



## GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

### Resolución

#### Número:

**Referencia:** EX-2019-37860297-GDEBA-DTAMGGP - Convalidación Técnica Final (Factibilidad) - Altos de San José

---

**VISTO** el EX-2019-37860297-GDEBA-DTAMGGP, relacionado con la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) del Barrio Cerrado “Altos de San José”, a desarrollarse en el predio designado catastralmente como: Circunscripción II, Sección B, Fracción 4, Parcela 1 del partido de San Miguel, y

#### CONSIDERANDO:

Que en el orden N° 2 obra solicitud de inicio del trámite formulado por el Fideicomiso Inmobiliario Altos de San José quien acredita personería con la documentación obrante en el orden N° 3;

Que conforme a lo exigido por el Anexo II de la Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM surge que el peticionante ha cumplimentado en el citado expediente con: a) la Resolución ADA N° 423/19 por la cual se concede la ampliación del plazo de un (1) año, oportunamente acordado por Resolución ADA N° 252/17, por un (1) año más, para ejecutar obras de desagües pluviales (orden N° 5); b) la Resolución del ADA N° 726/14 por la cual se aprueban los planos de proyecto de obra sanitaria (orden N° 6); c) Constancia de cumplimiento de normas profesionales emitido por el Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires (orden N° 7); d) Compromiso de forestación aprobado por la comuna (orden N° 8); Declaración de Impacto Ambiental (orden N° 9); e) Memoria Descriptiva Final del emprendimiento (orden N° 10); f) Plano de Mensura (orden N° 11); g) Plano del Proyecto Urbanístico Definitivo (orden N° 12); h) Proyecto de Red de Energía Eléctrica aprobado por el ente prestador del servicio (orden N° 14); i) Reglamento urbanístico y de edificación aprobado por el municipio (orden N° 15); j) Resolución de este Ministerio N° 503/2019 que otorga la Convalidación Técnica Preliminar (orden N° 18); k) Envolvente del emprendimiento (orden N° 19); l) Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires (orden N° 22) y; ll) Proyecto de Obras Viales y Red de Circulación Interna Aprobado el Municipio (orden N° 34);

Que en el orden N° 18 obra copia de la Resolución N° RESOL-2019-503-GDEBA-MGGP, por el cual se le otorgó la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) al Proyecto de Barrio Cerrado “Altos de San José”;

Que en el orden N° 23 tomó intervención la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, quien se expidió respecto a la documentación presentada, a las características del emprendimiento y su adecuación urbanística y legal, informando que el proyecto se ajusta a lo establecido por el Decreto N° DECTO-2018-1072-GDEBA-GPBA, Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM y demás disposiciones particulares, por lo que aconseja el otorgamiento de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad);

Que ha tomado la intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que la presente medida se dicta en los términos y atribuciones conferidas por el Decreto-Ley N° 8912/77, artículos 7° del Decreto N° 9404/86, 4° y 8° del Decreto N° 27/98, el Decreto N° DECTO-2018-1072-GDEBA-GPBA, y la Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM;

Por ello,

**EL MINISTRO DE GOBIERNO**  
**DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**RESUELVE**

**ARTICULO 1°.** Otorgar la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) al proyecto de Barrio Cerrado “Altos de San José”, ubicado en el partido de San Miguel, el cual se desarrollará en el predio designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Fracción 4, Parcela 1 del partido de San Miguel, cuya superficie es de 209.321,89 m2. conforme copia de Plano Urbanístico y Memoria Técnica que como Anexo Único (IF-2019-40505827-GDEBA-DPOUYTMGGP), forma parte integrante de la presente Resolución.

**ARTICULO 2°.** El proyecto de Barrio Cerrado mencionado en el artículo 1° consta de doscientas cuarenta y siete (247) viviendas unifamiliares.

**ARTICULO 3°.** Otorgar a la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) aprobada en el artículo 1°, un plazo de vigencia de 5 (cinco) años conforme a lo establecido en el Anexo II de la Resolución N° RESOL2018-167-GDEBA-MJGM, contados a partir de la fecha de la presente.

**ARTÍCULO 4°.** Disponer que el Barrio Cerrado “Altos de San José” deberá adecuarse a las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan este tipo de emprendimientos, en la oportunidad que disposiciones específicas regulen la adecuación de los conjuntos inmobiliarios.

**ARTÍCULO 5°.** Registrar, comunicar a la firma “Fideicomiso Inmobiliario Altos de San José”, a la Municipalidad de San Miguel, y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.

Digitally signed by DE LA TORRE Joaquin  
Date: 2019.12.03 18:45:27 ART  
Location: Provincia de Buenos Aires

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: 2019.12.03 18:45:36 -03'00'

**- BARRIO CERRADO -  
"ALTOS DE SAN JOSE"**

**MEMORIA TÉCNICA**

**1.- Descripción General:**

El proyecto contempla el desarrollo de un Emprendimiento Urbanístico destinado en forma predominante a uso residencial permanente. El emprendimiento contará con todo el equipamiento e infraestructura necesario para tal destino. El emprendimiento se desarrollará bajo el esquema de "Barrio Cerrado" según decreto 27/98.

**2.- Ubicación:**

El desarrollo inmobiliario Altos de San José se ubicará en la ciudad de San Miguel, partido de San Miguel, en una parcela de 21,75 has que surge del plano de mensura, unificación y subdivisión de las parcelas 23b y 23e de la Circunscripción II, como nomenclatura catastral de origen, y que fuera tramitado por expte 4130-62381-08 y aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires como 131 - 25 - 2011.

**3.- Principales Actividades a desarrollar en los Espacios Comunes:**

Los espacios comunes corresponden a circulaciones y zonas parqueadas. Su destino es el de esparcimiento en general, accesos parqueados, y circulación vehicular y peatonal parqueadas con la arboleda original del predio mas el aporte aboreo a realizar.

**4.- Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar:**

Se adoptará el régimen de subdivisión de Conjuntos Inmobiliarios Especiales según lo establecido en el código Civil y Comercial de la Nación .

**5.- Número de parcelas previstas, como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares:**

El proyecto contempla un total de doscientas cuarenta y siete (247) parcelas.

**6.- Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en habitantes / hectárea, y en unidades de vivienda por hectáreas (para el proyecto):**

Densidad Bruta del emprendimiento (expresado en total de habitantes por total de hectáreas del emprendimiento) es de 1.692 habitantes para un total de 21,1586 hectáreas o sea una Densidad Bruta de 80 habitantes/hectárea, y de (expresado en total de viviendas por el total de hectáreas) 19 viviendas/hectárea.

Densidad Neta del emprendimiento (expresada en habitantes por superficie total de las parcelas de vivienda) es de 988 habitantes para un superficie de 15,9096 hectáreas o sea una Densidad Neta de 62 habitantes/hectárea, y de (expresado en total de viviendas por superficie total de las parcelas de vivienda) 16 viviendas/hectárea.

**7.- Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable:**

Se ha previsto que el suministro de agua potable se realizará mediante un sistema de redes de impulsión y distribución según la resolución 726 del 4 de Septiembre de 2014 de la Autoridad del Agua que se adjunta.

**8.- Forma en que se prevé efectuar el suministro de electricidad:**

El emprendimiento contará con una red de electricidad que garantice el suministro de electricidad trifásica a cada lote y a los sectores comunes. Ya que se encuentra localizado dentro del área de concesión de la empresa distribuidora de electricidad Edenor SA., todas las obras de redes necesarias para suministrar servicio a las unidades funcionales se realizarán según proyectos aprobados por la empresa. Lo mismo vale para la construcción civil de los pilares de acometida y demás obras civiles necesarias.

**9.- Forma en que se prevé evacuar los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda:**

Está previsto que las excretas domiciliarias sean eliminadas mediante un sistema de recolección por cañerías domiciliarias y conducidas a un punto de volcado según la resolución 726 del 4 de Septiembre de 2014 de la Autoridad del Agua que se adjunta.

**10.- Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales**

Está previsto que las aguas de los terrenos escurran por los espacios de circulación hasta desembocar finalmente en el arroyo Los Berros según el estudio evaluado y aprobado en la resolución 252 del 5 de Abril de 2017 de la Autoridad del Agua que se adjunta.

**11.- Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa:**

Las calles internas serán consolidadas y desaguarán mediante zanjas a cielo abierto, según lo aprobado por la Autoridad del Agua.

El proyecto contempla que el emprendimiento cuente con un acceso directo desde la Av. Ricardo Balbín, a través de la calle originada entre las parcelas 10 y 11 según el plano 131 – 25 – 2011.

**12.- Sistema a adoptar para la recolección de residuos:**

La recolección de residuos domiciliaria, será realizada de manera interna y serán dispuestos en el lugar de fácil acceso desde el exterior del barrio para la recolección y disposición final por parte de la municipalidad.

**13.- Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder:**

Las medias calles perimetrales a ceder, serán forestadas de acuerdo a lo solicitado por la comuna.

**14.- Equipamiento previsto para el área de esparcimiento (si corresponde):**

No está previsto establecer instalaciones para el esparcimiento dentro del predio.

**15.- Desarrollo del Balance de Superficies:**

El cuadro que a continuación se presenta, corresponde a los datos previstos para el proyecto.

Sup. del Emprendimiento	211.586,82 m <sup>2</sup>
Sup. Total de las Parcelas del Emprendimiento	159.096,02 m <sup>2</sup>
Sup. Espacios Circulatorios	46.645,36 m <sup>2</sup>
Sup. Espacios Comunes	5.845,44 m <sup>2</sup>

**16.- Cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y reservas para Equipamiento Comunitario (Art. 56° de la Ley 8912/77):**

Las superficies a ceder por ambos conceptos se materializaron en el plano 131 – 25 – 2011.

Detalle de las superficies:

Espacio Verde y Libre Público:	10.197,20 m <sup>2</sup>
Reserva para Equipamiento Comunitario:	2.720,83 m <sup>2</sup>

  
DIEGO JAVIER PALADINO  
ARQUITECTO  
MAT. CAPBA N° 21843



Arg. MARIANA S. LÓPEZ  
Asesora  
C.A.P.B.A. Dist. IV



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**

**Número:**

**Referencia:** Memoria Descriptiva Final

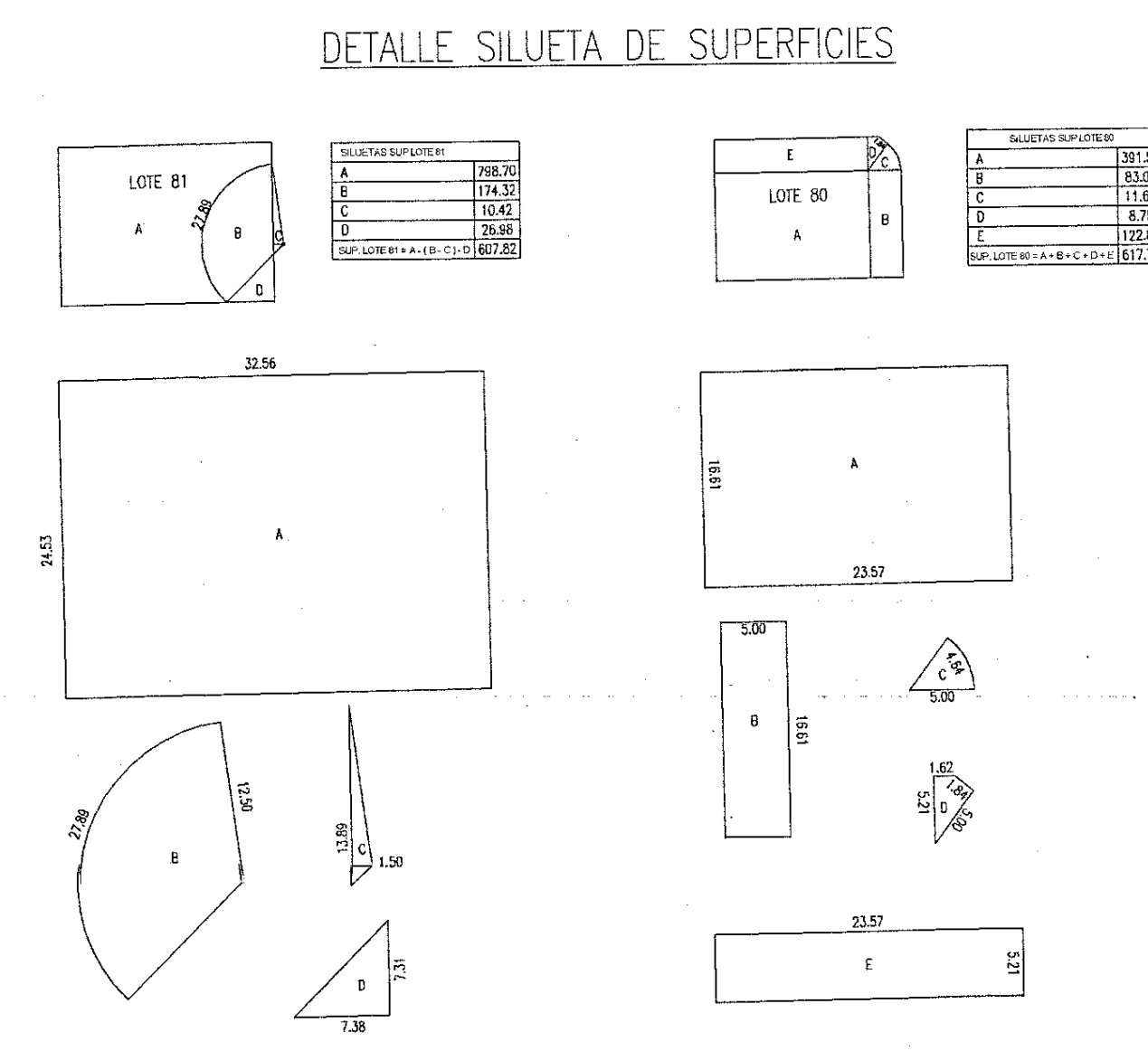
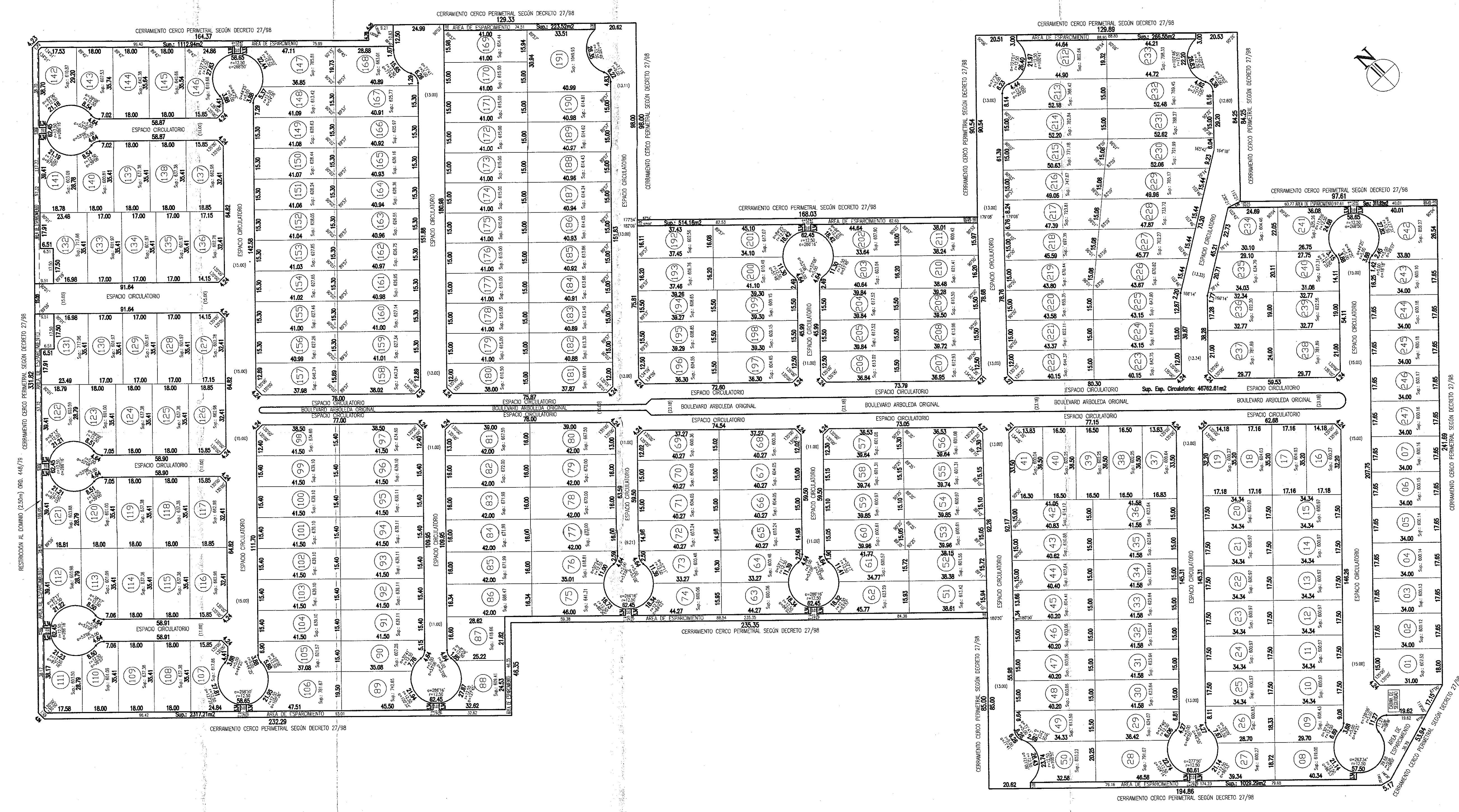
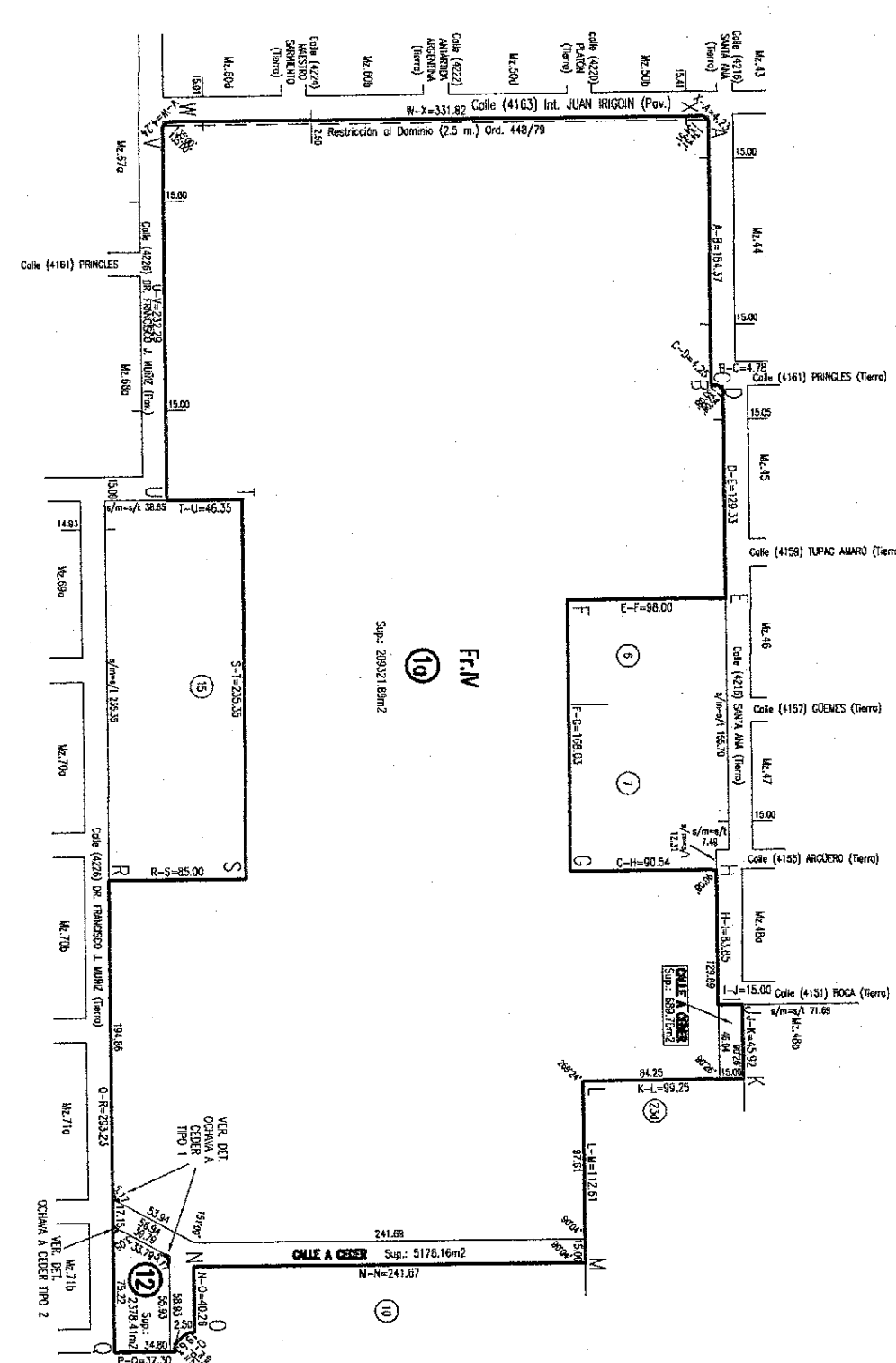
---

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: 2019.11.04 15:53:41 -03'00'

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: 2019.11.04 15:53:42 -03'00'

PLANILLA DE UNIDADES PRIVATIVAS. Table with columns for Unit Number (UP), Surface Area (SUPERFICIE), and Unit Price. Lists units 1 through 83.



PLANO DE PROYECTO URBANISTICO

Urban project plan details table. Includes fields for project name, destination, location, indicators, and technical specifications. Includes the signature of Susana Inés Green and the Fideicomiso Inmobiliario Altos de San José logo.

RESOLUCION A. OBRAS (20m) 145/75 CERRAMIENTO CERCO PERIMETRAL SECON DECRETO 27/98

RESOLUCION A. OBRAS (20m) 145/75 CERRAMIENTO CERCO PERIMETRAL SECON DECRETO 27/98

CERRAMIENTO CERCO PERIMETRAL SECON DECRETO 27/98

CERRAMIENTO CERCO PERIMETRAL SECON DECRETO 27/98

NOTAS: Los E.V.P y REC fueron cedidos fuera del predio segun el plano 131-25-2011.







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**

**Número:**

**Referencia:** Plano del Proyecto Urbanístico Definitivo

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 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: 2019.11.04 15:55:32 -03'00'

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: 2019.11.04 15:55:33 -03'00'



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

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** Anexo " Altos de San Jose"

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 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: 2019.12.02 15:41:10 -03'00'

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: 2019.12.02 15:41:11 -03'00'