 15/10/2009. F.S. n° 216937/2006. ASIENTO 4 (20) INSCRIPCION PROVISIONAL HIPOTECA Escrib. Nro. 364 del 08/06/2010. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 566815/1 del 17/05/2010. Present. Nro. 1 874246/7 del 21/07/2010. (31)	VIENE DE AL 892076/7 del 26/07/2010. ASIENTO (12) LEVANTAMIENTO DE EMBARGO del asiento B-3 Nro. 01 1297180 del 15/10/2009 ; Juzg. Nro. 10; Juz. Civil y Com.; Secret. unica; Dpto. Jud. Mercedes; Present. Nro. 01 1180653/1 del 21/09/2011. F. S. 18349/2007. (27) ASIENTO 4 CANCELACION HIPOTECA de B-10; Nro. Ent. 1 737950/1 del 23/06/2011; Escrib. 14/4/08.Vta. 470 del 06/09/2012; e Hipot. R: N° Escrib. CALOT SILVINA 820 ALEJANDRA Reg. 820 (201); NOTA: Present. Nro. 1 1103008/6 del 09/10/2012. (41) 566815/1-17-2010 ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 12/10. Cesión de Cred. Hip. Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-	285935/1 21/2/08.Vta. R.4.(046).- 328608/2.28/2/08.Vta.e Hipoteca Reg. 1606. (201). 50x51x10x11x13 2011.Hipotec 890x1201x
(4) "TAVI S.A." con dom. legal en Cap. Fed. -vta. Escrib. n° 5, del 16/1/92. -Escrib. E.T. de Quagliaricello (46). -n° 18126, del 30/1/92. -F.S. n° 3225290. -T.R. 11/2/92. -	100%	ASIENTO 5 HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 1.620.000 - s/f. de "JUGAMA" SRL. Clave Fiscal 30-7109474-6	ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-	566815/1-17-2010 ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-
(5) INSCRIPCION PROVISIONAL: escrit. 155 del 15.7.93 ascrib. TOSELLO Elisa (46) 946284/1 del 19.8.93. R. 20.8.93.-	100%	ASIENTO 5 HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 1.620.000 - s/f. de "JUGAMA" SRL. Clave Fiscal 30-7109474-6	ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-	566815/1-17-2010 ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-
(6) DALCCON SOCIEDAD ANONIMA, c/dom. legal en Albariño 1931, ap. 171. Vta. Esc. 155 del 15/7/93, Escrib. Elisa Tosello, Reg. (46) FS: 3415299, NE: 946284/1 del 19/8/93, TR: 6/9/93 de correlaciona c/respecto al vuelco a (5) Def: 2/9/93	100%	ASIENTO 5 HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 1.620.000 - s/f. de "JUGAMA" SRL. Clave Fiscal 30-7109474-6	ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-	566815/1-17-2010 ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-
Asiento 7:- EMPRENDIMIENTOS e INVERSIONES UNION S.A. TIPO SOCIETARIO: SOC. ANONIMA. CUIT: 33-710 15677-9. Dom. Soc. Avda. Leandro N. Alem 693 s/o. 1º Cap. Fed. OMPR. VTA. Esc. 162 del 13/5/08 Escrib. BRAVO, FEDERICO JORGE Reg. 1606 (201) Present. 141385/7 del 29/5/08 .-	1/1	ASIENTO 5 HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 1.620.000 - s/f. de "JUGAMA" SRL. Clave Fiscal 30-7109474-6	ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-	566815/1-17-2010 ASIENTO 5 CANCELACION HIPOTECA de B-5; Nro. Ent. 1 874246/7 del 21/07/2010; Escrib. 140 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA R: 820. (CF).-

210208

45

1052

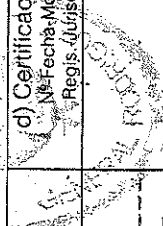
CATAS Present. Nro. 1 603340/6 del --  
27/05/2011--

a) Titularidad sobre el dominio	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº-Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
<p>ASIEN TO 9-- DA COSTA, GUILLERMO FABIAN-- DNI 20672117-Clave Fiscal 20-20672117-1, nac. 27/01/1969, argentino, cas. en Iras- nups c/Porta uppi Daniela Paula-- COMP-VTA.-- Escrit.Nro. 42 del 07/07/2016. Escrib. MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4(46)-- s/certif. 15 9357/3 del 15/06/2016 FS-- 8146923-- Present.Nro. 680876/1 del 09/08/2016-- (21)</p>	<p>(47)</p> <p>VIENE DE A2 Escrit.Nro. 364 del 08/06/2010. Escrib. CALOT-- SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 566815/1 del 17/05/2010-- Present.Nro.1 874246/7 del 21/07/2010. REING.del Asiento 4 del 29/07/2010. ASIEN TO 6-- (19)</p>	<p>VIENE DE A2 638662/4 del 26/07/2016. (12) ASIEN TO 6-- CANCELACION HIPOTEC de B-10; Nro.Ent. 1 737950/1 del 23/06/2011; Escrib. 141 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA-- MAURICIO MIGUEL Reg. 4 (46); FS 8146922-- Present. Nro.1-- 638663/8 del 26/07/2016. (26)</p>	<p>895226/3 22/8/12 Reg.820 (201). HIPOTECA. [1219] 712078/2 27/7/15. reg.820(201). dació en pago. dacion-valet 9396/2 15/2/16 19.820(201).Vta [1250] 504152/7 R.820 (201)Vta.14/6/16</p>
<p>ASIEN TO 10-- RECLAMO 11667/02016-- Se aclara con relacion al ASIEN TO A-9-- que de su testimonio surge. "COMPRA PARA SI Y COMO GESTOR DE NEGOCIOS PARA Y CON DINERO DE FERNANDO SERGIO DA COSTA" (--- atos completos en minuta observaciones) se verifico. con testimonio original-- (31)</p>	<p>INSCRIPCION PROVISIONAL-- CESION CREDITO HIPOT-- del asiento B-5 Nro.Ent.: 1 874246/7 del 21/07/2010.-- Escrit.Nro. 50 del 27/01/2011. Escrib. CALOT-- SILVINA ALEJANDRA Reg. 820- (201).-- Present.Nro.1 246841/1 del 11/03/2011.-- ASIEN TO 7-- (32)</p>	<p>ASIEN TO 7-- RECLAMO 10156/2016-- Se aclara con-- relacion al ASIEN TO-- C-6, que la-- CANCELACION DE-- HIPOTECA corresponde al "ASIEN TO B-11,-- PRESENT.Nro.-- 1103006/9 DEL-- 9/10/2012" y no como se cito, VERIFICADO-- CON TESTIMONIO-- ORIGINAL-- (42)</p>	<p>15-9357/3-15/6/16 rg.4(46).Vta.-- 805324/8 R.4(46) Acep.comp.13/9/16 [1218] 61141/1 24/1/18 Reg.398(201). Transf.de Dom Fiduc. [1261] 140747/1 21/2/1 15 mar 2009/2014</p>
<p>ASIEN TO 11-- NOTA-- Se amplia el ASIEN TO DE RECLAMO A-10,-- dejando constancia que la gestion de-- negocios es ADEMAS DEL CITADO PARA "INES MARIA DA COSTA", omitida en el vuelco-- anterior-- (40)</p>	<p>RECTIFIC. DE ASIEN TO;-- se deja constancia que la hipoteca de b5 es a fvorde Ovidio Vicente Bolo U\$S 70000 y JUJANA SRL U\$S1620000. ESC 364 del 8/6/2010-- Present.Nro.1 603340/6 del 27/05/2011-- (43)</p>	<p>ASIEN TO 8-- RECLAMO 10155/2016-- Se amplia ASIEN TO C-5 aclarando que dicha cancelacion es-- tambien con relacion--</p>	<p>15-9357/3-15/6/16 rg.4(46).Vta.-- 805324/8 R.4(46) Acep.comp.13/9/16 [1218] 61141/1 24/1/18 Reg.398(201). Transf.de Dom Fiduc. [1261] 140747/1 21/2/1 15 mar 2009/2014</p>
<p>ASIEN TO 12-- DA COSTA, Fernando Sergio-- DNI 17086614-Clave Fiscal 20-17086614-3, nac. 26/02/1965, argentino, cas. en Iras- nups C/AGUIRE Graciela Beatriz-- DA COSTA, Ines Maria-- DNI 14880639-Clave Fiscal 27-14880639-5, nac. 21/10/1962, argentino, cas. en Iras-</p>	<p>ASIEN TO 8-- CESION CREDITO HIPOT-- del asiento B-5 Nro.Ent.: 1 874246/7 del 21/07/2010. B- 7. Por Dolar EE.UU. 70.000- a/f. de FINCA MALON--</p>	<p>ASIEN TO 8-- RECLAMO 10155/2016-- Se amplia ASIEN TO C-5 aclarando que dicha cancelacion es-- tambien con relacion--</p>	<p>15-9357/3-15/6/16 rg.4(46).Vta.-- 805324/8 R.4(46) Acep.comp.13/9/16 [1218] 61141/1 24/1/18 Reg.398(201). Transf.de Dom Fiduc. [1261] 140747/1 21/2/1 15 mar 2009/2014</p>

210 208

86

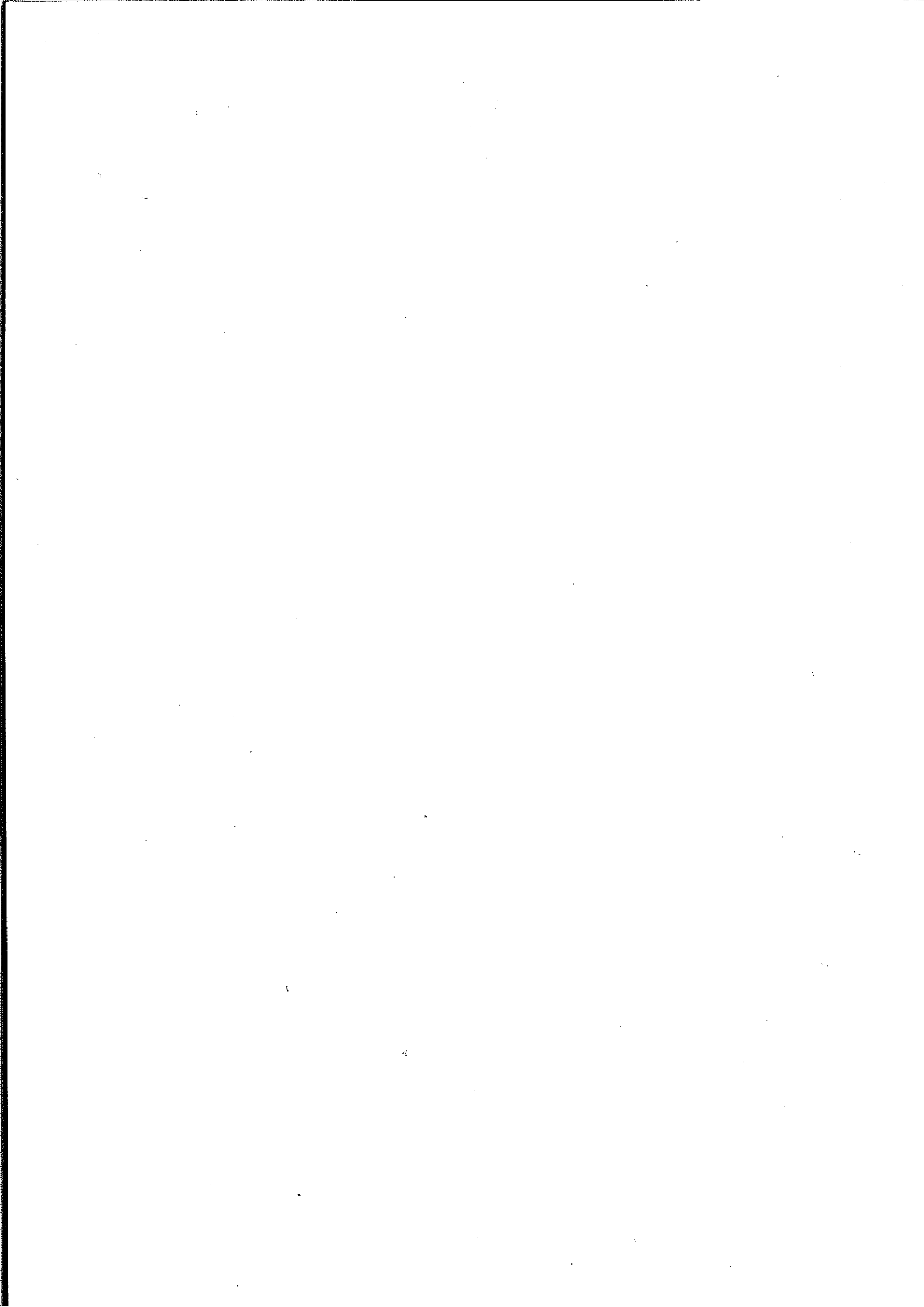
## CATASTRO:

a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes; Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº Fecha-Móvivo Regis.-Jurisdic.
VIENE DE A2 MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4(46) s/certif. 1 805324/8 del 13/09/2016 Se deja constancia que con relacion al titular en A9 le corresponden 1/3 por aceptación de 2/3 en este acto, FS 8146943 Present. Nro. 1 929292/1 del 18/10/2016 (17) ASIEN TO 13 'CASTELO, REAL' SRL Clave Fiscal 30-71574504-2, domic. Estados Unidos 1701, local. CABA, Cap. Fed TRANSF. DOM. FIDUC. art. 1666 y cods. CCYC. Escrit. Nro. 78 del 16/03/2018. Escrit. CAPUTO CLAUDIO ALEJANDRO G Reg. 398(201) Present. Nro. 1 365129/8 del 25/04/2018 (27)		VIENE DE A3 CAPITAL FEDERAL, Cap. Fed. por Dólar EE.UU. 70.000 Escrit. Nro. 50 del 27/01/2010. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). Present. Nro. 1 246841/1 del 11/03/2011. REING. del Asiento 6 del 27/05/2011. (20) ASIEN TO 9 INSCRIPCION PROVISIONAL HIPOTECA por Dólar EE.UU. 246.000 Escrit. Nro. 359 del 06/06/2011. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 607613/0 del 27/05/2011. Present. Nro. 1 737950/1 del 23/06/2011. (33)	ASIEN TO 9 NOTA : EL EMBARGO del Asiento 8-13 Nro. 01 0585811/5 de 11/07/2016 ha quedado SIN EFECTO por la presentacion en termino del documento DEL ACTO NOTARIAL DEL ASIEN TO A-9 ESCRIT. N0142 DEL 07/07/16 ESCRIB: MUJI CA MAURICIO MIGUEL REG: 4(46) PRESENT. N0 01-680876/1 DEL 09/08/2016; F.S. s/FOLIO (28)	
		ASIEN TO 10 HIPOTECA por Dólar EE.UU. 246.000 a/f. de 'JUGAMA' SRL. Clave Fiscal 30-71096676-8. Domic Legal en Jorge Newbery 1567 piso 5 de CAPITAL FEDERAL, Cap. Fed. Escrit. Nro. 359 del 06/06/2011. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 607613/0 del 27/05/2011. Present. Nro. 1 737950/1 del 23/06/2011.		

Comerc

210208








37655

(046) GONZALEZ RODRIGUEZ

V- : 995b

CAS

CATASTRO:

a) Titularidad sobre el dominio	Proporcion	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº.Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
		<p>ASIENTO 11 HIPOTECA Por Pesos 1.146.360 a/f. de 'JUGAMA' SRL Clave Fiscal 30-71096676-8. Domic. Legal en Jorge Newbery 1567 piso 5 de CAPITAL FEDERAL, Cap.Fed. Escrit.Nro. 471 del 07/09/2012. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 895226/3 del 22/08/2012 NOTA:La presente hipoteca se constituye en SEGUNDO GRADO Present.Nro.1 1103006/9 del 09/10/2012. (27)</p> <p>ASIENTO 12 ANOTAC. PROVIS. DE EMBARGO \$7074.634,63 mas \$140.000 en autos "MALDONADO ROBERTO Y OTROS C/EMPREDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/MEDIDA CAUTELAR"; Juzg.Nro. 13; NAC DEL TRABAJO; Dpto. Jud. C.Federal; Oficio 14/12/2015; Present. Nro. 01 1244736/6 del 15/12/2015. F.S. s/Folio. (41)</p> <p>ASIENTO 13 ANOTAC. PROVIS. DE EMBARGO PREVENTIVO \$7.074.634,03 mas \$140.000 en autos "MALDONADO ROBERTO OTROS C/EMPREDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/ME-</p>		

Compro...

210 208



MATRÍCULA : 37655 (046)

CATASTRO:

CA

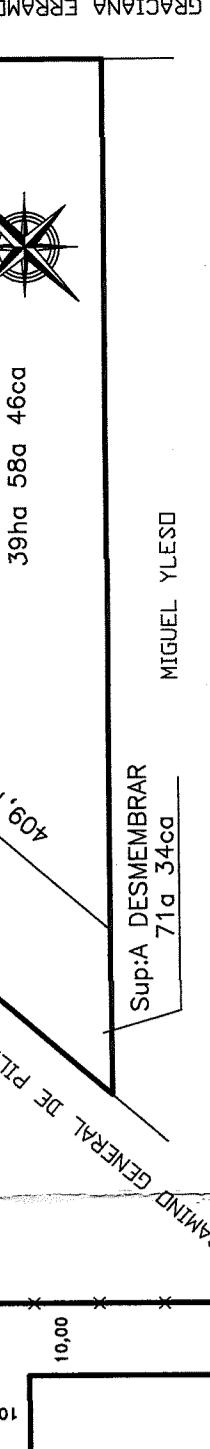
a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº, Fecha, Motivo Regis. - Jurisdic.
		VIENE DE A5 CERT. DE VIA N: 504152/7 DEL 14/06/16 R: 820 (201) Y CERT DE VI A N: 15-9357/3 DEL 15/06/16 R: 4 (46); Present. Nro. 01 0585811/5 del 11/07/2016. F.S. s/Folio. (17)		

Corresp. 1

210 208







Sup: 71d 35cc  
MIGUEL YLESD

**PLANO DE ANTEPROYECTO URBANISTICO**

NOMBRE DEL EMPRENDIMIENTO: CASTELO REAL

DESTINO: CLUB DE CAMPO  
PARTIDO: GENERAL RODRIGUEZ  
LOCALIDAD: GENERAL RODRIGUEZ

PROPIETARIO: CASTELO REAL SRL

NOMENCALTURA CATASTRAL:  
Circ. V - Pla. 9956  
COTICOSP. Ev. N° 4050. 2.10.20-6

**BALANCE DE SUPERFICIES**  
ORDENANZA N° 3154/05. 31/15/07  
SUP. Total del Predio 402.960,00m<sup>2</sup>  
4441/17 662.82 Y 1487/86  
SUP. Calles Cedidas 28.459,89m<sup>2</sup>  
ZONA 700 2310/17  
SUP. Alotado para Camino 5/Plano 46-4-49 7.144,00m<sup>2</sup> 1.779  
RESERVA DE DOMINIO LEY 26.994-COCIN  
SUP. Neta 367.286,11m<sup>2</sup> 1.009  
SUP. Area de Esp. Comun Requerida 102.658,00m<sup>2</sup> 0.019  
INDICADORES URBANISTICOS DE LA ZONA  
SUP. Area de Esparcimiento Común 102.658,00m<sup>2</sup> 14.989  
FRONTE (M): 25.00 EOT: 0.35  
SUP. Area Circulatoria 55.027,00m<sup>2</sup> 14.989  
SUPERFICIE (M<sup>2</sup>): 7.000 DENSIDAD: 0.32  
SUP. Area Residencial 202.716,00m<sup>2</sup> 55.029

CANTIDAD DE LOTES  
CANTIDAD TOTAL DE VIVIENDAS  
FOS: 0.45  
M<sup>2</sup> META MAXIMA 32  
N° DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES 161  
N° DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES --  
PROPIETARIO

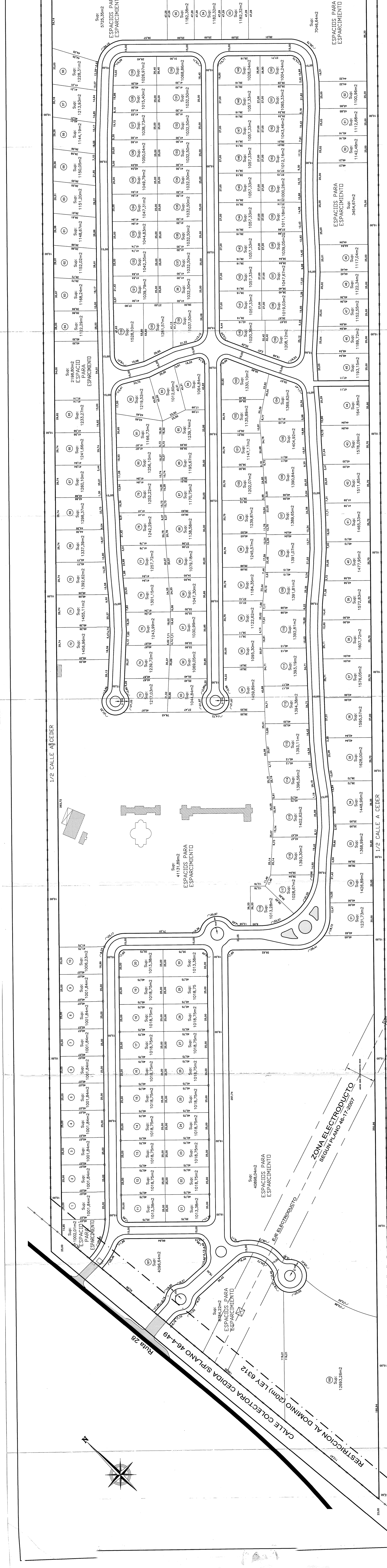
PROFESIONAL  
AGRAMSOR - MAT C.P.A. N° 1559 - D: VIII  
DA COSTA  
GUILLERMO FRANCISCO  
D'AURIZIO  
ADRIAN GUILLERMO  
AV. PTE PERAIN 2636/88 - MERLO  
PROPIETARIO

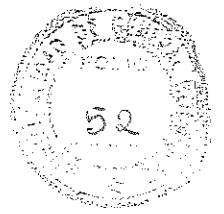
FIRMA  
RESTRICCIONES

DA COSTA  
GUILLERMO FRANCISCO  
D'AURIZIO  
ADRIAN GUILLERMO  
AV. PTE PERAIN 2636/88 - MERLO  
PROPIETARIO

RESTRICCIONES

Compro: 2) No a s calle colectoras al plano 46-4-49 -  
3) Debe ceder calle colectoras (Ley 6312) = 52  
de adonde a la superficie de la parcela y  
veremos tomar by particular y Desplazad.

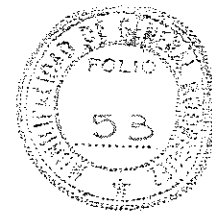




## CONTENIDO

1. PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO
2. UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE
3. RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO
4. CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES
5. DENSIDAD BRUTA y DENSIDAD NETA
6. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE
7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
8. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
9. LIQUIDOS CLOACALES
10. TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESSOS
11. ALUMBRADO PUBLICO
12. RECOLECCIÓN DE RESIDUOS
13. FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER
14. ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO
15. CERRAMIENTO PERIMETRAL
16. EQUIPAMIENTO PREVISTO PARA EL ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO





**1) PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO** Las principales actividades a desarrollar serán Fútbol y tenis, y supletoria Paddle.

**2) UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE**

UBICACIÓN DEL PREDIO: El predio se encuentra ubicado frente a la Ruta Provincial N° 28, en el Km 4, el predio designado catastralmente de origen como:

- Circ.: V, Parcela 995b, Partida inmobiliaria: 046-1641-0

**Mede y linda, según título:**

Mide 409.10m. en el lado oeste; 1168.20m. en el lado N.O.; 310.20m. en el del N.E. y 1430.00m. en el del S.E, o sea una superficie de 40 Ha. 29<sup>a</sup>. 80Ca. Se deja constancia que la parcela 995b tiene afectada por Plano de Vialidad 46-4-49, una superficie de 71A. 34Ca., quedando un remanente de 39 Ha. 58A. 46Ca.; lindando por el O. con el camino general de Pilar a General Rodríguez; al N.O. con fracción mayor del lote 1; al N.E. con parte del lote I y al S.E. con el lote II.

Las coordenadas Geográficas Latitud: -34 34' 34", Longitud: -58 56' 17". Se encuentra a 2 km. del Acceso Oeste, y a 4km del Centro de la Ciudad de Gral. Rodríguez y a 6,40km del límite con el Partido de Pilar.

**3) RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO:**

De acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial, Ley 26.994, en su Libro IV, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios se adopta el régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal. La conformación de la Urbanización es Club de Campo, de acuerdo a la Ley 8912 /77, Art.64 y siguientes y al Decreto 9404/86.

El emprendimiento se encuentra ubicado dentro del área Rural, que según el Artículo 1° la ordenanza 3154/2006, el predio se encuentra ubicado en la "Zona de localización de Clubes de Campo", por lo tanto, cumple con el Art 69 de la ley 8912, reglamentado por decreto 1549/1983.



#### **4) CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

El conjunto se desarrollará sobre una superficie que por suma de títulos es de 402980,00m<sup>2</sup>. Para conformar una única parcela se deberán ceder 28.459.69m<sup>2</sup>, para calles y según plano de mensura 46-4-49, se expropiaron 7.134,00m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie neta de 367.386,31m<sup>2</sup>, comprometidos a la urbanización.

La cantidad de parcelas propuestas es de 161 y viviendas unifamiliares es de 161.

De esta superficie neta se destinará el 55.02% de la misma al fraccionamiento residencial, con una superficie de 202.117.63m<sup>2</sup>, el 14,73% a espacio circulatorio interior, con una superficie de 54.101,30m<sup>2</sup> y el 30,35% a esparcimiento común, con una superficie de 111.516,29m<sup>2</sup>.

#### **5) DENSIDAD BRUTA Y DENSIDAD NETA**

De acuerdo al proyecto corresponde a una densidad neta de 4,85 viviendas por hectárea y una densidad bruta será de 8.00 viviendas por hectárea.

#### **6) SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

El suministro de agua potable se realizará a través de un sistema centralizado. El agua se obtendrá a través de perforaciones explotación que capten al acuífero Puelches. Dichas perforaciones deberán contar con dispositivos adecuados para la toma de muestras, medición de caudal y mediciones de niveles estático y dinámico.

#### **7) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

El suministro de energía domiciliaria se realizará a través del cableado aéreo. Se adjunta la prefactibilidad de suministro eléctrico emitido por EDENOR S.A. el 24 de octubre de 2019.

#### **8) EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES**



El predio perteneciente a la cuenca del Arroyo Las Carabassa. La evacuación de las aguas pluviales se realizará por medios de cunetas paralelas a las calles proyectadas, estas cunetas derivan los aportes hacia el curso del Arroyo Las Carabassa.

#### 9) LIQUIDOS CLOACALES

El tratamiento de los efluentes líquidos cloacales será previamente tratado en cámaras sépticas debidamente dimensionadas (tratamiento primario), resultando factible la disposición final el Arroyo Carabassa.

#### 10) TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESOS

El proyecto prevé la integración con el entorno urbano. La principal vía de circulación se realizará con concreto asfáltico y/o hormigón, hasta el house principal. Las calles de penetración a las parcelas se tratarán con agregados pétreos. El frente del proyecto se localiza sobre la Ruta Nacional 24, la cual se encuentra pavimentada con concreto asfáltico.

#### 11) ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé el alumbrado de las calles internas con luminarias ubicadas cada 30.00m. Los espacios comunes y la entrada al barrio se realizarán con la cantidad de luminarias necesarias para garantizar una iluminación uniforme.

#### 12) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

Se prevé la recolección a través de camiones de carrocerías cerradas dotadas con equipos compactadores.

#### 13) FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER

Se forestará las calles a ceder con las especies y densidad indicadas por el Municipio.

#### 14) ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO





Sobre una superficie común de 110.241,62m<sup>2</sup> se proyectará el área común de esparcimiento, las construcciones existentes de 1408m<sup>2</sup> se destinarán al House principal e instalaciones de servicios. Se construirá un house para el área deportiva.

**15) BALANCE DE SUPERFICIES**

De acuerdo al proyecto urbanístico que se acompaña, las superficies son:

<b>BALANCE DE SUPERFICIES</b>		
DETALLE	m <sup>2</sup>	%
SUP. TOTAL DEL PREDIO	402.980,00	100,00 %
SUP. CALLES CEDIDAS	28.459,69	7,06 %
SUP. AFECTADA PARA CAMINO S/PLANO 46-4-49	7.134,00	1,77 %
SUP. NETA	367.386,31	100,00 %
SUP. AREA DE ESP. COMUN REQUERIDA	110.215,89	30,00 %
SUP. AREA DE ESPARCIMIENTO COMUN	110.241,62	30,01 %
SUP. AREA DE CIRCULACION	55.027,06	14,98 %
CUP. AREA RESIDENCIAL	202.117,63	55,02 %

**16) CERRAMIENTO PERIMETRAL**

El cerramiento perimetral propuesto se realizará de acuerdo al Art 3 inc. F del decreto 27/98, por alambrado tipo olímpico romboidal con una altura de 2.00 y postes de hormigón ubicados cada 3.00m.

**ADRIAN G. DAURIZIO**  
**AGRIMENSOR**  
**MATRICULA C.P.A. N° 1559 - D:VIII**



Municipalidad de  
General Rodríguez



General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

Expte 4050- 210208/2019 Folio 57

Al Secretario de Panificación  
de Obras, Infraestructura  
y Servicios Públicos  
Arq. Mauricio Daniel Rios

**SU DESPACHO:**

Considerando la documentación agregada a fs. 42/58 por el Agrimensor Adrián Daurizio como responsable técnico del trámite de **Prefactibilidad** urbanística para un anteproyecto de **Club de Campo** a denominarse **“Castelo Real”** que afectará al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V- Parcela: 995b del Partido de General Rodríguez, en respuesta a las observaciones realizadas por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano en los folios 36 a 39 de estas actuaciones, esta Dirección efectúa nuevas observaciones que deberán cumplimentarse:



- 1) De acuerdo a consulta realizada con la Dirección Provincial de Vialidad, la superficie afectada por plano de mensura 46-4-49, no corresponde a cesión de calle colectora y solamente se trata de mensura para ensanche de ruta.-
- 2) Dado que el frente es menor de 500 mts y se trata de una parcela rural a subdividir por el régimen de Clubes de Campo, se deberá ceder calle colectora de ancho a determinar por Vialidad Provincial de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 6312.-
- 3) Se deberá modificar el plano de anteproyecto urbanístico y los balances de superficies correspondientes.-
- 4) Se deberá completar la Memoria Técnica Descriptiva en los siguientes aspectos:
  - a) Aguas Pluviales: Aclarar la manera de conectar el predio con el Arroyo Carabasa.-
  - b) Líquidos Cloacales: se deberá cumplir con los requisitos establecidos por la Autoridad del Agua en la Resolución n° 165.-
  - c) Recolección de Residuos: Aclaración respecto a la eliminación final de residuos domiciliarios y de poda.-

Se elevan las presentes actuaciones a los efectos de tomar conocimiento de las actuaciones llevadas a cabo por el representante técnico del Club de Campo Castelo Real.-

Hecho, vuelva a esta Dirección con el objeto de notificar al interesado.-

Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Enero 10 de 2020.



RAUL E. OROZ  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO  
URBANISMO Y CATASTRO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE OBRAS,  
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

17-1-20

RETURNED COPY INFRARED COPY 53

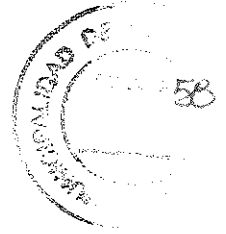
~~Ali G~~



**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

Corresp. Exp. N° 4050

210208



SECRETARIA DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDAS

Corresponde Expediente: 210208

GENERAL RODRIGUEZ, 14 de enero del 2020

**Sr. Director de Planeamiento  
Urbanismo y Catastro  
Arq. Raúl E. Oroz**

Su Despacho:

Visto el informe que antecede, remito a Usted nuevamente el expediente a los efectos de notificar al interesado.-

ARQ. MAURICIO D. RIOS  
SECRETARIO DE OBRA,  
SERVICIOS PÚBLICOS Y VIVIENDAS  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ

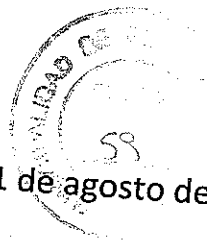


General Rodríguez  
Municipio



**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

**Mauro García**  
Intendente



Gral. Rodríguez, 31 de agosto de 2020

**SEÑOR INTENDENTE**  
**DE LA MUNICIPALIDAD DE Gral. RODRIGUEZ**  
**Ing. Mauro García**  
**Su despacho**

**Ref.: CLUB DE CAMPO CASTELO REAL**  
**PREFACTIBILIDAD URBANISTICA**

El que suscribe Adrián G. D'AURIZIO, Agrimensor, en su carácter de profesional actuante, en el Club de Campo CASTELO REAL, en los términos del Art. 6, del Decreto Provincial 9404/86, con el fin de obtener la convalidación técnica preliminar se adjunta las observaciones realizadas por la D.P.O.U.T. :

1. Correcciones al Anteproyecto Urbanístico, se adjuntan 2 laminas
2. Correcciones en la Memoria Técnica
3. Actualización Prefactibilidad Suministro Eléctrico
4. Actualización Prefactibilidad Hidráulica

Se solicita la continuidad del expediente por la vía tradicional.

Por la presente se autoriza al Sr. Juan Gazzaneo, a diligenciar en forma conjunta y/o separadamente la presente solicitud.

Sin otro particular, saluda a Ud. muy atentamente.

**ADRIAN G. DAURIZIO**  
**AGRIMENSOR**  
**MATRICULA C.P.A. N° 1559 - D: VIII**







## **MEMORIA TECNICA**

### **CONTENIDO**

1. PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO
2. UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE
3. RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO
4. CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES
5. DENSIDAD BRUTA y DENSIDAD NETA
6. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE
7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
8. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
9. LIQUIDOS CLOACALES
10. TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESSOS
11. ALUMBRADO PUBLICO
12. RECOLECCIÓN DE RESIDUOS
13. FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER
14. ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO
15. CERRAMIENTO PERIMETRAL
16. EQUIPAMIENTO PREVISTO PARA EL ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO







**1) PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO**

Las principales actividades a desarrollar serán Fútbol y tenis, y supletoria Paddle.

**2) UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE**

UBICACIÓN DEL PREDIO: El predio se encuentra ubicado frente a la Ruta Provincial N° 28, en el Km 4, el predio designado catastralmente de origen como:

- Circ.: V, Parcela 995b, Partida inmobiliaria: 046-1641-0

**Mide y linda, según título:**

Mide 409.10m. en el lado oeste; 1168.20m. en el lado N.O.; 310.20m. en el del N.E. y 1430.00m. en el del S.E, o sea una superficie de 40 Ha. 29ª. 80Ca. Se deja constancia que la parcela 995b tiene afectada por Plano de Vialidad 46-4-49, una superficie de 71A. 34Ca., quedando un remanente de 39 Ha. 58A. 46Ca.; lindando por el O. con el camino general de Pilar a General Rodriguez; al N.O. con fracción mayor del lote 1; al N.E. con parte del lote I y al S.E. con el lote II.

Las coordenadas Geográficas Latitud: -34 34' 34", Longitud: -58 56' 17". Se encuentra a 2 km. del Acceso Oeste, y a 4km del Centro de la Ciudad de Gral. Rodriguez y a 6,40km del límite con el Partido de Pilar.

**3) RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO:**

De acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial, Ley 26.994, en su Libro IV, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios se adopta el régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal. La conformación de la Urbanización es Club de Campo, de acuerdo a la Ley 8912 /77, Art.64 y siguientes y al Decreto 9404/86.

El emprendimiento se encuentra ubicado dentro del área Rural, que según el Artículo 1º la ordenanza 3154/2006, el predio se encuentra ubicado en la "Zona de localización de Clubes de Campo", por lo tanto, cumple con el Art 69 de la



ley 8912, reglamentado por decreto 1549/1983.

#### **4) CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

El emprendimiento se desarrollará sobre una superficie neta 359.811,55m<sup>2</sup>, resultantes de las cesiones de las calles perimetrales 27.900,34m<sup>2</sup>, ochavas a ceder 15,88m<sup>2</sup>, la expropiación realizada por Vialidad Provincial, según plano de mensura 46-4-49, con una superficie de 7.134,00m<sup>2</sup>, y se cederán para la ampliación de la ruta 28. el espacio reservado de 20m, de acuerdo a la ley 6312, 8.118,21m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie neta de 359.811,55m<sup>2</sup>, comprometidos a la urbanización. La superficie total según consta en los títulos es de 402.980,00m<sup>2</sup>

La cantidad de parcelas propuestas es de 157 y viviendas unifamiliares es de 157.

De esta superficie neta se destinará el 54,53% de la misma al fraccionamiento residencial, con una superficie de 196.196,77m<sup>2</sup>, el 14,96% a espacio circulatorio interior, con una superficie de 53.834,60m<sup>2</sup> y el 30,51% a esparcimiento común, con una superficie de 109.780,18m<sup>2</sup>.

#### **5) DENSIDAD BRUTA Y DENSIDAD NETA**

De acuerdo al proyecto corresponde a una densidad bruta de 4,36 viviendas por hectárea y una densidad neta residencial será de 8.00 viviendas por hectárea.

#### **6) SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

El suministro de agua potable se realizará a través de un sistema centralizado. El agua se obtendrá a través de perforaciones explotación que capten al acuífero Puelches. Dichas perforaciones deberán contar con dispositivos adecuados para la toma de muestras, medición de caudal y mediciones de niveles estático y dinámico.



**7) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

El suministro de energía domiciliaria se realizará a través del cableado aéreo. Se adjunta la prefactibilidad de suministro eléctrico emitido por EDENOR S.A. el 14 de noviembre de 2019.

**8) EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES**

El predio pertenece a la cuenca del Arroyo Carabassa. La evacuación de las aguas pluviales se realizará por medios de cunetas paralelas a las calles proyectadas, estas cunetas derivan los aportes hacia el curso del arroyo, a través de un canal abierto existente, que se encuentra ubicado en la parcela 995a, lindera al N.O.

**9) LIQUIDOS CLOACALES**

El tratamiento de los efluentes líquidos cloacales será previamente tratado en cámaras sépticas debidamente dimensionadas (tratamiento primario), resultando factible la disposición final el Arroyo Carabassa.

**10) TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESOS**

El proyecto prevé la integración con el entorno urbano. La principal vía de circulación se realizará con concreto asfáltico y/o hormigón, hasta el House principal. Las calles de penetración a las parcelas se tratarán con agregados pétreos. El frente del proyecto se localiza sobre la Ruta Provincial N° 24, la cual se encuentra pavimentada con concreto asfáltico.

**11) ALUMBRADO PÚBLICO**

Se prevé el alumbrado de las calles internas con luminarias ubicadas cada 30.00m. Los espacios comunes y la entrada al barrio se realizarán con la cantidad de luminarias necesarias para garantizar una iluminación uniforme.

**12) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS Y PODA**



Se prevé la recolección a través de camiones de carrocerías cerradas, cumpliendo con la normativa municipal correspondiente. No se colocarán contenedores en el área del frente o contrafrente del proyecto. Para los Residuos Sólidos Urbanos la disposición final se registrará y cumplimentará de acuerdo a lo que la Municipalidad de Gral. Rodríguez indique conforme a normativas vigentes. Y para el destino final de los Residuos Verdes Urbanos se cumplirá con la reglamentación que el municipio determine. La recolección y disposición será por cuenta de la administración del barrio

**13) FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER**

Se forestará las calles a ceder con las especies y densidad indicadas por el Municipio.

**14) ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO**

Sobre una superficie común de 109.122,76m<sup>2</sup> se proyectará el área común de esparcimiento, las construcciones existentes de 1408m<sup>2</sup> se destinarán al House principal e instalaciones de servicios. Se construirá un House para el área deportiva.

**15) BALANCE DE SUPERFICIES**

De acuerdo al proyecto urbanístico que se acompaña, las superficies son:

<b>BALANCE DE SUPERFICIES</b>		
<b>DETALLE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
SUP. TOTAL DEL PREDIO SEGÚN TÍTULO	402.980,00	--
SUP. CALLES, OCHAVAS Y COLECTORA A CEDER	43.168,43	--
SUP. AFECTADA PARA CAMINO S/PLANO 46-4-49	27.916,22	--
SUP. NETA	359.811,55	100,00 %
SUP. AREA DE ESP. COMUN REQUERIDA	107.943,46	30,00 %
SUP. AREA DE ESPARCIMIENTO COMUN	109.780,18	30,51 %
SUP. AREA DE CIRCULACION	53.834,60	14,96 %
CUP. AREA RESIDENCIAL	196.196,77	54,53 %

Corresp. Exp. N° 4650. 210 208



### 16) CERRAMIENTO PERIMETRAL

El cerramiento perimetral propuesto se realizará de acuerdo al Art 3 inc. F del decreto 27/98, por alambrado tipo olímpico romboidal con una altura de 2.00 y postes de hormigón ubicados cada 3.00m.

**ADRIAN G DAURIZIO**  
**AGRIMENSOR**  
**MATRICULA C.P.A. N° 1559 - D:VIII**




14 de Noviembre de 2019

Sr./Sra.  
Emprendimiento: Fideicomiso Casteb Real  
Domicilio: Ruta N° 28 14  
Localidad: Gral. Rodríguez  
Contacto: Daniel Garberí  
Ref.: **Contacto de Prefactibilidad**

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a usted, con relación a su solicitud recibida en el Área Comercial.

En tal sentido, Edenor S.A. brindará el suministro de energía eléctrica para la dirección de la referencia, en los términos del Contrato de Concesión de Edenor S.A., para ello, y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica para los servicios prestados por Edenor S.A., le informamos lo siguiente:

- 
- Si la potencia requerida (sea un nuevo suministro o un aumento de potencia sobre un suministro existente) supera la capacidad de las redes existentes, a requerimiento de la Distribuidora, el TITULAR estará obligado a poner a disposición de la misma un espacio de dimensiones adecuadas para la instalación de un centro de transformación, el que si por razones técnicas lo determinaran podrá ser utilizado además para alimentar la red externa de distribución.
  - Si la alimentación se efectuara desde la red de distribución, el TITULAR deberá instalar sobre el frente de su domicilio la toma primaria.
  - El TITULAR debe respetar las normas de instalación vigentes, según sean en cada caso indicadas por la DISTRIBUIDORA.

Cabe mencionar, que la presente nota no implica el inicio del Estudio de Factibilidad del suministro. Para el mismo debe comenzar el trámite de solicitud en la Oficina Comercial que le corresponda, provisto de la siguiente documentación:

- Apellido y Nombres o Razón Social.
- Tipo y número de documento.
- Condición frente al IVA.
- Domicilio de consumo.
- Entrecalles y/o datos para identificar la ubicación del Nuevo Suministro.
- Domicilio Postal y/o domicilio alternativo para notificaciones.
- Teléfono.
- Correo electrónico.
- Tipo de suministro: nuevo o ampliación.
- Plano eléctrico.

Una vez emitido el Estudio de Factibilidad, el mismo tendrá un plazo de validez de 365 días, vencido el cual, deberá presentarse nuevamente en la oficina comercial a los efectos de ratificar o

rectificar la potencia solicitada y munido del plano eléctrico vigente.

Además, para abastecer provisoriamente la obra y antes de iniciarla, debe solicitar en la Oficina Comercial correspondiente un nuevo suministro provisorio de obra o actualizar la condición del medidor existente (según corresponda), presentando la documentación que lo acredite como TITULAR y los datos solicitados en el punto anterior.

Para mayor información, a continuación transcribimos algunos puntos del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica para los servicios prestados por Edenor S.A.

#### ARTICULO 1° - CONDICIONES GENERALES PARA EL SUMINISTRO.

##### a) TITULAR.

Se otorgará la TITULARIDAD de un servicio de energía eléctrica a las personas físicas o jurídicas, agrupaciones de colaboración y uniones transitorias de empresas, que acrediten la posesión o tenencia legal del inmueble o instalación para el cual se solicita el suministro y mientras dure su derecho de uso.

##### b) TITULAR PRECARIO

Se otorgará TITULARIDAD PRECARIA de un servicio de energía eléctrica en los casos en que si bien no se cuenta con el título de propiedad o contrato de locación respectivo, pueda acreditarse la posesión o tenencia del inmueble o instalación, con la presentación de un certificado de domicilio expedido por autoridad competente o instrumento equivalente.

##### c) TITULAR PROVISORIO

Cuando la energía eléctrica sea requerida para la ejecución de obras, se otorgará la TITULARIDAD PROVISORIA al propietario del inmueble o instalación y a la persona que ejerza la dirección de la misma quedando, ante LA DISTRIBUIDORA, ambos como responsables en forma solidaria.

##### d) TITULAR TRANSITORIO

En los casos de suministros de carácter no permanente que requieran energía eléctrica para usos tales como: exposiciones, publicidad, ferias, circos, etc., se otorgará al solicitante la TITULARIDAD TRANSITORIA, debiendo el mismo cumplir con iguales requisitos que el titular precario.

##### e) CAMBIO DE TITULARIDAD

A los efectos de este reglamento los términos USUARIO y TITULAR resultan equivalentes, sin perjuicio del derecho de LA DISTRIBUIDORA de poder exigir en todo momento que la titularidad de un servicio se encuadre dentro de una de las categorías previstas en el presente artículo. Se concederá el cambio de titularidad del servicio de energía eléctrica al requirente que se encuentre comprendido dentro de los precedentes incisos y limite el uso del servicio, a la potencia y condiciones técnicas anteriormente autorizadas.

Si se comprobara que el usuario no es el titular del servicio, LA DISTRIBUIDORA intimará al cambio de la titularidad existente y exigirá el cumplimiento de las disposiciones vigentes. En caso de no hacerlo dentro de los 10 (DIEZ) días hábiles administrativos, LA DISTRIBUIDORA podrá proceder al corte de suministro con comunicación a la Autoridad de Aplicación. El titular registrado y el Usuario no titular serán solidariamente responsables de todas las obligaciones establecidas a cargo de cualquiera de ellos en el presente Reglamento, incluso el pago de los consumos que se registrasen, recargos e intereses.

##### f) CONDICIONES DE HABILITACIÓN

1. No registrar deudas pendientes por suministro de energía eléctrica u otro concepto resultante de este Reglamento.
2. Dar cumplimiento al Depósito de Garantía, establecido en el Art. 5° inciso c) de este acto, cuando LA DISTRIBUIDORA así lo requiera.
3. Abonar el derecho de conexión de acuerdo al cuadro tarifario vigente.
4. Firmar el correspondiente formulario de solicitud de suministro o el contrato de suministro según corresponda de acuerdo al tipo de tarifa a aplicar. Firmar, si corresponde, el convenio establecido en el inciso g) de este Artículo.
5. Para los inmuebles ó instalaciones nuevas destinadas a usos industriales o comerciales, acreditar la habilitación municipal correspondiente o bien que se han iniciado los trámites para la obtención de la misma.

##### g) CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y/O MANIOBRA - TOMA PRIMARIA

Cuando la potencia requerida para un nuevo suministro o cuando se solicite un aumento de la potencia existente y tal requerimiento o solicitud supere la capacidad de las redes existentes, el Titular, a requerimiento de LA DISTRIBUIDORA, estará obligado a poner a disposición de la misma, un espacio de dimensiones adecuadas para la instalación de un centro de transformación, el que, si razones técnicas así lo determinan, podrá ser usado además para alimentar la red externas de distribución. A ese efecto, se deberá firmar un convenio estableciéndose los términos y condiciones aplicables para la instalación de dicho centro de transformación, como así mismo el monto y modalidad del resarcimiento económico que puedan acordar.

En el caso que la alimentación al titular se efectúe desde la red de distribución, éste deberá colocar sobre el frente de su domicilio la toma primaria, que le será entregada por LA DISTRIBUIDORA. A este respecto el titular deberá respetar las normas de instalación vigentes en la oportunidad según sean en cada caso indicadas por LA DISTRIBUIDORA. Será a cargo del titular la provisión y colocación de la caja o cajas correspondientes a los equipos de medición, respetando las normas de instalación vigentes en la oportunidad según sean en cada caso indicadas por LA DISTRIBUIDORA.

##### h) PUNTO DE SUMINISTRO

LA DISTRIBUIDORA hará entrega del suministro en un solo punto y únicamente por razones técnicas aprobadas por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN, podrá habilitar más de un punto de suministro, pero todos ellos en la misma tarifa que

**Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S. A.**

Emitido por el Sistema Comercial - 14/11/2019 - 09:29 hs.



Corresp. Exp. N° 4050 210208



correspondería de estar unificado el suministro.

**ARTICULO 2° - OBLIGACIONES DE TITULAR Y/O USUARIO**

**a) DECLARACIÓN JURADA**

Informar correctamente, con carácter de Declaración Jurada, los datos que le sean requeridos al registrar su solicitud de Suministro, aportando la información que se le exija, a efectos de la correcta aplicación de este Reglamento y de su encuadre tarifario.

Asimismo, deberá actualizar dicha información cuando se produzcan cambios en los datos iniciales o cuando así lo requiriere LA DISTRIBUIDORA para lo cual dispondrá de un plazo no mayor de TREINTA (30) DIAS hábiles administrativos.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludar a Usted muy atentamente.

Ruben Sierra  
Jefe de Oficina Comercial  
Región III - Edenor

Jefe Oficina Comercial



Corresp. Exp. N° 4080  
7190 210 208



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

Hoja Adicional de Firmas  
Certificado

Número: CE-2020-15353396-GDEBA-DPGHADA

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Jueves 23 de Julio de 2020

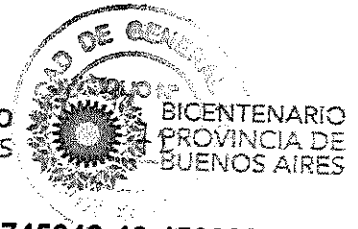
Referencia: 13481 CASTELO REAL SRL

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.07.23 10:57:25 -03'00'

Andrea Cumba  
Directora Provincial  
Dirección Provincial de Gestión Hídrica  
Autoridad del Agua

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.07.23 10:57:26 -03'00'



30715745042-46-456000-2

La Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires a través de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica **CERTIFICA** desde el ámbito de su competencia la **Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos Cloacales previamente tratados**, solicitado por el Usuario **"CASTELO REAL SRL"** (CUIT 30-71574504-2), para el futuro emprendimiento urbanístico, ubicado en Ruta Provincial 28 km 3, inmueble identificado catastralmente como Circunscripción V, Parcela 995B, Localidad y Partido General Rodríguez.-----

**Prefactibilidad Hidráulica:** el Departamento Límites y Restricciones al Dominio informa que consultados los antecedentes y evaluada la información proporcionada por el Usuario, el inmueble se ubica en la cuenca del Arroyo Carabassa, en una zona suburbana, con cotas que no ofrecerían inconvenientes hídricos. Por lo expuesto resulta factible otorgar la prefactibilidad solicitada. Se deja constancia que la Aptitud hidráulica que se tramita para el predio en estudio está condicionada a la presentación del Proyecto de Saneamiento Hidráulico del predio y su conexión con el entorno conforme al emprendimiento a desarrollar, en el cual se contemple el cumplimiento de la Ley Provincial N°6253/60 (Conservación de los Desagües Naturales), Ley Provincial N°6254/60 (Ley de Fraccionamiento), Ley Provincial N°12257/99 (Código de Aguas), Resolución ADA N°2222/2019, y demás legislación vigente.-----

**Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad):** El Departamento de Planes Hidrológicos informa que consultados los antecedentes, evaluado el grado de compromiso que posee el recurso hídrico de la zona, las características hidrológicas, el potencial de explotación y la demanda de agua del establecimiento, se verifica la disponibilidad del acuífero Puelches de aportar 180 m³/día (ciento ochenta metros cúbicos diarios), para abastecimiento de Agua potable, de acuerdo al inciso a) del Art. 55° del Código de Aguas. La captación deberá estar ubicada a una distancia mínima de 15 metros de pozos absorbentes o cualquier otro sistema de

**Autoridad del Agua**

Calle 5 nro. 366

Buenos Aires, La Plata.

Tel. (0221) 424-0310 / 422-3449 / 421-1191

<http://www.ada.gba.gov.ar/>GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**

CE-2020-15353396-GDEBA-DPGHADA



disposición de efluentes y aguas arriba respecto al escurrimiento superficial; respecto a su diseño constructivo garantizará la aislación de los niveles acuíferos suprayacentes del acuífero productor, deberá estar provista de adecuada protección sanitaria, canilla para toma de muestras, sección para medición de niveles. En caso de corresponder esta Autoridad podrá requerir instalación de instrumental de medición de caudales quedando a cargo del usuario el costo de instalación y mantenimiento. Desde el punto de vista cualitativo, si el agua alumbrada registrara valores de algunos de sus elementos compositivos que superen los límites establecidos por el Código Alimentario Argentino (Ley 18284), la misma no podrá utilizarse para consumo humano sin corrección previa.--

**Prefactibilidad de Vertido de Efluentes Líquidos:** el Departamento Planes Hidrológicos informa que consultados los antecedentes y evaluada la información proporcionada por el usuario se verifica en instancia de prefactibilidad la disposición final a suelo de 144 m<sup>3</sup>/día (ciento cuarenta y cuatro metros cúbicos diarios) de efluentes líquidos cloacales debidamente tratados, garantizando una capa de aireación no inferior a dos (2) metros entre la base del pozo o dren de infiltración (según se trate) y el nivel de la capa freática mínima registrada. El sistema de tratamiento será convenientemente dimensionado en función a las características hidráulicas del suelo y se corresponderá con el tiempo de permanencia necesario para un eficaz tratamiento de acuerdo a lo establecido en la Ley 5376. El distanciamiento entre el sistema cloacal y todo pozo de explotación del recurso hídrico subterráneo tendrá una distancia mínima admisible de quince (15) metros. La autorización del sistema de tratamiento y disposición de excretas mencionado regirá solo hasta tanto se lleven a cabo las obras correspondientes a la extensión del servicio de cloacas, o se exigirá la construcción de cloacas si las particulares características del suelo no admiten su uso como cuerpo receptor. Atendiendo a la etapa del proyecto que transita se recomienda que para el tratamiento se utilice la opción tecnológica disponible más eficiente de manera de optimizar la calidad del efluente a volcar. Se deberán asegurar las buenas prácticas en la purga de lodos, recomendando que su extracción se realice en los períodos estivales y que se incorpore dentro de un plan de manejo de los mismos. En este mismo sentido y siempre

**Autoridad del Agua**

Calle 5 nro. 366

Buenos Aires, La Plata.

Tel. ( 0221) 424-0310 / 422-3449 / 421-1191

<http://www.ada.gba.gov.ar/>



atendiendo a la sustentabilidad se sugiere que se opte por un tratamiento secundario individual distribuido de manera de asegurar la capacidad de depuración del suelo, recomendando además que se estudie la viabilidad de interconectar el sistema individual de tratamiento para una disposición conjunta del rebalse en las áreas de riego del parquizado.-----

El proyecto nuevo presentado por el usuario "CASTELO REAL SRL" (CUIT 30-71574504-2), ha sido evaluado con Calificación Hídrica 2 (CHi 2) para Prefactibilidad Hidráulica, Calificación Hídrica 3 (CHi 3) para Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Disponibilidad), Calificación Hídrica 2 (CHi 2) para Prefactibilidad de Vuelco de Efluentes Líquidos. La Resolución AdA 2222/19 establece como principio general que los usuarios del recurso hídrico y/o aquellos que requieran obras de saneamiento hidráulico, obras para abastecimiento y distribución de agua y/u obras de colección y tratamiento de efluentes líquidos, deben transitar las tres fases integradas (certificados, aptitudes y permisos), independientemente del estado en que se encuentre la obra (proyecto o ejecutada, con o sin funcionamiento); a excepción de aquellos con Calificación Hídrica 0 (CHi 0) en alguna de las componentes del Certificado que cursaran solo Fase 1 (Prefactibilidad).-----

Se deja aclarado que la información y la documentación brindada por el Usuario en los términos de la Resolución ADA N° 2222/19, reviste carácter de Declaración Jurada quedando lo consignado bajo su exclusiva responsabilidad. La falsedad o inexactitud total o parcial de la misma, constituirá causal de revocación del presente Certificado, sin perjuicio de las sanciones de índole administrativa, civil o penal que pudieren corresponder.-----

El presente certificado no da derecho de uso, y tendrá una vigencia de 6 (seis) meses, a contar a partir de la fecha de emisión, período en el cual deberá tramitar las Aptitudes correspondientes.-----

mG

**Autoridad del Agua**

Calle 5 nro. 366

Buenos Aires, La Plata.

Tel. (0221) 424-0310 / 422-3449 / 421-1191

<http://www.ada.gba.gov.ar/>

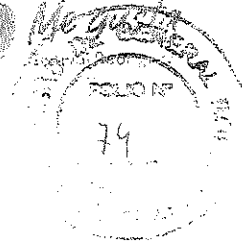


GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
BUENOS AIRES

CE-2020-15353396-GDEBA-DPGHADA



Corresp. Exp. N° 4030 - 210208



Señor Secretario de Obras,  
Servicios y Viviendas  
Arqto. Mauricio Ríos  
SU DESPACHO

A fs. 59 y con fecha 31 de Agosto del corriente año, el Agrimensor Adrián Daurizio en carácter de profesional actuante en el anteproyecto del **Club de Campo CASTELO REAL**, presenta la documentación completa y corregidas las observaciones realizadas oportunamente por esta Dirección de Planeamiento Municipal, con el objeto de continuar con la tramitación de la etapa de **PREFACTIBILIDAD** establecida para estos casos por el artículo 6° del Decreto Provincial N° 9404/86, efectuándose a fs. 60 y 61 la Visación de la documentación correspondiente al anteproyecto urbanístico con fecha 07 de Septiembre de 2020.-

Se elevan las presentes actuaciones, a los efectos de dar continuidad al trámite de Prefactibilidad ante la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano, Organismo que de estar de acuerdo dictará el acto administrativo correspondiente para esta primera etapa, que afecta al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V - Parcela 995b del Partido de General Rodríguez, ubicado en Área: Rural - Zona de Localización de Clubes de Campo, según lo establecido por la Ordenanza N° 3.154/2006 convalidada por Decreto Provincial N° 446/2007, con lo cual no sería de aplicación la exigencia del artículo 69° del Decreto Ley 8912/77, al haberse modificado con el Decreto N° 1549/83.-

Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Septiembre 8 de 2020.-

RAUL E. OROZ  
ARQUITECTO  
DIRECTOR PLANEAMIENTO  
URBANISMO Y CATASTRO

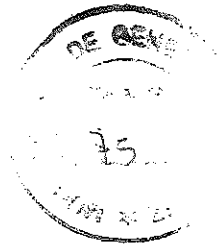




**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

Corresp. Exp. N°

210 208



## SECRETARIA DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA

Corresp.Expte 4050- 210208/2019– Folio 75

General Rodríguez, 18 de Septiembre de 2020.-

Sra. Directora Provincial de Ordenamiento

Urbano y Territorial

Arq. Romina Villegas

Su Despacho.-

Atento al informe precedente a fs. 63, se remite el presente expediente a los efectos de gestionar la "Prefactibilidad" que otorgaría a la "Convalidación técnica Preliminar" solicitada, que afecta al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V – Parcela 995b del Partido de General Rodríguez.-

Aprovecho la oportunidad para saludarle con nuestra mayor consideración, quedando a la espera del tratamiento.-

ARQ. MAURICIO D. RIOS  
SECRETARIO DE OBRAS  
SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDAS  
Municipalidad de Gral. Rodríguez



General Rodríguez  
Municipio



**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

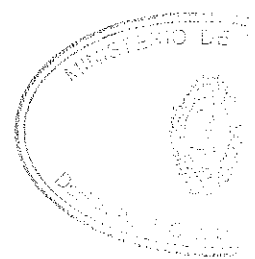
**Mauro García**  
Intendente



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
23 SEP 2023  
210203

210203  
73 - 07 - 20  
SALIDA

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
Dirección Provincial de Control de Inmigración y Turismo  
- 5 107 0000  
ENTRADA





**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

**Providencia**

**Número:** PV-2020-25232425-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Jueves 5 de Noviembre de 2020

**Referencia:** 4050-210208-19 GRAL RODRIGUEZ PREFACTIBILIDAD

---

Vuelven los presentes actuados por los que la Municipalidad de Gral Rodriguez tramita la convalidacion tecnica preliminar del club de campo "CASTELO REAL" en predio ubicado en dicha localidad sobre la Ruta Provincial N° 28 kilometro 3.

corresponde dar nueva intervencion a la Direccion de Gestion Territorial.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.11.05 11:39:14 -03'00'

Pablo Colombo  
Firma Autorizada  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.11.05 11:39:14 -03'00'

Corresponde expediente N° 4050-0210208/19  
 Municipalidad de **GRAL. RODRIGUEZ**  
**Ref.: Convalidación Técnica Preliminar del emprendimiento**  
**Club de Campo “Castelo Real”**

Vuelven los presentes actuados por lo que la Municipalidad de General Rodríguez gestiona la **Convalidación Técnica Preliminar (prefactibilidad)** del Club de Campo “Castelo Real”. El predio se encuentra ubicado sobre la Ruta Provincial N° 28, kilómetro 4, designado catastralmente como: **Circ. V, Parc. 995b.**

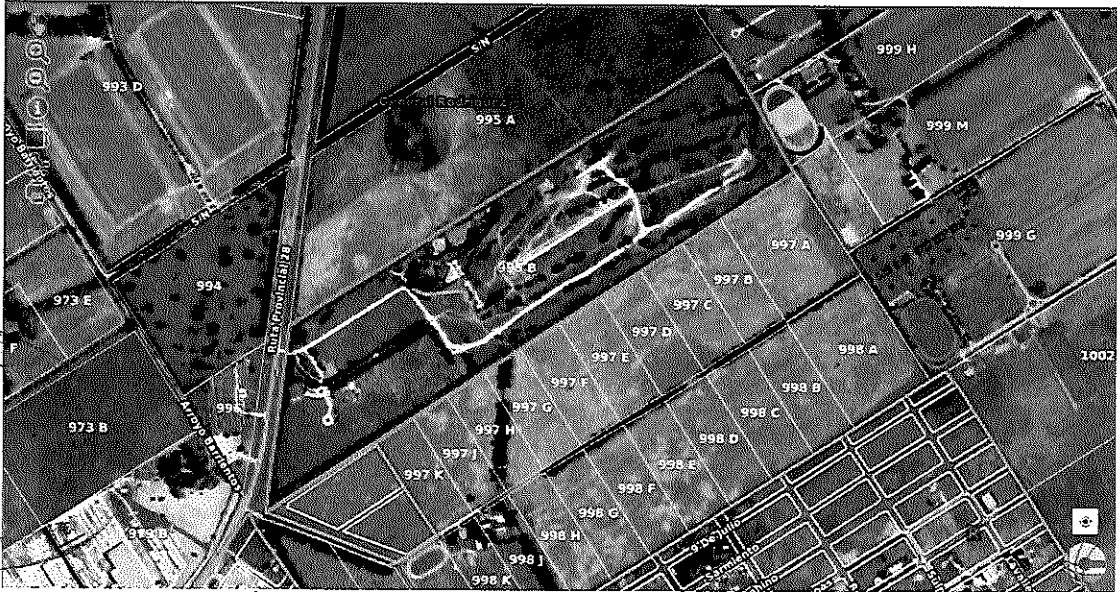
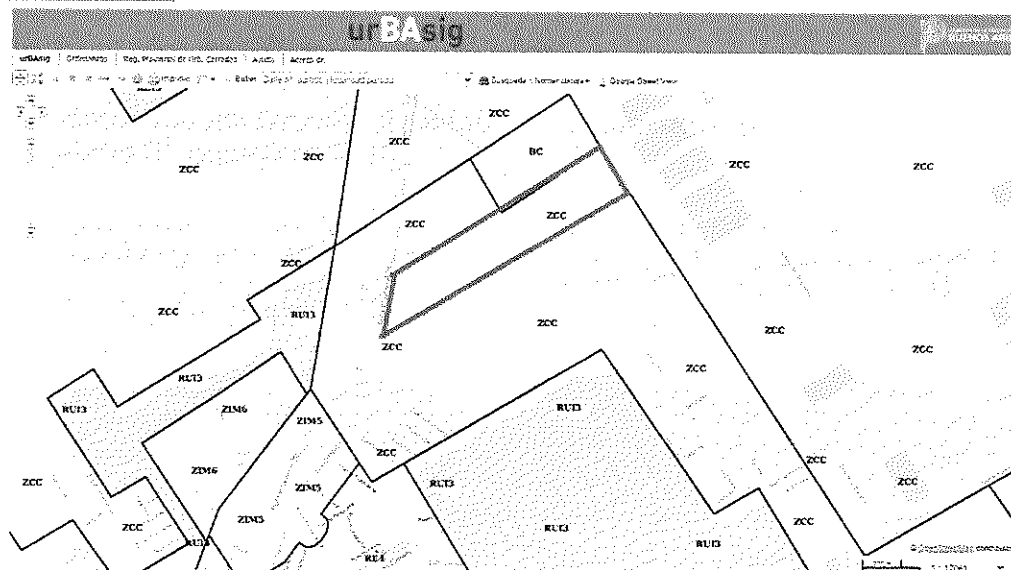


Imagen aérea satelital del predio – fuente CARTOARBA

El emprendimiento presenta una superficie total de 40,30 Has., con 161 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares y se encuentra localizado en la **Zona para localización de Clubes de Campo” – ZCC del Área Rural** según Ordenanza Municipal N° 671/79, Delimitación Preliminar de Áreas del Partido de Gral. Rodríguez, y normas modificatorias Ord. N° 862/82, N° 1481/86, N° 3154/06, 3115/07 y N° 4441/17.

Los indicadores para la zona donde se encuentra el emprendimiento son:

INDICADORES	Área Rural – ZCC
FOS	0,35
FOT	0,45
Densidad Bruta max.	7/8 viviendas/ha.
Densidad Neta máx.	8 viviendas/ha. – 32 hab./ha.
Subdivisión mínima	Lado mín. 25 mts. – Sup. Mínima 1000 m2.
Uso dominante	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso complementario	Residencial – viv. multifamiliar – c/servicios



Localización del predio ÁREA RURAL – Zona Club de Campo – ZCC – fuente URBASIG

Este Organismo ya ha intervenido emitiendo el correspondiente informe técnico obrante a fs. 36/39, de fecha 26 de julio de 2019, realizando observaciones. Posteriormente el Municipio adjunta la siguiente documentación:

- **Fs. 43/49:** Informe de dominio del predio, en original, con fecha 30 de octubre de 2019. **VENCIDO.**
- **Fs. 50:** Plano de Anteproyecto Urbanístico
- **Fs. 51:** Plano de Anteproyecto Urbanístico con observaciones del Municipio
- **Fs. 52/56:** Memoria descriptiva del emprendimiento.
- **Fs. 57:** informe emitido por el Director de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Secretaría de Planificación de Obras, Infraestructura y Servicios Públicos del Municipio.
- **Fs. 60/61:** se adjuntan dos copias del Anteproyecto Urbanístico, visados por el Municipio
- **Fs. 62/67:** Memoria técnica del emprendimiento.
- **Fs. 68/69:** Nota de EDENOR la cual no implica el inicio de Estudio de Factibilidad del suministro.
- **Fs. 70/73:** Certificado de Pre factibilidad Hidráulica, Pre factibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Pre factibilidad de Vuelvo de efluentes Líquidos Cloacales previamente tratados, emitido por la ADA, con fecha 23 de julio de 2020, validez de 6 meses.

A partir de la documentación que se adjunta, se realizan las siguientes observaciones, según lo establecido en el DL N° 8912/77 y el Dto. N° 9404/86:

● **Plano de Mensura y subdivisión**

En la documentación presentada se hace mención al plano N° 46-4-49, el mismo no se adjunta, por lo tanto, no es posible verificar si corresponde al plano de mensura, subdivisión, restricciones y/o cesiones que están enmarcadas en el plano de anteproyecto urbanístico.

Por otro lado, a fs. 63 de la Memoria, en el inciso "2", se menciona al plano N° 46-4-49, como Plano de Vialidad, y en el inciso "4", a fs. 64, se menciona a dicho documento como Plano de Mensura.

Deberá rectificarse o ratificarse cuál es el objeto del plano N° 46-4-49 que se utiliza como referencia a lo largo del expediente. Sería oportuno adjuntar el mismo.

• **Aprobación de la localización por parte del municipio.**

- **CUMPLE** - A fs. 5 se aprueba la localización, del predio cuya nomenclatura es **Circ. V, Parc. 995b**, presentando certificado de zonificación firmado por el Director de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, el Sub Secretario de Planificación de Obras y el Intendente, con fecha 02 de marzo de 2017.

• **Certificado de Aptitud Hidráulica del predio otorgado por la Autoridad del Agua y Certificado de pre factibilidad de provisión de agua.**

- **CUMPLE** – Se adjunta Certificado de Pre Factibilidad Hidráulica, Pre Factibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Pre Factibilidad de Vuelco de Efluentes de Líquidos Cloacales previamente tratados, emitido por la ADA. **Vigente a la fecha del presente informe (emitido el 23 de julio de 2020), validez de 6 (seis) meses.**

• **Plano del Anteproyecto Urbanístico sobre la base de medidas según título y/o Catastro.**

- **NO CUMPLE** - A fs. 60/61 se presentan dos copias del anteproyecto urbanístico. Se toma como referencia para ser evaluado el último presentado (fs. 61, visado por el Municipio) al cual se le realizan las siguientes observaciones:

En la Carátula:

- En primer lugar, cabe señalar que tanto el Anteproyecto Urbanístico o como el Proyecto Urbanístico definitivo debe estar firmado por profesional actuante con incumbencias (por ejemplo, Arquitecto) y visado por el Colegio Provincial correspondiente. Las/los agrimensores no tienen competencia/incumbencia sobre el mismo.
- Se recuerda que debe estar en un todo de acuerdo con las dimensiones, medidas y restricciones según título o catastro. Así mismo, deberá indicarse el plano correspondiente.
- Se indica que el emprendimiento tendrá 157 lotes destinados a 157 viviendas unifamiliares, coincidente con la memoria actual. Esta cantidad de lotes destinados a vivienda unifamiliar fue modificada en relación al plano presentado anteriormente.

En la parte gráfica:

- En el plano, las 1/2 calles a ceder, deben quedar por fuera del emprendimiento. Según lo que puede observarse, las mismas quedan indicadas dentro del predio. Así mismo, las 1/2 calles, deben estar cedidas según plano de mensura, al momento de tramitarse la factibilidad.
- Indicar cuál es el acceso principal desde la calle pública. Se observan dos sectores que pueden ser posibles accesos desde la Ruta Prov. N° 28. Identificar ambos casos, y que caracterización tienen.
- Debe identificarse correctamente el cerco perimetral, su localización, materialización, tipo y altura, en correspondencia con lo que se indica en la Memoria.
- En el espacio de esparcimiento central, cuya superficie es 49.209,61 m2, se observan siluetas que corresponden a edificaciones/edificios, que no están identificados correctamente en el plano (los mismos se pueden ver en la imagen aérea). Deben estar en correspondencia con lo que se indique en la Memoria.

IF-2020-25511490-GDEBA-DGTMGGP

Ministerio de Gobierno

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - DPOUT

página 3 de 4

● **Memoria técnica:**

- **NO CUMPLE** - A fs.62/67 se incorpora la Memoria Descriptiva, la misma, al igual que el plano del anteproyecto urbanístico, debe estar firmada por profesional con incumbencias y visada por el colegio correspondiente.

De este documento se desprenden las siguientes observaciones:

- No se adjunta el plano de mensura al que se hace referencia. Por otro lado, se observa una incongruencia en la identificación del mismo: a fs. 63 de la Memoria, en el inciso "2", se menciona al plano N° 46-4-49, como Plano de Vialidad, y en el inciso "4", a fs. 64, se menciona a dicho documento como Plano de Mensura.

- A fs. 65, en el inciso "10" está mal identificada la calle pública por la cual se accede al predio, la correcta es Ruta Provincial N° 28.

● **Cesiones o superficie libre para espacio verde:**

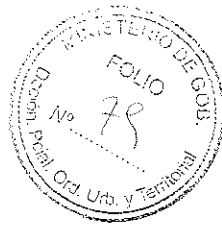
- **CUMPLE.** - El emprendimiento, al ser un Club de Campo, deberá dejar el 30% de la superficie libre para espacio verde, de acuerdo a lo establecido en el Art. 66° DL N°8912/77. De acuerdo a los balances de superficie identificados en el plano y la memoria, el emprendimiento cumpliría con el 30%, indicando una superficie de 109.780,18 m2, corresponde a un 30,51% de espacio verde libre para esparcimiento.

● **Certificados de servicios:**

- La nota que se adjunta de EDENOR no implica el inicio del Estudio de Factibilidad del suministro. En la misma se indica que debe iniciarse el trámite en la oficina comercial.

- Se recuerda que todas las certificaciones de servicios o factibilidades otorgadas por empresas prestadoras u organismos competentes deberán encontrarse **vigentes**, en su versión original o copia fiel de la misma.

Atento a lo informado, se elevan las presentes a los fines que se estime corresponder.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

Hoja Adicional de Firmas  
Informe gráfico firma conjunta

Número: IF-2020-25511490-GDEBA-DGTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Lunes 9 de Noviembre de 2020

Referencia: GRAL. RODRIGUEZ - Exp. N° 4050-0210208/19 - Prefactibilidad CC

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 4 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.11.09 09:12:11 -03'00'

Matias Alberto Ianni  
Personal Profesional  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.11.09 09:15:23 -03'00'

Silvia Marelli  
Jefe de Departamento  
Dirección de Gestión Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.11.09 09:15:23 -03'00'



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

**Providencia**

**Número:** PV-2020-27938490-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Miércoles 2 de Diciembre de 2020

**Referencia:** GENERAL RODRIGUEZ-Expediente N° 4050-210208/19 Club de Campo "Castelo Real"-

Municipio de General Rodríguez

Club de Campo "Castelo Real"

Que la Municipalidad de General Rodríguez aprobó la localización del conjunto inmobiliario, Club de Campo "Castelo Real" a desarrollarse en el inmueble designado catastralmente como: Circ. V, Parc. 995b.

Que intervino el Departamento de Gestión y Ordenamiento Local (IF-2020-25511490-GDEBA-DGTMGGP fs.77/79) analizando la propuesta y efectuando observaciones técnicas que cumplimentar.

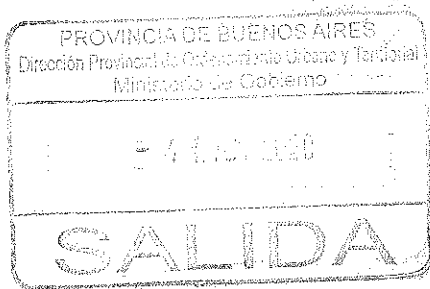
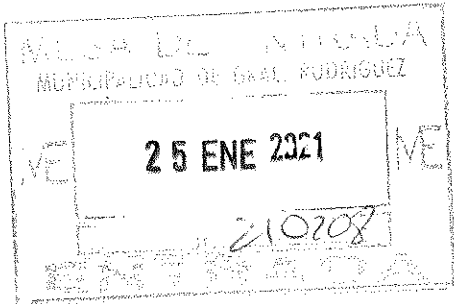
**Que en virtud de ello, esta Dirección Provincial informa que corresponde remitir las presentes actuaciones a la Municipalidad de General Rodríguez, a fin de considerar las observaciones técnicas formuladas de modo tal que puedan ser cumplimentados los requerimientos planteados conforme el D.L. 8912/77 y normas complementarias.**

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.12.02 16:27:37 -03'00'

Romina Paula Villegas  
Directora Provincial  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.12.02 16:27:37 -03'00'





En el día de la fecha, tengo conocimiento de las observaciones técnicas, realizadas al ante proyecto urbanístico y a la documentación.-

Deberá notificarse y entregarse copia de los Folios 75 a 80 al profesional actuante, a través de nota cursada desde la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Viviendas.-

28-01-2021

ARQ. RAUL E. OROZ  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO, URBANISMO Y CASTRO  
SEC. DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ

Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro. 28/01/2021

**SECRETARIA DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA**

General Rodríguez, 1 de Febrero de 2021.-

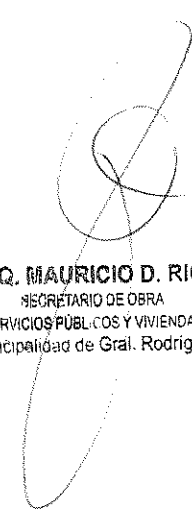
Sr, Agrimensor Adrián G. Daurizio

Su Despacho.-

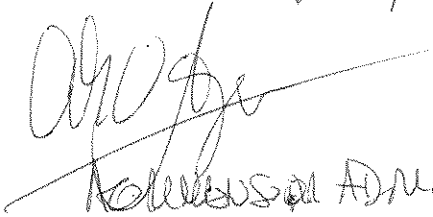
De acuerdo al informe realizado por el Director de Planeamiento, Urbanismo y Catastro a fs., 80 vta. se hace entrega de copias de fs. 75 a 80 para que tome conocimientos.-

Saludo a Ud. Atentamente.-



  
ARQ. MAURICIO D. RIOS  
SECRETARIO DE OBRA  
SERVICIOS PÚBLICOS Y VIVIENDAS  
Municipalidad de Gral. Rodríguez

Recibido 01/Feb/21

  
AGRIMENSOR ADRIÁN G. DAURIZIO

Cel = 11-4470-0898





MERLO, 11 de mayo de 2021.

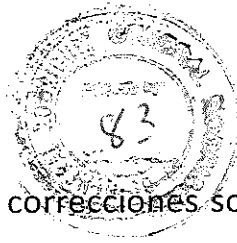
**SEÑOR SECRETARIO**  
**DE OBRAS SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA**  
**DE LA MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ**  
**ARQ. MAURICIO RIOS**  
**Su despacho**

**Ref.: CLUB DE CAMPO CASTELO REAL**  
**PREFACTIBILIDAD URBANISTICA**  
**Exp: 4050-210208**

El que suscribe Guillermo Da Costa, en su carácter de Socio de Gerente de Castelo Real S.R.L., solicitarle la aprobación de la prefactibilidad Urbanística y su posterior elevación a la D.P.O.U.y T. del Club de Campo CASTELO REAL, cuyo titular de dominio es CASTELO REAL S.R.L en los términos del Art. 6, del Decreto Provincial 9404/86, con el fin de obtener la convalidación técnica preliminar, según expediente número 4050-210208, de acuerdo a lo solicitado en la providencia número PV-2020-27938490-GDEBA-DPOUYTMGGP se adjunta:

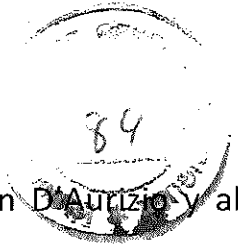
1. Copia del plano de mensura de expropiación de Vialidad Provincial de característica 46-4-49
2. Prefactibilidad Suministro Eléctrico actualizada de fecha 08 de marzo de 2021
3. Informe de dominio actualizado
4. Copia del proyecto urbanístico visado por Colegio de Arquitectos y contrato de tareas profesionales.





5. Nueva Memoria Técnica, con las correcciones solicitadas, visado por Colegio de Arquitectos.
6. Con respecto a la Prefactibilidad Hidráulica, otorgada con fecha 23 de Julio de 2020, cuya vigencia es de 6 meses, la misma fue prorrogada por resolución de ADA numero RESOC-2021-68-GDEBA-ADA y RESOC-2021-376-GDEBA-ADA hasta el 30 de junio de 2021
7. Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título, con las correcciones solicitadas, con descripción:
  - a) Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa. Con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
  - b) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).
  - c) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresadas en unidades de viviendas por hectáreas.
  - d) Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, el cual se modifico de acuerdo a la presentación original, de acuerdo a la convalidación de la ordenanza N°4441/17. Por la cual se modificó la metodología de cálculo para la obtención de la cantidad máxima de viviendas.
  - e) Ubicación de las ubicaciones previstas para el área común de esparcimiento.





Por la presente se autoriza al Agrim. Adrian DiAurizio y al Arq. Alberto Gomez, a diligenciar en forma conjunta y/o separadamente la presente solicitud.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarle con nuestra mayor consideración.



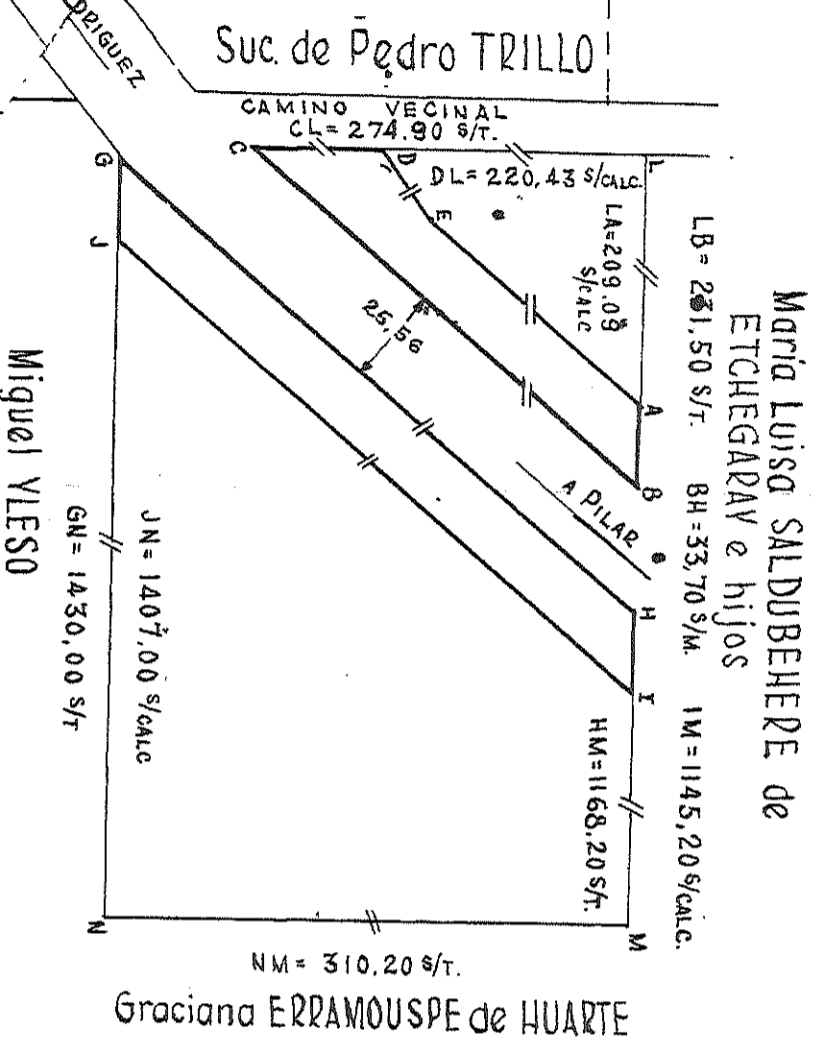
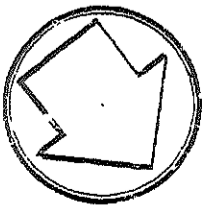
# PARTIDO DE GENERAL RODRIGUEZ

## PROP. Gracianna BISCAR de ETCHEGARAY y Juan Pedro ETCHEGARAY y BISCAR

INSC. F.º 98 AÑO 1931 Guía 1641

46-4-49

BIEN	SUPERFICIE S/T	A DESMEMBRAR	REMANENTE
FRACCIÓN TRIANGULAR	BCLB 3H. 18A. 19C.	ABCDEA 00H. 67A. 31C.	AEDLA 2H. 50A. 88C.
FRACCIÓN TRAPEZIAL	H M N G H 40H. 29A. 80C.	G H I J G 00H. 71A. 34C.	I M N J I 39H. 58A. 46C.
TOTAL FRACCIÓN CAMPO N.º 2	LIBRE DE CAMINO 43H. 46A. 99C.	4H. 38A. 65C.	42H. 09A. 34C.



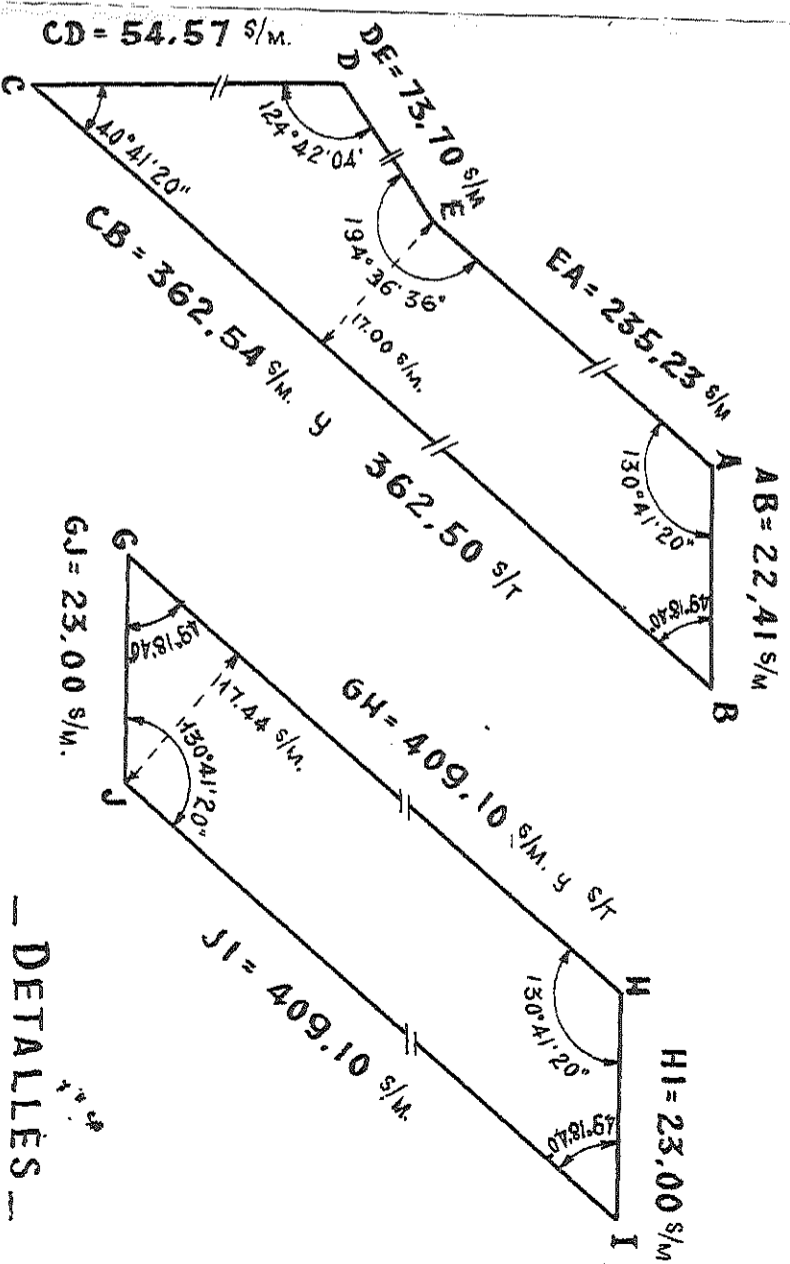
UBICACIÓN

ESC. 1:2.000

LA FRACCIÓN PARACAMINOS  
AFECTA ALAS PARCELAS 995 b.  
996.

NOTA: EL V.º B.º SE SOLICITA  
SOLAMENTE PARA LA  
ZONA DE CAMINO.

Gral. Rodríguez  
RUBEN  
20-1-59



DETALLES

ESC. 1:750

NOTA: CONSTE QUE LA SUMA DE LAS  
SUPERFICIES PARCIALES NO CONCUERDA  
CON LA TOTAL SEGUN TITULO.

AGRIM. FLORENCIO TORRES  
MAT. 2823

CARP. 7499

**DIRECCIÓN DE VALIDAD**  
BUENOS AIRES  
DIVISION ESTUDIOS Y PROYECTOS  
OFICINA DE TIERRAS  
CAM. GRAL. RODRIGUEZ - PILAR

MIDIO	M. BISO GANI
CALCULO	V.º 1943
DIBUJO	NETTY E. GALLI

AGRIM. FLORENCIO TORRES  
MAT. 2823



San Isidro, 08 de Marzo de 2021

Cuenta: 1656000000  
Cliente: Fideicomiso Castelo Real  
Dirección: Ruta Nro 28 Km14  
Localidad: Gral. Rodríguez  
Solicitante: Daniel Omar Garberi

**Ref.: Factibilidad de Suministro eléctrico: "Castelo Real"**

De nuestra mayor consideración:

Mediante la presente, y en respuesta a vuestro requerimiento, le informamos que es factible brindarle el suministro eléctrico requerido en el predio de la referencia, para abastecer un barrio cerrado con un total de 161 lotes de viviendas.

Por tratarse de un nuevo conjunto habitacional, y de acuerdo con la demanda de potencia por usted solicitada, será necesario contar con los centros de transformación y redes eléctricas de Media y Baja Tensión correspondientes, dentro del predio. Tanto el proyecto como la obra deberán estar previamente aprobados por Edenor S.A.

Por lo antedicho, será requisito indispensable para avanzar con la gestión del suministro, contar con la siguiente documentación:

- 1) Proyecto de la red eléctrica, compuesto por los planos de trazado geográfico y esquemas unifilares, ambos correspondientes a la distribución en media y baja tensión, como así también centros de transformación.
- 2) Cronograma de las etapas de obra, detallando la potencia a solicitar y la red a energizar en cada etapa.
- 3) Declaración jurada de cargas, con el detalle de las mismas y equipos a instalar, indicando el coeficiente de simultaneidad adoptado.

Aprovechamos la ocasión para informarle que, para iniciar dicha gestión, deberá comunicarse con el Departamento de Proyectos vía e-mail a la siguiente dirección: [PROYECTOS\\_PO@edenor.com](mailto:PROYECTOS_PO@edenor.com)

Este documento tiene un año de validez, contado a partir del día de la fecha de la presente comunicación, debiendo ser renovado dentro de los 30 días previos a su vencimiento, para mantener las mismas condiciones de factibilidad aquí otorgadas. Si esto no ocurriera, producido el vencimiento, se considerará caducada la factibilidad otorgada, y Ud. deberá recomenzar todo el proceso desde el inicio, de modo que EDENOR S.A. efectuará un nuevo estudio de factibilidad, cuyo resultado podrá ser distinto al del primer estudio realizado, dado que estará supeditado a las condiciones imperantes en la red al momento de efectuar el estudio.

Sin más que agregar, hacemos propicia la oportunidad para saludarlo atentamente.









**Buenos Aires  
Provincia**



98 80762/6 2/2/2021

**752**

Ministerio de Economía - Registro de la Propiedad

Número y fecha de entrada

**SIMPLE**

**INFORME DE DOMINIO  
INMUEBLE MATRICULADO - FOLIO REAL**

**FR**

Casillero/Visado:

Solicitante: D<sup>o</sup> AURIZIO, ADRIAN GUILLERMO

Organismo: Consejo Profesional de Agrimensura Bs. As.

Motivo de la solicitud: 76 - OTROS ACTOS: ARCHIVO PROFESIONAL

Lugar de entrega: FIRMA DIGITAL

Escribanos Carnet:

Cód. Partido:

Provincia:

Registro:

Titular (T)  
/Adsc. (A):

Otros profesionales/Organismos

Tomó/Folio, Matrícula o Legajo: CARNET 1559

**INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**

Partido: 46

Matrícula: 37655

U.F./U.C.:

**NOMENCLATURA CATASTRAL**

Cir.: 5

Sec.:

Chac.-Quinta:

Fracción:

Mza.:

Parc.: 955-B

Subpar.:

DESIGNACIÓN SEGÚN:

TÍTULO

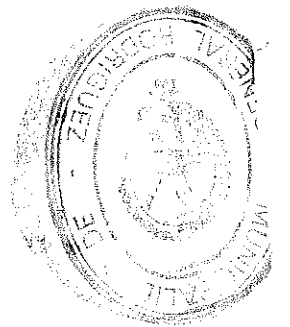
PLANO

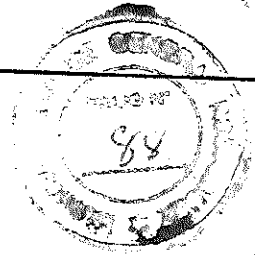
**TITULARES Y OBSERVACIONES**

CASTELO REAL S.R.L.

"MILORO SANDRA KARINA"







Large empty rectangular area for signatures and observations.

<p>.....</p> <p>Firma del Solicitante</p>	<p>.....</p> <p>Sello del Solicitante</p>
---	---

ESPACIO RESERVADO PARA EL USO DEL RPBA

<https://servicios.rpba.gob.ar/firma/D30D0C39717CA993FBDB3ECE1>



La presente expedición es sin reserva de prioridad, artículo 27 - Ley 17801  
El presente documento fue expedido en formato digital y suscripto digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCCN, Ley Nacional 25.506, Ley Provincial 13.666, siendo la autoridad certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)  
Respecto de las medidas cautelares e hipotecas informadas deberá cumplimentar el Art.6 de la resolución Nro. RESO-2020-35-GEDEBA-DAJMHYFGP



A

37.655 GENERAL RODRIGUEZ (46)

CATASTRO: V; PARC: 995-b.-

FRACCION DE TERRENO, ubicado en el Cte. 5to., del ptdo. de GENERAL RODRIGUEZ, fte. al camino Gral. de Pilar a Gral. Rodriguez; desig. como lote DOS; mide 409 ms. 10 cms. al O.; 1168 ms. 20 cms. al N.O.; 310 ms. 20 cms. al N.E.; 1430 ms. al S.E.; con sup. de 40 Has. 29 As. 80 Cas.; linda: al O. c/camino Gral. de Pilar a Gral. Rodriguez; al N. O. c/el lote uno; al N.E. c/pte. del lote I.; al S.E. c/el lote II.-

NOTA: Existe plano 46-4-49, se afecta por el mismo para Validad una Sup. de 71 A. 34 Cas., quedando un remanente de 39 Has. 58 As. 46 Cas.-

37.655 (46)

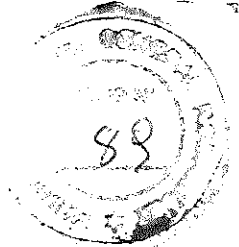
Antecedente dominial: Fº 98/931 - Gral. Rodriguez.-

4) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPORCIÓN	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) CANCELACIONES	4) CERTIFICACIONES Nº Fecha - Motivo - Regis. - Inj. -
(1) "DESYMAR Sociedad Anonima"; c/domic. en Rivadavia 4509 Cap. Fed. - Comp. Vta. Escrit. nº 325.-18/IV/78.- Escriv. Jorge A. Ricciardi (C.F.) - 189.065, del 7/VII/78.-	100% (C.F.)	HIPOTECA: por \$71.340.000 a sv. de DESYMAR S.A. - Escrit. 16/V/79. Escriv. Luis Horacio Clementi (C.F.) - 283.167 del 31/V/79.- 100 enmdo. 83.167 + Val. 164	(1) CANCEL. TOTAL HIP. b(1) n=83.167/79. Escrit. 5/X/79. Escriv. Luis Horacio Clementi (C.F.) - 260.864 del 22/X/79	34934-25-4-79. Vta. R. 563 (C.F.)
(2) DE BLASIO, Salvador Antonio; arg., cas. en lras. c/ Irma Raquel Massonnat, nac. el 11/8/937. M.I. 4.911.527, vec. de Gral. Rodriguez.- Comp. Vta. 16/5/79. Escriv. Luis H. Clementi (46) - 83.167 del 31/5/79.- INSCR. PRºV. DEF. 24/7/979.-	100% (C.F.)	Asiento 2º - HIPOTECA USD \$180.000 - a f. de DAL-CON S.A. CURT. 30-60661290-3. Dom. Soc. Avda. Alejandro N. Alem 693 Pdo. 1º de Cap. - Esc. 162 del 11/5/08 Escriv. BRAVO, FEDERICO Jorge. Reg. 1606 (201) Presente 24/5/07 del 29/5/08.-	ASIENTO 2º - CANCELACION HIPOTECA de B-2; Nro. Ent. 1 - 841385/7 del 29/05/2008; Escrit. 363 del 08/06/2010; Escriv. CALO SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201); Present. Nro. 1 - SIGUE EN AZ	6303-8-1-80 ASSENT COM. R. 25563 (C.F.) 406904-27/12/91. Vta. R. 2 (46) c2 372618/6-15.4.9. 93-Reg. 2-(46)-Vta. 699482/9.24/6/9 Vta. R. 2(46) -
Nota Se deja constancia que el titular en a-2 manifiesta que la compra la manifiesta para DE MAS DE DOS S.R.L. quien se compromete a aceptar		1057		

31/VII/78.-

Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley 11.643/63

L.A. - Vº Bº JORGE ROMERO SEFE DIVISION MANIPULACION EQUIPAMIENTO CONTABLE - EDUO RRA						SIGUE EN AZ
---	--	--	--	--	--	-------------













373555

RODRIGUEZ  
8/6/2010

V - P.: 995b

CA<sup>3</sup>

CATAS Present. Nro. 1 603340/6 del 27/05/2011

a) Titularidad sobre el dominio	Proporcion	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones (47)	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
<p>ASIENTO 9 DA COSTA, GUILLERMO FABIAN DNI 20672117;Clave Fiscal 20-20672117-1 nac. 27/01/1969, argentino, cas.en iras nups c/Portaluppi Daniela Paula COMP-VTA. Escrib. Nro. 142 del 07/07/2016. Escrib. MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4(46) s/certif. 15 9357/3 del 15/06/2016 FS 8146923 Present. Nro. 1 680876/1 del 09/08/2016 (21)</p>		<p>VIENE DE A2 Escrib. Nro. 364 del 08/06/2010. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 566815/ del 17/05/2010 Present. Nro. 1 874246/7 del 21/07/2010. REING. del Asiento 4 del 29/07/2010. ASIENTO 6 (19) INSCRIPCION PROVISIONAL CESION CREDITO HIPO- del asiento B-5 Nro.Ent.: 1 874246/7 del 21/07/2010. Escrib. Nro. 50 del 27/01/2011. Escrib. CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). Present. Nro. 1 246841/1 del 11/03/2011. (32)</p>	<p>VIENE DE A2 638662/4 del 26/07/2016. (12) ASIENTO 6 CANCELACION HIPOTECARIA de B-10; Nro.Ent. 1 737950/1 del 23/06/2011; Escrib. 141 del 07/07/2016; Escrib. MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4 (46); FS 8146922- Present. Nro. 1 638663/8 del 26/07/2016. (26) 1250</p>	<p>895226/3-28/8/42 Reg. 820 (201). HIPOTECA. 1219</p>
<p>ASIENTO 10 RECLAMO 11667/02016 Se aclara con relacion al ASIENTO A-9 que de su testimonio surge "COMPRA PARA SI Y COMO GESTOR DE NEGOCIOS PARA Y CON DINERO DE FERNANDO SERGIO DA COSTA" atos completos en minuta observaciones) se verifico con tetimonio original (31)</p>		<p>ASIENTO 7 RECTIFIC. DE ASIENTO; se deja constancia que la hipoteca de b5 es a fvorde Ovidio Vicente Bolo U\$S 70000 y JUJUYMA SRL U\$S1620000. ESC 364 del 8/6/2010 Present. Nro. 1 603340/6 del 27/05/2011 (43)</p>	<p>ASIENTO 7 RECLAMO 10156/2016 Se aclara con relacion al ASIENTO C-6, que la CANCELACION DE HIPOTECA corresponde al "ASIENTO B-11, PRESENT. Nro. 1103006/9 DEL 9/10/2012" y no como se cito, VERIFICADO CON TESTIMONIO ORIGINAL (42)</p>	<p>61141/1 24/1/18 Reg. 398(201). Transf. de Dom. Fiduc. 1261</p>
<p>ASIENTO 12 DA COSTA, Fernando Sergio DNI 17086614;Clave Fiscal 20-17086614-3 nac. 26/02/1965, argentino, cas.en iras nups c/AGUIRRE Graciela Beatriz DA COSTA, Ines Maria DNI 14880639;Clave Fiscal 27-14880639-5 nac. 21/10/1962, argentino, cas.en iras nups c/REVEZ Walter Constantino ACEPTACION DE COMPRA. Escrib. Nro. 217 del 23/09/2016. Escrib. SIGUE EN A3</p>	<p>1/3 1/3</p>	<p>ASIENTO 8 RECLAMO 10155/2016 Se amplia ASIENTO C-5 aclarando que dicha cancelacion es tambien con relacion a los ASIENOS B-7 Y B-8 (52)</p>	<p>61141/1 24/1/18 Reg. 398(201). Transf. de Dom. Fiduc. 1261</p>	<p>140747/1 24/2/ 18.reg.398(201) transferencia dominio fiduc.</p>

Dirección Provincial  
del Registro de la Propiedad

Buenos Aires  
LA PROVINCIA





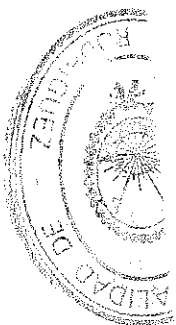
CATASTRO:

a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones
Nº Fecha Matric. Regis. Jurisdic.				
<p>VIENE DE A2 MUJICA MAURICIO MIGUEL Reg. 4(46) s/certif. 1 805324/8 del 13/09/2016 se deja constancia que con relacion al titular en A9 le corresponden 1/3 por aceptacion de 2/3 en este acto, FS 8146943 Present.Nro.1 929292/1 del 18/10/2016 (17)</p> <p>ASIENTO 13 'CASTELO, REAL' SRL Clave Fiscal 30-71574504-2, domic. Estados Unidos 1701, local.CABA, Cap.Fed TRANSF.DOM.FIDUC. art.1666 y ccds.CCYC. Escrit.Nro. 78 del 16/03/2018. Escrib. CAPUTO CLAUDIO ALEJANDRO G Reg. 398(201) Present.Nro.1 365129/8 del 25/04/2018 (27)</p>		<p>VIENE DE A3 CAPITAL FEDERAL, Cap.Fed. Por Dólar EE.UU. 70.000- Escrit.Nro. 50 del 27/01/2010. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). Present.Nro.1 246841/1 del 11/03/2011. REING.del Asiento 6 del 27/05/2011. (20)</p> <p>ASIENTO 9 INSCRIPCION PROVISIONAL HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 246.000- Escrib.Nro. 359 del 06/06/2011. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 607613/0 del 27/05/2011 Present.Nro.1 737950/1 del 23/06/2011. (33)</p> <p>ASIENTO 10 HIPOTECA Por Dólar EE.UU. 246.000 a/f. de 'JUGAMA' SRL.Clave Fiscal 30-71096676-8. Domic Legal en Jorge.Newbery 1567 piso 5 de CAPITAL FEDERAL, Cap.Fed. Escrib.Nro. 359 del 06/06/2011. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 607613/0 del 27/05/2011 Present.Nro.1 737950/1 del 23/06/2011. (50)</p>	<p>ASIENTO 9-- NOTA : EL EMBARGO del Asiento 8-13-- Nro. 01 0585811/5 de 11/07/2016 ha quedado SIN EFECTO por la presentacion en termino del documento DEL ACTO NOTARIAL DEL ASIENTO A-9-- ESCRIT. N0142 DEL 07/07/16ESCRIB:MUJICA MAURICIO MIGUEL REG:4(46)PRESENT.N0 01-680876/1 DEL 09/08/2016; F.S. s/Folio. (28)</p>	
SIGUE EN A 5				



Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

Ministerio de Economía  
Buenos Aires LA PROVINCIA



37655

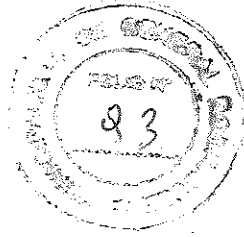
(046) GENERAL RODRIGUEZ

V- P.: 995b

CA<sup>S</sup>

CATASTRO:

a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº-Fecha-Motivo Regis.-Jurisdic.
		<p>ASIENTO 11 HIPOTECA Por Pesos 1.146.360 a/f. de 'JUGAMA' SRL Clave Fiscal 30-71096676-8. Domic. Legal en Jorge Newbery 1567 piso 5 de CAPITAL FEDERAL, Cap.Fed. Escrit.Nro. 471 del 07/09/2012. Escrib.CALOT SILVINA ALEJANDRA Reg. 820 (201). s/certif. 1 895226/3 del 22/08/2012 NOTA:La presente hipoteca se constituye en SEGUNDO GRADO Present.Nro.1 1103006/9 del 09/10/2012. (27)</p>		
		<p>ASIENTO 12 ANOTAC. PROVIS. DE EMBARGO \$7074.634,63 mas \$140.000 en autos "MALDONADO ROBERTO Y OTROS C/EMPREDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/MEDIDA CAUTELAR"; Juzg.Nro. 13;NAC DEL TRABAJO;Dpto.Jud. C.Federal;Oficio 14/12/2015;Present. Nro. 01 1244736/6 del 15/12/2015. F.S. s/Folio. (41)</p>		
		<p>ASIENTO 13 ANOTAC. PROVIS. DE EMBARGO PREVENTIVO \$7.074.634,03 mas \$140.000 en autos "MALDONADO ROBERTO OTROS C/EMPREDIMIENTOS E INVERSIONES UNION S.A.S/ME DIDA CAUTELAR";Juzg.Nro. 13;NACIONAL DEL TRABAJO; Dpto.Jud. C.Federal;SE REGISTRO CONDICIONAL A LOS SIGUE EN A6</p>		

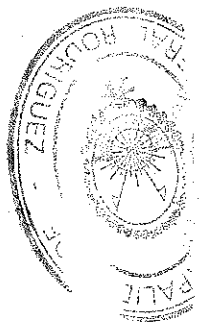


Dirección Provincial  
del Registro de la Propiedad

Ministerio de  
**Economía**



Buenos Aires  
LA PROVINCIA



MATRÍCULA

MATRÍCULA : 37655 (046)

CATASTRO:

CA

a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Certificaciones Nº Fecha-Motivo Regis. -Jurisdic.
		VIENE DE AS CERT DE VTA N:504152/7 DEL 14/06/16 R:820 (201) Y CERT DE VT A N:15-9357/3 DEL 15/06/16 R:4 (46); Present Nro. 01 0585811/5 del 11/07/2016 F.S. s/Folio (17)		

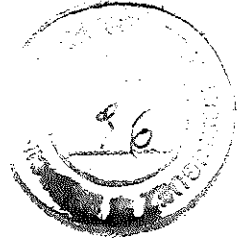
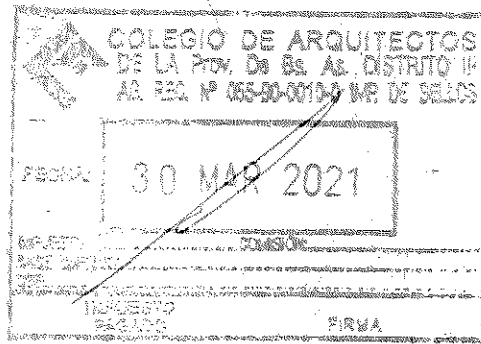








000272



## Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Contratación de Tareas Profesionales

En la ciudad de el día 15 del mes de Marzo del año 2021 entre con doc. de identidad FIDEICOMISO CASTELO REAL C.U.I.T. N° 30-7159248-9 con domicilio en ESTADOS UNIDOS 1701 - 4 ° B en adelante el COMITENTE, y LUIS ALBERTO GOMEZ con doc. de identidad D.N.I. N° 16.171.671 C.U.I.T. N° 20-16.171.671-6 con título Profesional de ARQUITECTO Matrícula C.A.P.B.A. - Ley 10.405-Nro.: 12.940 con domicilio en PTE. PERON 825 - EDIFICIO 3, OF. 18 - PARQUE LELOIR - ITUZAINGO en adelante el PROFESIONAL, se conviene en celebrar el siguiente contrato: DE LOCACION DE SERVICIO.

Artículo 1ºa): El COMITENTE encomienda al PROFESIONAL lo siguiente (Proy./Dir./Dir.ejec./ etc.).

Tarea Profesional: PROYECTO URBANISTICO

Destino de la Obra: BARRIO CERRADO Ubicación: RUTA 28 KM 3,3 GENERAL RODRIGUEZ GENERAL RODRIGUEZ Sup.Cubierta Aprox. 36 Has. Datos Catastrales: Circ.: V Secc.: P Frac./ Ch/ Qta: Manz.: Parc.: 995 B Sub.Parc.: Unidad Funcional :

1ºb): Se consigna según plano de agrimensura efectuado por el agrimensor — de fecha — y según título registrado bajo el número — de fecha — ,Según el Código de Ordenamiento Territorial, el predio se halla bajo la zonificación cuyos indicadores urbanísticos son: F.O.T. F.O.S. y densidad neta hab./Ha. que el arquitecto certifica en este acto. Hay plano antecedente aprobado bajo el Nro de la Municipalidad de

1ºc): El Arquitecto atenderá el cumplimiento del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias como así también el cumplimiento de la ordenanza reglamentaria de construcción de la Municipalidad correspondiente.

Artículo 2º: Por las tareas detalladas en el artículo primero, el COMITENTE abonará al PROFESIONAL, el honorario convenido en el artículo 3ro., el que deberá ser igual o superior al resultante de la aplicación del Arancel para la Regulación de Honorarios de los Profesionales de la Arquitectura de la Pcia. de Bs. As. (Decreto Nro. 6964/65), que ambas partes declaran conocer y se obligan a respetar y cuyo monto definitivo se determinará en el momento de su percepción, parcial o total, por aplicación de los porcentajes respectivos al costo total de la obra, establecido según el art. 6to., del Capítulo II del mencionado arancel, el que será reajustado a dicha fecha.

Artículo 3º: El monto del honorario por la tarea encomendada por el COMITENTE al PROFESIONAL, conforme al artículo 1º del presente, se determina en la suma de: \$ 4333824 (Pesos CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO con 00/100)

Dicho honorario surge de la liquidación practicada el día de la fecha, en la Planilla Anexa que forma parte de este contrato.

Artículo 4º: Se establece como plazo de vigencia del presente contrato, el término de: 24 ( VEINTICUATRO ) meses. Vencido el aludido plazo, si las tareas encomendadas no estuvieran concluidas, quedan implícitamente ratificadas las condiciones pactadas, a excepción de que el profesional actuante desee rectificarlas, no pudiendo ser el honorario resultante, inferior al mínimo vigente en ese momento.

Artículo 5º: FORMA DE PAGO: SEGÚN AVANCE DE LAS TAREAS PROFESIONALES

Teniendo derecho el PROFESIONAL a percibir, previo a la fecha de la presentación para el visado ante el C.A.P.B.A., Ley 10.405, los honorarios correspondientes a las tareas ejecutadas.

Artículo 6º: Los honorarios pactados en la presente, serán actualizados en forma mensual y acumulativa según el siguiente índice: —

Artículo 7º a): Con cada percepción de honorarios el PROFESIONAL deberá efectuar los aportes previsionales a que obliga la Ley N° 12.490, y Artículo 7º b): proceder al pago de la CUOTA DE EJERCICIO PROFESIONAL, de acuerdo a las resoluciones. 80 y 81/95 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Ley 10.405, correspondiente a la tarea realizada, y Artículo 7º c): El pago de los aportes previsionales y cuota de ejercicio profesional, no implica haber percibido los honorarios correspondientes.

Artículo 8º: Serán de aplicación todas las disposiciones previstas en el ARANCEL conforme al DECRETO 6964/65 o sus modificatorias, siendo a cargo del COMITENTE los gastos extraordinarios previstos en el Art. 11, Tit. 1º del mismo, que el comitente acepta y declara conocer.



342 1040 175

Artículo 9º: En prueba de conformidad se firman 6 ( SEIS ) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto con el carácter de ORIGINARIO del contrato celebrado con fecha ---- visado número: ----

Artículo 10º: De surgir alguna controversia o disidencia con respecto a la interpretación y/o ejecución de las cláusulas del presente contrato, las partes acuerdan expresamente que recurrirán, con carácter previo al inicio de cualquier acción judicial, al procedimiento de Mediación Privada a fin de intentar una solución consensuada a la disputa. De no alcanzarse a un acuerdo por este medio, las partes se someten voluntariamente a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Departamento Judicial de MORON, renunciando expresamente a cualquier otro fuero y/o jurisdicción.

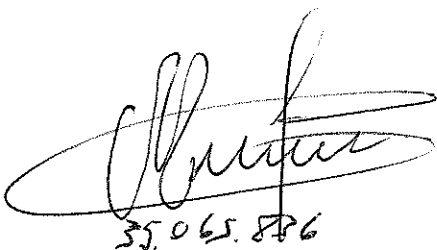
Artículo 11º: Cláusulas y Condiciones especiales y Observaciones Gastos extraordinarios a cargo del Comitente

Artículo 12º: El Comitente se notifica formalmente en este acto que no podrá dar inicio a la ejecución de la Obra, sin que previamente suscriba conjuntamente con EL PROFESIONAL el ACTA DE INICIO DE OBRA, una vez obtenido por parte del Municipio interviniente, la correspondiente autorización (Permiso Provisorio de Obra, Planos aprobados, etc) conforme la legislación y normas que rijan al efecto en dicho Municipio. La transgresión a esta prohibición por parte del COMITENTE, implicará el automático DESLIGAMIENTO del PROFESIONAL, quien quedará liberado de toda responsabilidad ante el Municipio y ante cualquier otro organismo público y/o privado de contralor, siendo por cuenta y cargo exclusivo del COMITENTE las consecuencias de su accionar ilegal. Por tanto toda multa, contravención o apercibimiento deberá ser afrontada por el COMITENTE.

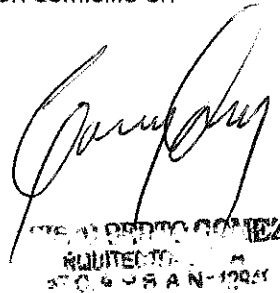
Artículo 13º: El Arquitecto en la tarea de PROYECTO Y DIRECCION, no tiene injerencia en: A) Contratación, pago de todo tipo y responsabilidad con el personal; B) Contratación y pago de seguro; C) Medicina Laboral y Servicio de Higiene y Seguridad; E) Pago de Aportes Previsionales y de Obra Social de los Trabajadores; TAREAS estas de exclusiva responsabilidad del COMITENTE en su rol de EMPRESARIO POR ADMINISTRACION

Artículo 14º: CUANDO EL ARQUITECTO: firma el contrato con la figura de Director Ejecutivo, lo hace con el sólo alcance de: Ejercer la coordinación de los contratistas intervinientes responsables de las distintas etapas o rubros de la obra, sin que signifique asumir las obligaciones, ni el rol de empresario, que sólo corre por cuenta del COMITENTE.

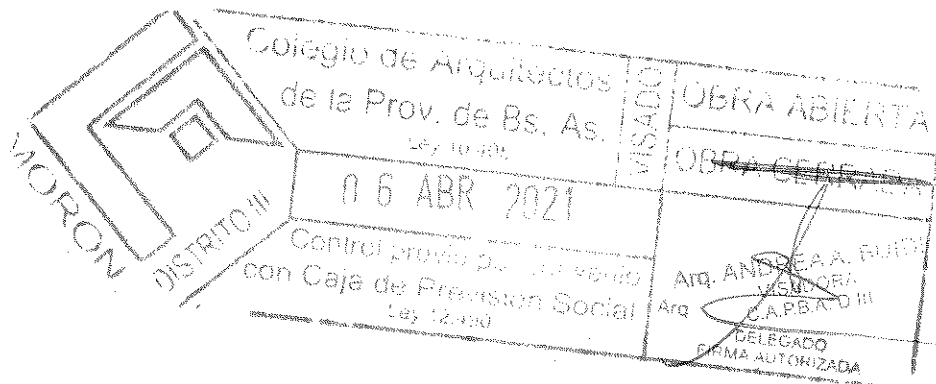
Artículo 15º: Constructor designado (con título) --- mat ---, con domicilio en ---



Firma del COMITENTE



Firma del PROFESIONAL







# MEMORIA TECNICA



## CONTENIDO

1. PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO
2. UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE
3. RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO
4. CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES
5. DENSIDAD BRUTA y DENSIDAD NETA
6. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE
7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
8. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
9. LIQUIDOS CLOACALES
10. TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESSOS
11. ALUMBRADO PUBLICO
12. RECOLECCIÓN DE RESIDUOS Y PODA
13. FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER
14. ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO
15. CERRAMIENTO PERIMETRAL



### **1) PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO**

Las principales actividades a desarrollar serán Fútbol y tenis, y supletoria Paddle.

### **2) UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE**

UBICACIÓN DEL PREDIO: El predio se encuentra ubicado frente a la Ruta Provincial Nº 28, en el Km 4, designado catastralmente de origen como:

- Circ.: V, Parcela 995b, Partida inmobiliaria: 046-1641-0

#### **Mide y linda, según título:**

Mide 409.10m. en el lado oeste; 1168.20m. en el lado N.O.; 310.20m. en el del N.E. y 1430.00m. en el del S.E, o sea una superficie de 40 Ha. 29a. 80Ca.; lindando por el O. con el camino general de Pilar a General Rodriguez; al N.O. con fracción mayor del lote 1; al N.E. con parte del lote I y al S.E: con el lote II. Se deja constancia que la parcela 995b tiene afectada por plano mensura para expropiación efectuado por Vialidad Provincial de característica 46-4-49, una superficie de 71a 34Ca, para ampliación de la Ruta Provincial 28., quedando un remanente de 39 ha 58a 46ca.

Las coordenadas Geográficas Latitud: -34 34' 34", Longitud: -58 56' 17". Se encuentra a 2 km. del Acceso Oeste, y a 4km del Centro de la Ciudad de Gral. Rodriguez y a 6,40km del límite con el Partido de Pilar.

### **3) RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO:**

De acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial, Ley 26.994, en su Libro IV, Título. VI, Conjuntos Inmobiliarios se adopta el régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal. La conformación de la Urbanización es Club de Campo, de acuerdo a la Ley 8912 /77, Art.64 y siguientes y al Decreto 9404/86.

El emprendimiento se encuentra ubicado dentro del área Rural, que según el Artículo 1º la ordenanza 3154/2006, el predio se encuentra ubicado en la "Zona

de localización de Clubes de Campo”, por lo tanto, cumple con el Art 69 de la ley 8912, reglamentado por decreto 1549/1983.



#### **4) CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

La superficie total según consta en el título expresada en metros cuadrados es de 402.980,00m<sup>2</sup>, descontado la superficie expropiada según plano 46-4-49, expresada en metros cuadrados de 7134m<sup>2</sup>, las cesiones previstas de las calles perimetrales 27.900,34m<sup>2</sup>, ochavas a ceder 15,88m<sup>2</sup>, y se cederán para la ampliación de la Ruta Provincial 28, el espacio reservado de 20m, de acuerdo a la ley 6312, 8.118,21m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie neta de 359.811,57m<sup>2</sup>, comprometidos para la urbanización.

De esta superficie neta se destinará: el 54,53% de la misma al fraccionamiento residencial, con una superficie de 196.196,77m<sup>2</sup>, el 14,96% a espacio circulatorio interior, con una superficie de 53.834,60m<sup>2</sup> y el 30,51% a esparcimiento común, con una superficie de 109.780,18m<sup>2</sup>.

La cantidad de parcelas propuestas es de 157 y viviendas unifamiliares es de 157.

#### **5) DENSIDAD BRUTA Y DENSIDAD NETA**

De acuerdo al proyecto corresponde a una densidad bruta de 4,36 viviendas por hectárea y una densidad neta residencial será de 8.00 viviendas por hectárea.

#### **6) SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

El suministro de agua potable se realizará a través de un sistema centralizado. El agua se obtendrá a través de perforaciones explotación que capten al acuífero Puelches. Dichas perforaciones deberán contar con dispositivos adecuados para la toma de muestras, medición de caudal y mediciones de niveles estático y dinámico.

#### **7) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**





El suministro de energía domiciliaria se realizará a través del cableado aéreo.



#### **8) EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES**

El predio pertenece a la cuenca del Arroyo Carabassa. La evacuación de las aguas pluviales se realizará por medios de cunetas paralelas a las calles proyectadas, estas cunetas derivan los aportes hacia el curso del arroyo, a través de un canal abierto existente, que se encuentra ubicado en la parcela 995a, lindera al N.O.

#### **9) LIQUIDOS CLOACALES**

El tratamiento de los efluentes líquidos cloacales se prevé la disposición final al suelo, previamente tratado en cámaras sépticas debidamente dimensionadas (tratamiento primario), y pozo o drenes de infiltración.

#### **10) TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESOS**

El proyecto prevé la integración con el entorno urbano. La principal vía de circulación se realizará con concreto asfáltico y/o hormigón, hasta el House principal. Las calles de penetración a las parcelas se tratarán con agregados pétreos. El frente del proyecto se localiza sobre la Ruta Provincial N° 28, la cual se encuentra pavimentada con concreto asfáltico.

#### **11) ALUMBRADO PÚBLICO**

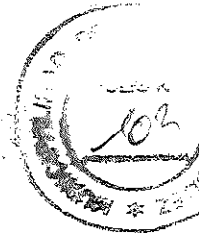
Se prevé el alumbrado de las calles internas con luminarias ubicadas cada 30.00m. Los espacios comunes y la entrada al barrio se realizarán con la cantidad de luminarias necesarias para garantizar una iluminación uniforme.

#### **12) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS Y PODA**

Se prevé la recolección a través de camiones de carrocerías cerradas, cumpliendo con la normativa municipal correspondiente. No se colocarán contenedores en el área del frente o contrafrente del proyecto. Para los Residuos Sólidos Urbanos la disposición final se regirá y cumplimentará de acuerdo a lo que la Municipalidad de Gral. Rodríguez indique conforme a



normativas vigentes. Y para el destino final de los Residuos Verdes Urbanos se cumplirá con la reglamentación que el municipio determine. La recolección y disposición será por cuenta de la administración del barrio



### 13) FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER

Se forestará las calles a ceder con las especies y densidad indicadas por el Municipio.

### 14) ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO

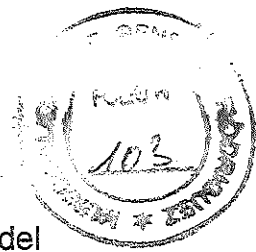
Sobre una superficie de 109.780,18m<sup>2</sup> se proyectará el área común de esparcimiento, Las construcciones existentes y destinadas para el House principal es de 1408m<sup>2</sup> y el House Deportivo contara con una superficie de 514,80m<sup>2</sup>. Se construirán 2 canchas de futbol y 2 canchas de tenis. Según plano de obra aprobado por la Municipalidad de Gral. Rodriguez, en el expediente 205.491 /18

### 15) BALANCE DE SUPERFICIES

De acuerdo al proyecto urbanístico que se acompaña, las superficies son:

<b>BALANCE DE SUPERFICIES</b>		
<b>DETALLE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
SUP. TOTAL DEL PREDIO SEGÚN TITULO	402.980,00	—
SUP. CALLES, OCHAVAS Y COLECTORA A CEDER	43.168,43	--
SUP. AFECTADA PARA CAMINO S/PLANO 46-4-49	27.916,22	---
SUP. NETA	359.811,55	100,00 %
SUP. AREA DE ESP. COMUN REQUERIDA	107.943,46	30,00 %
SUP. AREA DE ESPARCIMIENTO COMUN	109.780,18	30,51 %
SUP. AREA DE CIRCULACION	53.834,60	14,96 %
CUP. AREA RESIDENCIAL	196.196,77	54,53 %



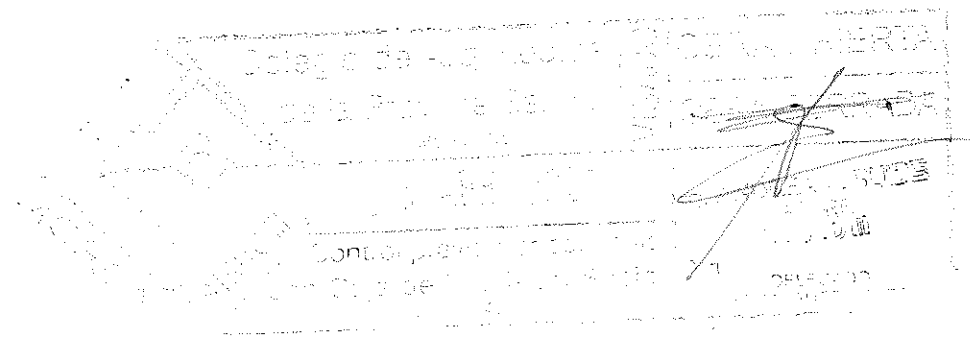


### 16) CERRAMIENTO PERIMETRAL

El cerramiento perimetral propuesto se realizará de acuerdo al Art 3 inc. F del decreto 27/98, por alambrado tipo olímpico romboidal con una altura de 2.00 y postes de hormigón ubicados cada 3.00m.

*[Handwritten Signature]*  
INSTITUCIÓN DE INVESTIGACIONES  
ARQUITECTURA Y URBANISMO  
IATCA.P.B.A.N. 12941

*[Faint handwritten text]*







Sr. Secretario de Obras, Servicios

Públicos y Viviendas

Arqto. Mauricio Ríos

SU DESPACHO:

En el día de la fecha se ha agregado a partir del Folio 82, la nota de presentación y la totalidad de la documentación técnica observada y requerida por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial – Departamento de Gestión y Ordenamiento Local en los folios 77 a 80; la cual ha sido controlada, efectuándose el visado municipal del anteproyecto urbanístico del **Club de Campo: Castelo Real**.

A los efectos de dar continuidad al trámite de **Prefactibilidad** (Convalidación Técnica Preliminar) establecida por el artículo 6º del Decreto 9.404/86, deberán ser giradas las presentes actuaciones a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano, organismo que evaluará la documentación presentada, y de ser correcta, dictará el acto administrativo correspondiente para esta primera etapa que afecta al inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción: V - Parcela: 995b, del Partido de General Rodríguez.-

Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro 11 de Mayo de 2021

ARQ. RAUL E. OROZ  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO, URBANISMO Y CATASTRO  
SEC. DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ





Secretaría DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y VIVIENDA

Corresp.Expte 4050- 210208 /2019 - folio 219

General Rodríguez, 14 de mayo 2021.-

Sra. Directora Provincial de Ordenamiento

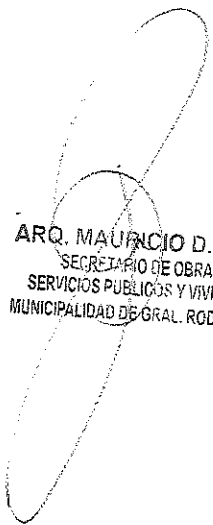
Urbano y Territorial

Arq. Romina Villegas

Su Despacho.-

Atento al informe precedente a fs. 8, se remite el presente expediente a los efectos de gestionar la "pro-factibilidad" que otorgaría a la "Convalidación técnica preliminar" solicitada, que afecta al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V - Parcela 995b del Partido de General Rodríguez.-

Aprovecho la oportunidad para saludarle con nuestra mayor consideración quedando a la espera del tratamiento.-

  
ARQ. MAURICIO D. RÍOS  
SECRETARIO DE OBRAS  
SERVICIOS PÚBLICOS Y VIVIENDA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ



General Rodríguez  
Municipio



**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

Mauro García  
Intendente

PROV. DE BUENOS AIRES  
Dirección Provincial de Ambiente Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

19 MAYO 2021

**ENTRADA**

MINISTERIO  
Dirección Postal O:





**G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Providencia**

**Número:** PV-2021-12109349-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Miércoles 19 de Mayo de 2021

**Referencia:** EXP 4050- 2102087/2019 MUNICIPIO DE GRAL RODRIGUEZ

Vuelven los presentes actuados por los cuales la Municipalidad de General Rodriguez tramita la pre factibilidad del inmueble designado catastralmente como: Circunscripcion V, Parcela: 995b,(Club de Campo Castelo Real), corresponde dar nueva intervencion a esta Direccion .-

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.05.19 12:00:51 -03'00'

Pablo Colombo  
Personal Administrativo  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.05.19 12:00:52 -03'00'

Corresponde expediente N° 4050-0210208/19

Municipalidad de **GRAL. RODRIGUEZ**

Ref.: **Convalidación Técnica Preliminar** del emprendimiento

Club de Campo **“Castelo Real”**

Vuelven los presentes actuados por los que la Municipalidad de General Rodríguez gestiona la **Convalidación Técnica Preliminar (prefactibilidad)** del Club de Campo **“Castelo Real”**. El predio se encuentra ubicado sobre la Ruta Provincial N° 28, kilómetro 4, designado catastralmente como: **Circ. V, Parc. 995b**.

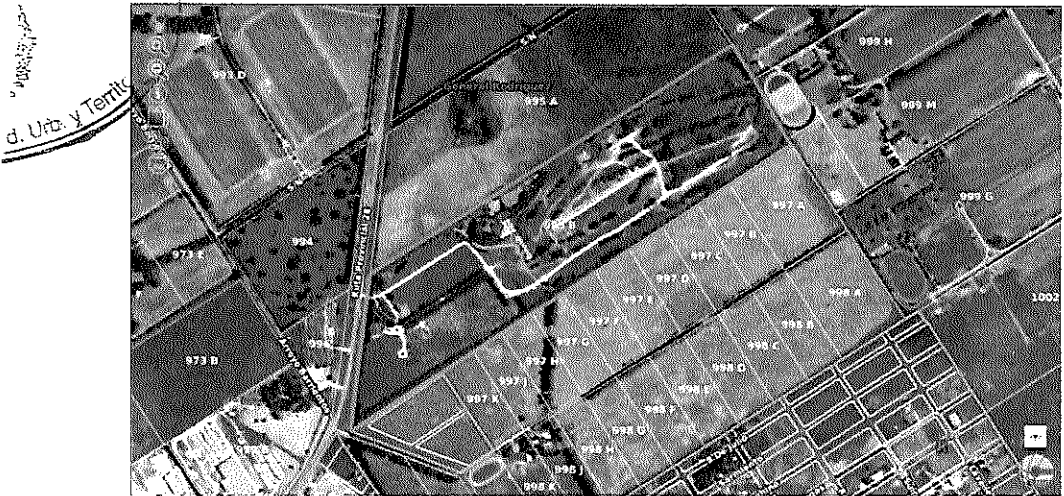


Imagen aérea satelital del predio – fuente CARTOARBA

El emprendimiento presenta una superficie total de 40,30 Has., con 157 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares y se encuentra localizado en la Zona Club de Campo” – **ZCC del Área Rural** según Ordenanza Municipal N° 671/79, Delimitación Preliminar de Áreas del Partido de Gral. Rodríguez, y normas modificatorias: Ord. N° 862/82, Ord. N° 1481/86 (Dto. Pcial. N° 6207/86), Ord. N° 3154/06 (Dto. Pcial. N° 446/07), Ord. N° 3215/07 (Dto. Pcial. N° 746/08) y N° 4441/17 (RESOL-2019-459-GDEBA-MGGP).

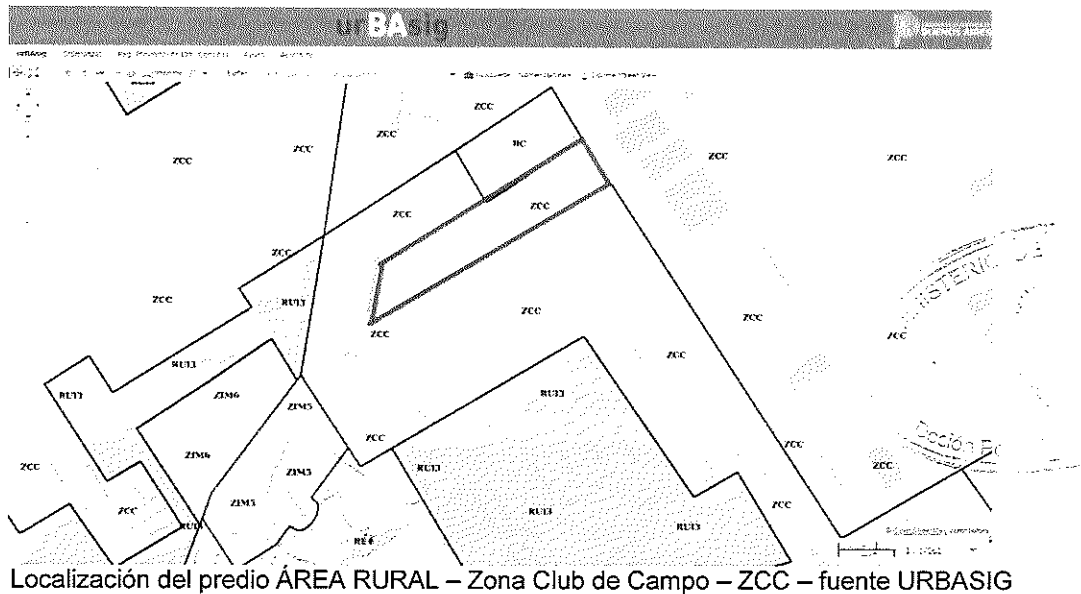
Los indicadores para la zona donde se encuentra el emprendimiento son:

INDICADORES	Área Rural – ZCC (zona A)
FOS	0,35
FOT	0,45
Densidad Bruta max.	7/8 viviendas/ha.
Densidad Neta máx.	8 viviendas/ha. – 32 hab./ha.
Subdivisión mínima	Lado mín. 25 mts. – Sup. Mínima 1000 m2.
Uso dominante	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso complementario	Residencial – viv. multifamiliar c/servicios (solo en 1/5 parte o el 20% del área neta.

IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP

Ministerio de Gobierno

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - DPOUT



**Antecedentes:**

Este Organismo ya ha intervenido con anterioridad emitiendo el correspondiente informe técnico obrante a fs. 36/39, de fecha 26 de julio de 2019, y a fs. 77/80 de fecha 9 de Noviembre de 2020, realizando observaciones.

**Nueva documentación agregada:**

- Fs. 85: Plano N° 46-4-49 (en copia simple, con firma y sello aclaratorio ilegible) en el que se señala la expropiación de una superficie de 71a 34Ca (polígono GHIJG), para ampliación de la Ruta Provincial N° 28, atento a que el emprendimiento presenta su acceso sobre dicha ruta.
- Fs. 86: certificado de Edenor (copia simple, sin firma del responsable). Esta documentación será requerida junto a los Planos de tendido de Redes en la instancia de tramitación de la Convalidación Técnica Final.
- Fs. 87/94: Certificado de dominio del predio, con fecha 2/2/21 (copias simples).
- Fs. 95: Plano de Anteproyecto Urbanístico sin visado del Colegio profesional pertinente, ni aprobación municipal.
- Fs. 96/96 vta: Contrato tareas Profesionales del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs.As. (original), con fecha 30/03/21
- Fs. 97: Plano de Anteproyecto Urbanístico, visado por el Colegio de Arquitectos (original).
- Fs. 98/103: Memoria descriptiva del emprendimiento, firmada por el profesional interviniente y visada por el Colegio profesional pertinente.
- Fs. 104: Plano de Anteproyecto Urbanístico visado la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio (original).

IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP

- Fs. 105: Nota del Director de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Secretaria de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Municipio, con fecha 11/05/21 (original), avalando la documentación presentada a partir del folio 82.

**Evaluación Técnica:**

A partir de la documentación que se adjunta, se realizan las siguientes observaciones, según lo establecido en el Cap. V – DL 8912/77 y el Art. 6° del Dto. N° 9404/86:

- ***Aprobación de la localización por parte del municipio.***

**CUMPLE** - A fs. 5 se aprueba la localización, del predio cuya nomenclatura es Circ. V, Parc. 995b, presentando Certificado de Zonificación firmado por el Director de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, el Sub Secretario de Planificación de Obras y el Intendente, con fecha 02 de marzo de 2017 (original).

- ***Certificado de Aptitud Hidráulica del predio otorgado por la Autoridad del Agua y Certificado de pre factibilidad de provisión de agua.***

Si bien a fs. 70/73 se adjunta un nuevo en original, Certificado de Pre-Factibilidad Hidráulica, Pre-Factibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Pre Factibilidad de Vuelco de Efluentes de Líquidos Cloacales previamente tratados, emitido por la ADA el 23 de julio de 2020 con validez de 6 (seis) meses, el mismo se encuentra vencido a la fecha.

No obstante, se hace la aclaración que hubo una prórroga por parte del Organismo competente de acuerdo a las Resoluciones 68/2021 y 376/2021, ambas emitidas por ADA, hasta el 30/6/2021. Será necesaria la incorporación de la renovación del mismo o de un nuevo certificado, **una vez subsanadas** las cuestiones urbanísticas.

- ***Plano del Anteproyecto Urbanístico sobre la base de medidas según título y/o Catastro.***

**NO CUMPLE** - A fs. 97 y 104 se presentan dos copias del Plano de Anteproyecto Urbanístico (el 1° visado por el Colegio Profesional correspondiente y el 2° visado por el Municipio). Se toma como referencia para ser evaluado la última versión adjuntada (fs. 104, visado por el Municipio), dado que presenta diferencias con sus versiones anteriores. Sobre éste se le realizan las siguientes observaciones:

**En la Carátula:**

- Hay un error al citar la Ordenanza N° 3154, la misma es del año 2006 y no del 2005. Asimismo ocurre con la Ordenanza N° 4441 del año 2017 y no del 2007 como se indica en la carátula del plano.

IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP

Ministerio de Gobierno  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - DPOUT

página 3 de 5

- Por otra parte se cita el Decreto N° 2310/17, el cual no corresponde a ninguno de los que convalidan provincialmente a la Ordenanza vigente en la zona ni sus modificatorias. Se deberían mencionar el Decreto Provincial N° 446/07 y Resol-2019-459-GDEBA-MGGP.
- Cuando se citan los Indicadores de Proyecto se observa una diferencia entre la Densidad Neta y Bruta que se señala en el presente Plano y lo que se expresa en la Memoria Descriptiva.
- Se debe indicar como regimen de subdivisión, "Regimen de Propiedad Horizontal Especial".

En la parte gráfica:

- Las "futuras 1/2 calles a ceder" indicadas en el perímetro, deben quedar **por fuera** del emprendimiento. Según lo que puede observarse, las mismas quedan graficadas dentro del predio, ya que el cerramiento perimetral se encuentra mal indicado.
- En la zona de esparcimiento central, cuya superficie es 49.209,61 m<sup>2</sup>, se observan siluetas que corresponden a edificaciones preexistentes sin especificar, (las mismas se pueden ver en la imagen aérea). Esta observación se efectuó en el informe previo de esta Dirección, y si bien en esta nueva versión del plano se hicieron detalles constructivos por separado de dichas siluetas, igualmente no se especifica que son o que destino tienen.
- Falta indicar la ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el area común de esparcimiento (según la memoria descriptiva de fs.102. pto.14), se señalan construcciones existentes, House Principal, House Deportivo, 2 canchas de futbol, y 2 canchas de tenis).

Se recuerda que Plano de Anteproyecto Urbanístico y Memoria Descriptiva deben estar en un todo de acuerdo.

Por otra parte, de acuerdo a lo establecido en el Art. 66° DL N°8912/77, al ser un Club de Campo se deberá dejar el 30% de la superficie libre como mínimo para espacio verde. Según el Balance de Superficies identificados en la carátula del plano, el emprendimiento indica una superficie de 109.780,18 m<sup>2</sup>, correspondiente a un 30,51% de espacio verde libre para esparcimiento, por lo que **cumple** con lo estipulado en el Art. 66° antedicho.

● **Memoria técnica:**

**NO CUMPLE** – Si bien a fs.98/103 se incorpora la Memoria Descriptiva, firmada por profesional arquitecto interviniente, visada por el Colegio Profesional IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP

correspondiente y por el Municipio (por nota de fs. 105), se realizan las siguientes observaciones:

- En el Pto. 5) se observa una discrepancia entre la Densidad Neta y Bruta que se citan en la presente Memoria y lo que se expresa en el Plano de Anteproyecto Urbanístico. Ambos documentos deben estar en un todo de acuerdo.
- Se debe indicar como regimen de subdivisión, "Regimen de Propiedad Horizontal Especial".

Se recuerda que todas las certificaciones de servicios o factibilidades otorgadas por empresas prestadoras u organismos competentes deberán encontrarse vigentes, en su versión original o copia fiel de la misma.

Atento a lo informado, se elevan las presentes a los fines que se estime corresponder.

Departamento de Gestión Territorial

La Plata, 3 de Junio de 2021

Arq. Silvia Marelli



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe gráfico**

**Número:** IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Jueves 1 de Julio de 2021

**Referencia:** Informe prefactibilidad CC Castelo Real - Gral. Rodriguez

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.01 16:35:44 -03'00'

Silvia Marelli  
Jefe de Departamento  
Dirección de Gestión Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.01 16:35:44 -03'00'



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Providencia**

**Número:** PV-2021-16548441-GDEBA-DGTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Viernes 2 de Julio de 2021

**Referencia:** Expte. 4050-0210208/19 Gral. Pueyrredon Castelo Real CTP

Visto el Expte. 4050-0210208/19 mediante el cual el Municipio de General Rodriguez impulsa la convalidación técnica preliminar del Club de Campo Castelo Real;

Que mediante el informe técnico que esta Dirección comparte (IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP) se realizaron las observaciones técnicas correspondientes;

Atento lo antes manifestado se giran las actuaciones a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y territorial para su conocimiento y posterior remisión al Municipio de General Rodriguez

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.02 09:36:10 -03'00'

Maria Laura Urtizberea  
Directora  
Dirección de Gestión Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.02 09:36:11 -03'00'





**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Providencia**

**Número:** PV-2021-16549783-GDEBA-DPOUYTMGGP



LA PLATA, BUENOS AIRES  
Viernes 2 de Julio de 2021

**Referencia:** Expte. 4050-0210208/19 Gral Rodriguez Castelo Real CTP

Visto el Expte. 4050-0210208/19 mediante el cual el Municipio de General Rodriguez impulsa la convalidación técnica preliminar del Club de Campo Castelo Real;

Que mediante PV-2021-16548441-GDEBA-DGTMGGP la Dirección de Gestión Territorial remite a esta Dirección las actuaciones compartiendo el informe técnico realizado mediante IF-2021-16516743-GDEBA-DGTMGGP

Que atento lo antes expuesto remito el expediente al Municipio de Gral Rodriguez para la continuidad del trámite.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.02 09:41:57 -03'00'

Romina Paula Villegas  
Directora Provincial  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.02 09:41:57 -03'00'

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

- 2 JUL. 2021

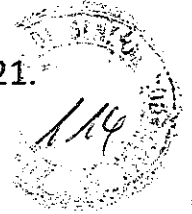
**SALIDA**

MESA DE ENTRADA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ

02 JUL 2021

ENTRADA

MERLO, 7/7/2021.



**SEÑOR SECRETARIO**  
**DE OBRAS SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA**  
**DE LA MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ**  
**ARQ. MAURICIO RIOS**  
**Su despacho**

**Ref.: CLUB DE CAMPO CASTELO REAL**  
**PREFACTIBILIDAD URBANISTICA**

El que suscribe Guillermo Da Costa, en su carácter de Socio de Gerente de Castelo Real S.R.L., para solicitarle la aprobación de la prefactibilidad Urbanística y su posterior elevación a la D.P.O.U. y T. del Club de Campo CASTELO REAL, cuyo titular de dominio es CASTELO REAL S.R.L en los términos del Art. 6, del Decreto Provincial 9404/86, con el fin de obtener la convalidación técnica preliminar. De acuerdo a lo solicitado en la providencia número PV-2021-16548441-GDEBA-DGTMGGP se adjunta:

1. Nueva Memoria Técnica, con las correcciones solicitadas.
2. Copia Boletín Oficial Nº 29047 de fecha 2-7-2021, paginas 46 y 47, donde consta la prorroga de los vencimientos de los certificados de Prefactibilidad Hidráulica
3. Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título, con las correcciones solicitadas:
  - a) Ubicación del House Principal, House deportivo y las instalaciones deportivas prevista de dos canchas de futbol y dos canchas de tenis en el área común de esparcimiento.
  - b) Ubicación del cerramiento perimetral del emprendimiento.

Por la presente se autoriza al Agrim. Adrian D'Aurizio y al Arq. Alberto Gomez, a diligenciar en forma conjunta y/o separadamente la presente solicitud.



Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarle con nuestra mayor consideración.

Gerardo D'Alba



# MEMORIA TECNICA

## CONTENIDO

1. PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO
2. UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE
3. RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO
4. CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES
5. DENSIDAD BRUTA y DENSIDAD NETA
6. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE
7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
8. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
9. LIQUIDOS CLOACALES
10. TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESSOS
11. ALUMBRADO PUBLICO
12. RECOLECCIÓN DE RESIDUOS Y PODA
13. FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER
14. ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO
15. CERRAMIENTO PERIMETRAL



### **1) PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CLUB DE CAMPO**

Las principales actividades a desarrollar serán Fútbol y tenis, y supletoria Paddle.

### **2) UBICACIÓN DEL PREDIO. MEDIDAS Y SUPERFICIE**

UBICACIÓN DEL PREDIO: El predio se encuentra ubicado frente a la Ruta Provincial N° 28, en el Km 4, designado catastralmente de origen como:

- Circ.: V, Parcela 995b, Partida inmobiliaria: 046-1641-0

#### **Mide y linda, según título:**

Mide 409.10m. en el lado oeste; 1168.20m. en el lado N.O.; 310.20m. en el del N.E. y 1430.00m. en el del S.E, o sea una superficie de 40 Ha. 29a. 80Ca.; lindando por el O. con el camino general de Pilar a General Rodriguez; al N.O. con fracción mayor del lote 1; al N.E. con parte del lote I y al S.E: con el lote II. Se deja constancia que la parcela 995b tiene afectada por plano mensura para expropiación efectuado por Vialidad Provincial de característica 46-4-49, una superficie de 71a 34Ca, para ampliación de la Ruta Provincial 28., quedando un remanente de 39 ha 58a 46ca.

Las coordenadas Geográficas Latitud: -34 34' 34", Longitud: -58 56' 17". Se encuentra a 2 km. del Acceso Oeste, y a 4km del Centro de la Ciudad de Gral. Rodriguez y a 6,40km del límite con el Partido de Pilar.

### **3) RÉGIMEN DE DIVISIÓN Y DOMINIO:**

De acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial, Ley 26.994, en su Libro IV, Título VI, Conjuntos Inmobiliarios se adopta el régimen de Subdivisión en Propiedad Horizontal Especial. La conformación de la Urbanización es Club de Campo, de acuerdo a la Ley 8912 /77; Art.64 y siguientes y al Decreto 9404/86. El emprendimiento se encuentra ubicado dentro del área Rural, que según el Artículo 1º la ordenanza 3154/2006, el predio se encuentra ubicado en la "Zona

de localización de Clubes de Campo”, por lo tanto, cumple con el Art 69 de la ley 8912, reglamentado por decreto 1549/1983.



#### **4) CANTIDAD DE PARCELAS Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

La superficie total según consta en el título expresada en metros cuadrados es de 402.980,00m<sup>2</sup>, descontado la superficie expropiada según plano 46-4-49, expresada en metros cuadrados de 7134m<sup>2</sup>, las cesiones previstas de las calles perimetrales 27.900,34m<sup>2</sup>, ochavas a ceder 15,88m<sup>2</sup>, y se cederán para la ampliación de la Ruta Provincial 28, el espacio reservado de 20m, de acuerdo a la ley 6312, 8.118,21m<sup>2</sup>, lo que resulta una superficie neta de 359.811,57m<sup>2</sup>, comprometidos para la urbanización.

De esta superficie neta se destinará: el 54,53% de la misma al fraccionamiento residencial, con una superficie de 196.197,77m<sup>2</sup>, el 14,96% a espacio circulatorio interior, con una superficie de 53.834,60m<sup>2</sup> y el 30,51% a esparcimiento común, con una superficie de 109.780,18m<sup>2</sup>.

La cantidad de parcelas propuestas es de 157 y viviendas unifamiliares es de 157.

#### **5) DENSIDAD BRUTA Y DENSIDAD NETA**

De acuerdo al proyecto corresponde a una densidad bruta de 4,36 viviendas por hectárea y una densidad neta residencial será de 8.00 viviendas por hectárea.

#### **6) SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

El suministro de agua potable se realizará a través de un sistema centralizado. El agua se obtendrá a través de perforaciones explotación que capten al acuífero Puelches. Dichas perforaciones deberán contar con dispositivos adecuados para la toma de muestras, medición de caudal y mediciones de niveles estático y dinámico.

#### **7) SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

El suministro de energía domiciliar se realizará a través del cableado aéreo.



#### **8) EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES**

El predio pertenece a la cuenca del Arroyo Carabassa. La evacuación de las aguas pluviales se realizará por medios de cunetas paralelas a las calles proyectadas, estas cunetas derivan los aportes hacia el curso del arroyo, a través de un canal abierto existente, que se encuentra ubicado en la parcela 995a, lindera al N.O.

#### **9) LIQUIDOS CLOACALES**

El tratamiento de los efluentes líquidos cloacales se prevé la disposición final al suelo, previamente tratado en cámaras sépticas debidamente dimensionadas (tratamiento primario), y pozo o drenes de infiltración.

#### **10) TRATAMIENTOS DE CALLES Y ACCESOS**

El proyecto prevé la integración con el entorno urbano. La principal vía de circulación se realizará con concreto asfáltico y/o hormigón, hasta el House principal. Las calles de penetración a las parcelas se tratarán con agregados pétreos. El frente del proyecto se localiza sobre la Ruta Provincial N° 28, la cual se encuentra pavimentada con concreto asfáltico.

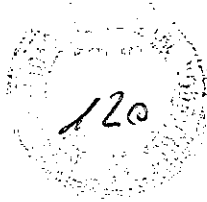
#### **11) ALUMBRADO PÚBLICO**

Se prevé el alumbrado de las calles internas con luminarias ubicadas cada 30.00m. Los espacios comunes y la entrada al barrio se realizarán con la cantidad de luminarias necesarias para garantizar una iluminación uniforme.

#### **12) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS Y PODA**

Se prevé la recolección a través de camiones de carrocerías cerradas, cumpliendo con la normativa municipal correspondiente. No se colocarán contenedores en el área del frente o contrafrente del proyecto. Para los Residuos Sólidos Urbanos la disposición final se regirá y cumplimentará de acuerdo a lo que la Municipalidad de Gral. Rodríguez indique conforme a





normativas vigentes. Y para el destino final de los Residuos Verdes Urbanos se cumplirá con la reglamentación que el municipio determine. La recolección y disposición será por cuenta de la administración del barrio

### **13) FORESTACIÓN DE LAS CALLES A CEDER**

Se forestará las calles a ceder con las especies y densidad indicadas por el Municipio.

### **14) ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO**

Sobre una superficie de 109.780.18m<sup>2</sup> se proyectará el área común de esparcimiento, Las construcciones existentes y destinadas para el House principal es de 1408m<sup>2</sup> y el House Deportivo contara con una superficie de 514,80m<sup>2</sup>. Se construirán 2 canchas de futbol y 2 canchas de tenis. Según plano de obra aprobado por la Municipalidad de Gral. Rodríguez, en el expediente 205.491 /18

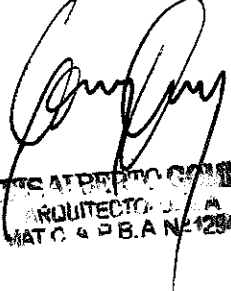
### **15) BALANCE DE SUPERFICIES**

De acuerdo al proyecto urbanístico que se acompaña, las superficies son:

<b>BALANCE DE SUPERFICIES</b>		
<b>DETALLE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
SUP. SEGÚN TITULO	402.980,00	--
SUP. CALLES PERIMETRALES A CEDER	27.900,34	--
SUP. OCHAVAS A CEDER	15,88	--
SUP. EXPROPIADA SEGÚN PLANO 46-4-49	7.134,00	--
SUP. A CEDER AMPLIACION RUTA 28	8.118,21	--
SUP. NETA	359.811,57	100,00 %
SUP. AREA ESPARCIMIENTO COMUN REQUERIDA	107.943,47	30,00 %
SUP. AREA ESPARCIMIENTO COMUN PROYECTADA	109.780,18	30,51 %
SUP. AREA CIRCULACION	53.834,60	14,96 %
CUP. AREA RESIDENCIAL	196.197,77	54,53 %

## 16) CERRAMIENTO PERIMETRAL

El cerramiento perimetral propuesto se realizará de acuerdo al Art 3 inc. F del decreto 27/98, por alambrado tipo olímpico romboidal con una altura de 2.00 y postes de hormigón ubicados cada 3.00m.



ING. ALBERTO C. G. G.  
ARQUITECTO U. A.  
MAT. C. 4 P. B. A. N. 4284



expediente EX-2020-29263247-GDEBA-ADA de idéntica temática al presente, en el cual se expidió sin objeciones que formular al dictado del acto administrativo propiciado por la Dirección General de Administración y la Dirección Provincial de Gestión Hídrica;

Que la presente se dicta con arreglo a las atribuciones conferidas por la Ley N° 12.257, su Decreto Reglamentario N° 3511/07 y el Decreto N° 167/18;

Por ello,

**EL DIRECTORIO DE LA AUTORIDAD DEL AGUA  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Prorrogar hasta el 30 de septiembre de 2021 la fecha de vencimiento de los Certificados de Prefactibilidad Hídrica, autorizaciones, aptitudes y permisos, cuya caducidad ocurriera en período de aislamiento social, preventivo y obligatorio ("ASPO"), dispuesto por el Decreto PEN N°168/21 y su normativa complementaria y modificatoria o durante el período de distanciamiento social, preventivo y obligatorio ("DISPO") establecido en el Decreto PEN N°125/21.

**ARTÍCULO 2°.** Prorrogar hasta el hasta el 30 de septiembre de 2021 aquellos vencimientos de obligaciones de pago relativas a Planes de Pago, deudas por Canon por el uso del agua y por Tasa de Inspección de Funcionamiento y Control de Calidad de Efluentes, que hubieran operado desde el 1° de abril del año 2020.

**ARTÍCULO 3°.** Prorrogar hasta el hasta el 30 de septiembre de 2021 aquellos vencimientos de obligaciones de pago relativas al pago de multas, que hubieran operado desde el 1° de abril del año 2020.

**ARTÍCULO 4°.** Registrar, comunicar, publicar en la página web y en el Boletín Oficial. Cumplido, archivar.

**Juan Oscar Deina**, Director; **Damián Matías Costamagna**, Vicepresidente; **Luis Alfredo Siri**, Presidente

## DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE SEGURIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

#### DISPOSICIÓN N° 181-DGAMSGP-2021

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Miércoles 30 de Junio de 2021

**VISTO** el Expediente Electrónico EX-2021-15654168-GDEBA-DDPRYMGEMSGP, mediante el cual se gestiona la autorización del llamado a la Contratación Directa N° 63/21 (Proceso de Compra PBAC N° 179-0231-PAB21), y la aprobación del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y documentación anexa, tendiente a contratar la prestación del servicio de mantenimiento y soporte técnico de software de monitoreo para protección de testigos, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que motiva el presente llamado a Contratación Directa la solicitud obrante en orden 5/6, mediante la cuál la Sección Centro de Monitoreo de Eventos La Plata dependiente de la Dirección de Custodia de Objetivos Fijos, Personas y Traslado de Detenidos propicia la prestación citada en el exordio de la presente, con destino a la misma, encuadrada en el artículo 18, inciso 1 de la Ley N° 13981, reglamentado por el artículo 18, inciso 1, apartado b) del Anexo I del Decreto N° 59/19, con un plazo de entrega de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos a partir de la formalización del contrato, y un presupuesto oficial estimado de pesos un millón ciento veintiséis mil seiscientos veintidós con cuarenta centavos (\$1.126.622,40);

Que por Resolución N° 34/17 del Contador General de la Provincia, se estableció a partir del 1 de enero de 2018, la obligatoriedad de la utilización de la plataforma Provincia de Buenos Aires Compras (PBAC) para los procedimientos de Licitación Pública, Licitación Privada y Contratación Directa, determinándose que las ofertas deberán ser presentadas electrónicamente;

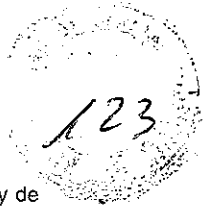
Que la Dirección de Compras y Contrataciones ha procedido a adjuntar el Pliego de Bases y Condiciones Generales, aprobado por Resolución N° 76/19 del Contador General de la Provincia (Anexo II), y en virtud de la citada regulación y las exigencias del Sistema PBAC para el presente llamado, procedió a confeccionar la Planilla de Convocatoria (Anexo I), Condiciones Particulares (Anexo III), Especificaciones Técnicas (Anexo IV) y Planilla de Cotización (Anexo V), que regirán la presente Contratación, conforme lo previsto en el Anexo I del Decreto N° 59/19, los que podrán ser consultados en el Portal: <https://pbac.cgp.gba.gov.ar>;

Que en orden 30 luce agregada la Solicitud de Gasto N° 179-760-SG21, correspondiente a la registración presupuestaria preventiva en el Sistema Provincia de Buenos Aires Compras (PBAC) de la Contaduría General de la Provincia, para la erogación que se pretende realizar, de acuerdo a la proyección efectuada por la Dirección de Presupuesto mediante DOCFI-2021-15973533-GDEBA-DPREMSGP y DOCFI-2021-15973973-GDEBA-DPREMSGP -orden 31/32-;

Que tomó intervención de su competencia la Dirección Provincial de Presupuesto Público, sin tener objeciones que formular -orden 34-;

Que con posterioridad se generó en el Sistema Provincia de Buenos Aires Compras (PBAC) de la Contaduría General de la Provincia, el Proceso de Compra N° 179-0231-PAB21 -orden 39-;

Que de acuerdo a lo normado por el artículo 7, incisos b) y f) del Anexo I del Decreto N° 59/19, reglamentario de la Ley N° 13981 (modificada por Ley N° 15165) y en las Condiciones Generales y Particulares que rigen la presente Contratación, la



BUENOS AIRES" que como IF-2021-16165525-GDEBA-DPLYTDGCYE forma parte de la presente resolución.  
**ARTÍCULO 2°:** La presente resolución será refrendada por la Subsecretaría de Administración y Recursos Humanos y de Educación de este Organismo.  
**ARTÍCULO 3°:** Registrar la presente resolución en la Dirección de Coordinación Administrativa. Notificar a la Subsecretaría de Administración y Recursos Humanos, de Infraestructura Escolar, de Planeamiento y de Educación Comunicar a la totalidad de las reparticiones de esta Dirección General de Cultura y Educación. Publicar en el Boletín Oficial y dar el SINDMA. Cumplido archivar.

Paula Veronica Ferraris, Subsecretaria; Claudia Cristina Bracchi, Subsecretaria; María Agustina Vila, Directora

#### ANEXO/S

IF-2021-16165525-GDEBA-DPLYTDGCYE

4f8042dd0084ad33930b1f6405df9f1ce58d4b8e1be8b8ecff7a1e558285d02e Ver

### AUTORIDAD DEL AGUA

#### RESOLUCIÓN FIRMA CONJUNTA N° 602-ADA-2021

LA PLATA, BUENOS AIRES  
 Miércoles 30 de Junio de 2021

**VISTO** el Expediente N° EX-2020-07665019-GDEBA-ADA, en el que recayera la Resolución RESOC-2020-217-GDEBA-ADA de fecha 17 de Julio de 2020; el EX-2020-16551501-GDEBAADA, en el que recayera la Resolución RESOC-2020-362-GDEBA-ADA de fecha 16 de Septiembre de 2020 (rectificatoria del artículo 1° de la Resolución RESOC-2020-217-GDEBA-ADA); el Expediente N° EX-2020-21799285-GDEBA-ADA, en el que recayera la Resolución RESOC-2020-525-GDEBA-ADA de fecha 27 de octubre de 2020; el Expediente N° EX-2020-25962231-GDEBA-ADA, en el que recayera la Resolución RESOC-2020-704-GDEBA-ADA de fecha 24 de noviembre de 2020; el Expediente N° EX-2020-29263247-GDEBA-ADA, en el que recayera la Resolución RESOC-2020-814-GDEBA-ADA de fecha 17 de diciembre de 2020, el expediente EX-2021-00130492-GDEBA-ADA, y el Expediente EX-2021-00130492-GDEBA-ADA en el que recayera la Resolución RESOC-2021-376-GDEBA-ADA por el cual tramitan prórrogas de vencimientos, y

#### CONSIDERANDO:

Que a través de la Resolución RESOC-2020-217-GDEBA-ADA tramitó la solicitud efectuada por la Unión Industrial de la Provincia de Buenos Aires (UIPBA), que resolvió prorrogar por el término de noventa (90) días corridos, la fecha de vencimiento de las autorizaciones, aptitudes y permisos, cuya caducidad ocurriera en período de aislamiento social, preventivo y obligatorio ("ASPO"), previsto por el Decreto PEN N° 297/20 y su normativa complementaria y en el marco de la emergencia sanitaria prevista por el Decreto N° 132/20 (con motivo de la situación de emergencia originada por el COVID-19), a partir de la fecha de vencimiento correspondiente (ARTÍCULO 1°);

Que asimismo, por el citado acto administrativo se resolvió prorrogar hasta el 30 de septiembre de 2020 aquellos vencimientos de obligaciones de pago relativas a Planes de Pago, deudas por Canon por el uso del agua y por Tasa de Inspección de Funcionamiento y Control de Calidad de Efluentes, que hubieran operado desde el 1° de abril del año 2020 (ARTÍCULO 2°); como así también los vencimientos de obligaciones de pago relativas al pago de multas, que hubieran operado desde el 1° de abril del año 2020 (ARTÍCULO 3°);

Que por Resolución RESOC-2020-362-GDEBA-ADA, se rectificó el artículo 1° de la Resolución RESOC-2020-217-GDEBA-ADA, incluyendo a los Certificados de Prefactibilidad Hídrica, ello en virtud de aplicar un criterio uniforme en el "Régimen para la obtención de Prefactibilidades, Aptitudes y Permisos" aprobado mediante Resolución RESFC-2019-2222-GDEBA-ADA, prorrogando por el término de noventa (90) días corridos, la fecha de vencimiento de los mencionados Certificados de Prefactibilidad (ARTÍCULO 1°);

Que por Resolución RESOC-2020-525-GDEBA-ADA de fecha 27 de octubre de 2020 y por Resolución RESOC-2020-704-GDEBA-ADA de fecha 24 de noviembre de 2020 fueron prorrogados los plazos mencionados hasta el 31 de octubre y 30 de noviembre, (ARTÍCULO 1°) respectivamente;

Que por Resolución RESOC-2021-00854925-GDEBA-ADA de fecha 12 de enero del corriente, fueron prorrogados los plazos hasta el 31 de marzo del corriente, (ARTÍCULO 1°) respectivamente;

Que por Expediente EX-2021-00130492-GDEBA-ADA en el que recayera la Resolución RESOC-2021-376-GDEBA-ADA fueron prorrogados los plazos hasta el día 30 de junio del año 2021 conforme su ARTÍCULO 1°;

Que a orden 2 y 5 lucen notas emitidas por la Dirección Provincial de Gestión Hídrica (NO-2020-30289234-GDEBA-DPGHADA y NO-2021-61751-GDEBA-DPGHADA), en las cuales entiende que manteniéndose a la fecha las condiciones que dieron origen a las Resoluciones antes citadas, sugiere prorrogar los plazos mencionados desde la fecha de vencimiento correspondiente hasta el 31 de marzo de 2021, sin perjuicio de la validez de los actos administrativos que se pudieran otorgar respecto de los trámites mencionados a solicitud de los Usuarios;

Que a orden 6 obra nota emitida por la Dirección General de Administración (NO-2021-655979-GDEBA-DGAADA), sugiriendo en razón de que se mantienen las condiciones que dieron origen a las Resoluciones citadas, se prorrogue hasta el 31 de marzo del corriente año aquellos vencimientos de obligaciones de pago relativas a Planes de Pago, deudas por Canon por el uso del agua y por Tasa de Inspección de Funcionamiento y Control de Calidad de Efluentes, que hubieran operado desde el 1° de abril del año 2020;

Que la citada Dirección indica que además correspondería prorrogar hasta el 31 de marzo del corriente año aquellos vencimientos de obligaciones de pago relativas al pago de multas, que hubieran operado desde el 1° de abril del año 2020;

Que en orden 7 obra en IF-2021-664588-GDEBA-ADA copia de intervención de la Dirección Legal y Económica en el





Sr. Secretario de Obras, Servicios

Exp. 4050- 210208/19

Públicos y Viviendas

Arquitecto Mauricio Ríos

SU DESPACHO:

En el día de la fecha , se ha agregado a partir del Folio 114, nota de solicitud de aprobación de la Prefactibilidad del Club de Campo Castelo Real, firmada por el Socio Gerente de la Sociedad Castelo Real S.R.L., acompañando la documentación técnica requerida por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial- Departamento de Gestión Territorial, de acuerdo a las observaciones realizadas en los folios 108,109 y 110, la cual fue controlada por esta Dirección procediéndose al visado del plano de anteproyecto urbanístico.

A los efectos de dar continuidad al trámite de **Prefactibilidad o Convalidación Técnica Preliminar** establecida por el artículo 6º del Decreto 9.404/86, deberán ser giradas los presentes actuaciones a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, a los efectos de evaluar la documentación presentada, y en su caso dictar el acto administrativo correspondiente, para el inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción: V – Parcela: 995B del Partido de General Rodríguez.

Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro

08 de Julio de 2.021

**ARQ. RAUL E. OROZ**  
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO, URBANISMO Y CATASTRO  
SEC. DE OBRAS, SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ

**Secretaría DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y VIVIENDA**

Corres.Exp. 4050- 210208 / 2019- folio - 126

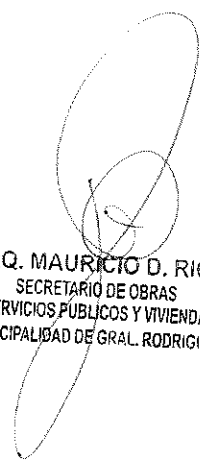
General Rodríguez 8 de julio del 2021

Sra. Directora Provincial de Ordenamiento  
Urbano y Territorial  
Arq. Romina Villegas

Su Despacho.

Atento al informe precedente a fs. 125, se remite el presente expediente a los efectos de gestionar la "pre factibilidad" que otorgaría a la "convalidación técnica preliminar" solicitada, que afecta al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V- Parcela 995b del Partido de General Rodríguez.-

Aprovecho la oportunidad para saludarle con nuestra mayor consideración quedando a la espera del tratamiento.-

  
ARQ. MAURICIO D. RIOS  
SECRETARIO DE OBRAS  
SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ



General Rodríguez  
Municipio



**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

**Mauro García**  
Intendente

**Secretaría DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y VIVIENDA**

Corres.Exp.4050- 210208/2019 folio-127

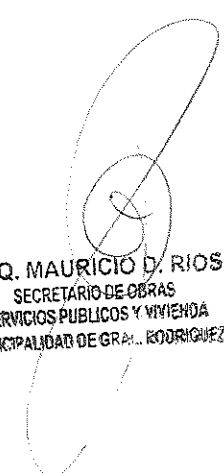
General Rodríguez, 8 de julio 2021.-

Sra. Jefa de Mesa de Entrada

S...../.....D

Giro el presente expediente para ser remitido Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial.-

Saludo a Ud. Atentamente.-

  
ARQ. MAURICIO D. RIOS  
SECRETARIO DE OBRAS  
SERVICIOS PUBLICOS Y VIVIENDA  
MUNICIPALIDAD DE GRAL. RODRIGUEZ



General Rodríguez  
Municipio



**Me gusta**  
General Rodríguez  
Gobierno del Pueblo

**Mauro García**  
Intendente



MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO  
Mesa de Entradas y Salidas  
Lote N° 210208  
Alcance N°  
Caja 21712  
SALIDA

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno  
- 8 JUL. 2021  
ENTRADA





**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Providencia**

**Número:** PV-2021-17391524-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Lunes 12 de Julio de 2021

**Referencia:** EXP 4050-210208/2019 MUNICIPIO DE GENERAL RODRIGUEZ

Por los presentes actuados la Municipalidad de General Rodríguez, tramita la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) del Club de Campo denominado "Castelo Real" solicitada, que afecta al inmueble designado catastralmente como Circunscripción: V, Parcela : 995 b. Motivo por el cual corresponde dar intervención a este Organismo .

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.12 08:52:51 -03'00'

Pablo Colombo  
Personal Administrativo  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.07.12 08:52:52 -03'00'

Corresponde expediente Nº 4050-0210208/19

Municipalidad de **GRAL. RODRIGUEZ**

Ref.: Convalidación Técnica Preliminar del emprendimiento

Club de Campo "Castelo Real"

Vuelven los presentes actuados por los que la Municipalidad de General Rodríguez gestiona la **Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad)** del Club de Campo "Castelo Real". El predio se encuentra ubicado sobre la Ruta Provincial Nº 28, kilómetro 4, designado catastralmente como: **Circ. V, Parc. 995b.**



Imagen aérea satelital del predio – fuente CARTOARBA y Zonificación **ÁREA RURAL – Zona Club de Campo – ZCC** – fuente URBASIG

El emprendimiento presenta una superficie total de 40,30 Has; superficie neta de 35,98 Has. y cuenta con 157 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares.

Se encuentra localizado en la "Zona Club de Campo" – ZCC del **Área Rural** según Ordenanza Municipal Nº 671/79, Delimitación Preliminar de Áreas del Partido de Gral. Rodríguez, y normas modificatorias: Ord. Nº 862/82, Ord. Nº 1481/86 (Dto. Pcial. Nº 6207/86), Ord. Nº 3154/06 (Dto. Pcial. Nº 446/07), Ord. Nº 3215/07 (Dto. Pcial. Nº 746/08) y Nº 4441/17 (RESOL-2019-459-GDEBA-MGGP).

IF-2021-19023926-GDEBA-DGTMGGP

Ministerio de Gobierno  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial - DPOUT

página 1 de 5

Los indicadores para la zona donde se emplaza el emprendimiento son:

INDICADORES	Área Rural – ZCC (zona A)
FOS	0,35
FOT	0,45
Densidad Bruta max.	7/8 viviendas/ha.
Densidad Neta máx.	8 viviendas/ha. – 32 hab./ha.
Subdivisión mínima	Lado mín. 25 mts. – Sup. Mínima 1000 m2.
Uso dominante	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso complementario	Residencial – viv. multifamiliar c/servicios (solo en 1/5 parte o el 20% del área neta.

**Antecedentes:**

Este Organismo ya ha intervenido con anterioridad en varias oportunidades, siendo el último informe técnico el que corre a fs.108/111, de fecha 3 de Junio de 2021, en el que se realizaron algunas observaciones.

**Nueva documentación agregada:**

- Fs. 116/121 (original): Memoria Descriptiva del emprendimiento, firmada por el profesional interviniente.
- Fs. 122/123 - Copia del Boletín Oficial N° 29.047 de fecha 2/07/2021, en la que consta la prórroga hasta el 30/09/2021, para autorizaciones, aptitudes y permisos, por medio de Resolución del Directorio del ADA (Autoridad del Agua).
- Fs. 124 (original): Plano de Anteproyecto Urbanístico con visado de la Dirección de Planeamiento del Municipio (8/07/21).
- Fs. 125 (original): Nota del Director de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Secretaria de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Municipio, con fecha 8/07/21, avalando la documentación presentada a partir del folio 114.
- Fs. 126 – Providencia del Secretario de la Dirección de Planeamiento, Urbanismo y Catastro, Secretaria de Obras, Servicios Públicos y Vivienda del Municipio.

**Evaluación Técnica:**

A partir de la nueva documentación que se adjunta, se realizan el siguiente análisis, según lo establecido en el Cap. V - DL 8912/77 y el Art. 6° del Dto. N° 9404/86:

- ***Aprobación de la localización por parte del municipio.***

**CUMPLE** - A fs. 5 se aprueba la localización, del predio cuya nomenclatura es Circ. V, Parc. 995b, presentando Certificado de Zonificación firmado por el Director de

Planeamiento, Urbanismo y Catastro, el Sub Secretario de Planificación de Obras y el Intendente, con fecha 02 de marzo de 2017 (original).

- **Certificado de Aptitud Hidráulica del predio otorgado por la Autoridad del Agua y Certificado de pre factibilidad de provisión de agua.**

**CUMPLE:** A fs. 70/73 se adjunta Certificado de Pre-Factibilidad Hidráulica, Pre-Factibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo (disponibilidad) y Pre Factibilidad de Vuelco de Efluentes de Líquidos Cloacales previamente tratados, emitido por la ADA el 23 de julio de 2020 con validez de 6 (seis) meses, el mismo se encuentra vencido a la fecha (original).

No obstante, se hace la aclaración de la existencia de una *"prórroga de la fecha de vencimiento de autorizaciones, aptitudes y permisos hasta el 30/09/2021, cuya caducidad ocurriera dentro del período de aislamiento, social, preventivo, obligatorio (ASPO)"*, de acuerdo a la Resolución 602/2021 emitida por ADA, la cual fue publicada en el Boletín Oficial N° 29.047 de fecha 2/07/2021 (adjuntada a fs. 122/123).

- **Plano del Anteproyecto Urbanístico sobre la base de medidas según título y/o Catastro.**

**CUMPLE** - A fs. 124 (original) se presenta el Plano de Anteproyecto Urbanístico visado por el Municipio, firmado por el profesional arquitecto interviniente y el Socio Gerente de "Castelo Real SRL".

- Se verifica la creación de 157 lotes/parcelas para igual cantidad de viviendas unifamiliares, como así también las Densidades Bruta y Neta.
- Se verifica la indicación de las ½ calles perimetrales a ceder, como así también las superficies de los lotes (cumplimentando la subdivisión mínima de la zona) y los anchos de calles y cul-de-sac (acorde a lo estipulado por el Art. 66º, inc d.- del DL 8912/77).
- Se indica en el acceso principal ubicado sobre la Ruta Provincial N° 28, una *"superficie ocupada por zona de camino"* (por plano 46-4-49) y *"futura ampliación de colectora"* (a ceder) de 20m según Ley 6.312.
- Se señala el cerco perimetral de alambrado olímpico romboidal de una altura de 2m.
- Se verifica una restricción de 20m. (según plano 46-17-2007), por el paso de un electroducto (el mismo atraviesa una de las zonas de esparcimiento común, no presentándose edificaciones de carácter permanente).

- Se detalla el balance de superficies:
  - Sup. total del emprendimiento: ..402.980,00 m2
  - Sup. Neta del emprendimiento: 359.811,57 m2.....100,00 %
  - Sup. Residencial: .....196.197,77 m2..... 54,53 %
  - Sup. Circulatorias :..... 53.834,60 m2..... 14,50 %
  - Sup. Espacios Comunes .....109.780,18 m2..... 30,51 %

De acuerdo a lo establecido en el Art. 66° DL N° 8912/77, al ser un Club de Campo se deberá dejar el 30% de la superficie libre como mínimo para espacio verde. Según el Balance de Superficies identificados en la carátula del plano, el emprendimiento señala una superficie de 109.780,18 m2, correspondiente a un 30,51% de espacio verde libre para esparcimiento, por lo que cumple con lo estipulado en el Art. 66° antedicho.

- Se identifican las construcciones existentes como House Principal, House Deportivo, Vestuarios y Depósito, todas dentro del área de Esparcimiento Común. En dicha área se señala también el equipamiento previsto: canchas de fútbol, canchas de tenis, paddle, una pileta de natación.
- Por otro lado, analizando el diseño propuesto por este Plano de Anteproyecto Urbanístico en evaluación, se advierte que sobre el sector sur-oeste, (en parte de la superficie destinada a espacios para el esparcimiento donde se localizan las canchas de tenis, y donde se localiza la parcela residencial N° 156), los espacios circulatorios observados por el visualizador en la web con una materialización insipiente, difieren del plano del emprendimiento. En ese caso, y de concretarse dicha trama, debería expresarse gráficamente la misma estructura circulatoria interna detectada por la imagen satelital.

● **Memoria técnica:**

- CUMPLE – A fs. 116/121 se incorpora la Memoria Descriptiva, firmada por profesional arquitecto interviniente, visada por el Municipio (por nota de fs. 125). En la misma se señalan las principales actividades a desarrollar, como así también la cantidad de 157 parcelas/lotes, para igual número de viviendas unifamiliares. Asimismo, se indican las Densidades Neta y Bruta del emprendimiento.

Por otra parte, se desarrolla el Balance de Superficies, en un todo de acuerdo con lo expresado en el Plano de Anteproyecto Urbanístico.

Atento lo informado precedentemente, este organismo cumple en señalar que se podría dar intervención al Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible (OPDS), en el marco de la Resolución Nº 470/18 y Nº 167/18, para la tramitación del Informe de Prefactibilidad Ambiental (IPAR).

Se recuerda que todas las certificaciones de servicios o factibilidades otorgadas por empresas prestadoras u organismos competentes deberán encontrarse vigentes, en su versión original o copia fiel de la misma.

Se elevan las presentes actuaciones a quien estime corresponder.

Departamento de Gestión Territorial  
La Plata, 16 de Julio de 2021.  
Arq. Silvia Marelli

10  
10/20/25







GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Hoja Adicional de Firmas  
Informe gráfico

Número: IF-2021-19023926-GDEBA-DGTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Martes 27 de Julio de 2021

Referencia: Informe Prefac Castelo Real - Gral. Rodriguez

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CURT 30715471511  
Date: 2021.07.27 14:32:43 -03'00'

Silvia Marelli  
Jefe de Departamento  
Dirección de Gestión Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CURT 30715471511  
Date: 2021.07.27 14:32:44 -03'00'





**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Providencia**

**Número:** PV-2021-19352878-GDEBA-DGTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES  
Viernes 30 de Julio de 2021

**Referencia:** Expte. 4050-0210208/19 Gral Rodriguez Castelo Real

Visto el Expte. 4050-0210208/19 mediante el cual el Municipio de General Rodriguez impulsa la convalidación técnica preliminar del Club de Campo Castelo Real;

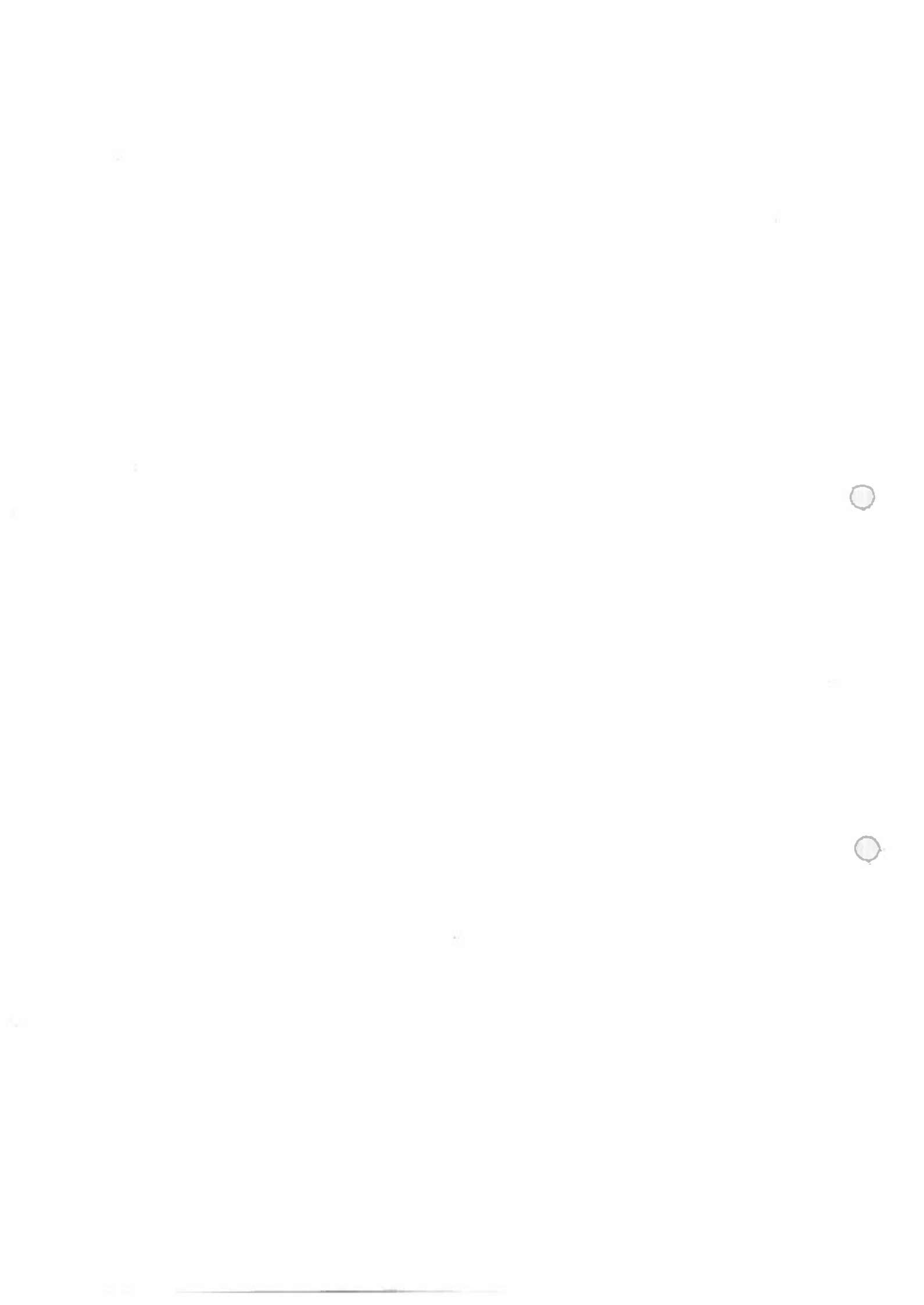
Que mediante el informe técnico que esta Dirección comparte (IF-2021-19023926-GDEBA-DGTMGGP) se encuentra cumplidos los requerimientos técnicos para dar intervención al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible;

Atento lo antes manifestado se giran las actuaciones a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial para su conocimiento y posterior remisión al Municipio de General Rodriguez.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUT 30715471511  
Date: 2021.07.30 13:42:32 -03'00'

Maria Laura Urtizbera  
Directora  
Dirección de Gestión Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUT 30715471511  
Date: 2021.07.30 13:42:32 -03'00'





## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

### Providencia

**Número:** PV-2021-19953132-GDEBA-DPOUYTMGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES

Viernes 6 de Agosto de 2021

**Referencia:** Expediente N° 4050-210208/19 - Prefactibilidad CC Castelo Real

---

Se advierte un error de foliatura en la Foja N° 12, que debió ser foja N° 11, por cuanto existe correlación en la documentación obrante a fojas N° 10 y 12.

Asimismo se repiten los números de fojas N° 43 y 44, obrando en los mismos diferente documentación.

Se deja constancia de lo expresado y no se procede a refoliar a los fines de no alterar las constancias de los informes, providencias y/o actos administrativos que en sus textos se remitan a fojas del expediente.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.08.06 11:41:18 -03'00'

Mariana Pezza  
Jefa de Departamento  
Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Ministerio de Gobierno

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2021.08.06 11:41:19 -03'00'



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Documentacion CC "Castelo Real"

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 173 pagina/s.