MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

MASTER PLAN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO "TERRAZAS AGUSTINAS"

DEPARTAMENTO GODOY CRUZ – DEPARTAMENTO LUJÁN DE CUYO

Provincia de Mendoza

JULIO 2021

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

ÍNDICE DE CONTENIDO

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Índice de Ilustraciones

Índice de Tablas

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

1. INTRODUCCIÓN

A requerimiento de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, a través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, autoridad de aplicación provincial, se elabora la presente Manifestación General de Impacto Ambiental de un **Master Plan Del Desarrollo Inmobiliario "Terrazas Agustinas"** para someter a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

Considerando la localización del proyecto y la normativa concurrente en el territorio, y teniendo en cuenta las características de fragilidad ambiental que reviste el área de inserción del Master Plan de Urbanización, como es el Piedemonte Mendocino, se ha desarrollado un estudio ambiental que contiene los contenidos establecidos por la legislación vigente, Ley N° 5961, art° 2 al 8°. Se describe la línea de base ambiental, se han considerado sus aspectos relevantes para justificar la valoración asignada a cada impacto identificado. Se incluye, además, el plan de control y vigilancia ambiental de los impactos identificados.

2. DATOS DEL PROPONENTE. PERSONA JURIDICA

Nombre de la persona Jurídica:

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A., fiduciario del FIDEICOMISO SAN AGUSTIN, constituido por Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L., como fiduciantes[1].

Domicilio legal: Mitre 1353. Ciudad de Mendoza.

CUIT: 30-70894657-0

Apoderado: Miguel Ángel Juan Mazza

DNI: 31.887.564

Teléfono: +54 - 0261- 438 0648

Correo Electrónico: legales@ohaconstrucciones.com.ar

3. DATOS DE LOS PROFESIONALES

Profesionales responsables del estudio ambiental

ACACIAS CONSULTORA AMBIENTAL. Junín. Provincia de Mendoza.

---

[1] Se anexa el Contrato de Fideicomiso, constitución de EISA S.A., poder y DNI del apoderado.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Responsables Estudio Ambiental

Miguel Ángel Juan Mazza Propietario

consultoraacacias@gmail.com

Tel: 0261-3737596.

Nombre:	Diego Rostagno
Título:	Médico Veterinario- FAV UNRC
Incumbencias	Especialización en Evaluación de Impacto Ambiental

Nombre:	Constanza Yael Crescitelli Fliguer
Título:	Ingeniera en Recursos Naturales Renovables. FCA UNCuyo
Incumbencias	Evaluación de Impacto Ambiental- Ordenamiento territorial

Nombre:	Samira Céspedes
Título:	Ingeniera Agrónoma- FCA UNCuyo
Incumbencias:	Formación de Posgrado en Evaluación de Impacto Ambiental

Se adjuntan currículums en Anexo de la presente Manifestación General de Impacto Ambiental.

Profesionales responsables del Proyecto:

Nombre	María Soledad Giménez
Título	Arquitecta. Mat 1436
DNI:	23.387.718
Teléfono:	261- 3416749

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto denominado: "Master Plan Desarrollo Inmobiliario "Terrazas Agustinas" plantea como principal objetivo, el desarrollo de un nuevo espacio urbano, residencial, comercial y de servicios, bajo un concepto estético y funcional que privilegia la integración con su contexto natural y social circundante. El Proyecto involucra un área residencial parque de lotes individuales, PH de uso mixto, áreas comerciales, de servicios, recreacionales y áreas verdes, organizadas de una manera armónica con el ambiente, que favorece la vinculación y circulación dinámica con el entorno, y en su conjunto privilegia una mejora del paisaje del lugar; mejora los servicios, la seguridad, la habitabilidad y el desarrollo económico y social del lugar.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

4.1 Localización del proyecto

El terreno en donde se localizará el proyecto es la fracción sobre la esquina suroeste de la Rotonda de Palmares, definida por Corredor del Oeste Tramo I y Corredor Tramo IV prolongación Avda. Perón, lindante al sur y oeste con Palmares Valley, con jurisdicción compartida entre los Municipios de Godoy Cruz al norte y Luján de Cuyo al Sur.

El total del terreno a urbanizar es de 192.030,82m^2, conforme a plano de mensura Nº 05-56756. La fracción correspondiente a Godoy Cruz, definida por el Polígono A, NC 05-05-88-2300- 440191-0000-6, con una superficie de 85.102,64 m^2, pertenece al Distrito Sarmiento. La fracción correspondiente a Luján de Cuyo, definida por el Polígono B, NC-06-02-88-2300-536115-0000- 6, con una superficie de 106.928,18 m^2, pertenece al Distrito Vertientes del Piedemonte.

El **sector norte**, se localiza en el **Distrito Presidente Sarmiento de Godoy Cruz**. Este distrito es el segundo distrito, después de Ciudad, con más población del Departamento (22,4%). Es importante mencionar que el 99% de la población de Godoy Cruz es urbana.

El **sector sur**, se localiza en el **Distrito Vertientes del Piedemonte de Luján de Cuyo**. Este distrito se incorporó recientemente (diciembre de 2017) al departamento. Según el PMOT del distrito, la zona norte ha crecido considerablemente respecto al resto del departamento en cuanto población.

Este terreno se encuentra dentro del área de piedemonte. Según la Ley N° 4886/83 se encuentra en la zona 13 "resto del área"[1], en donde el uso residencial urbano adaptado y recreacional están permitidos (Urbanización Parque) y según el Dec. N° 1077/95 de la Ley N° 5804/91 en la zona de expansión urbana inminente, sobre cota 900 msnm.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

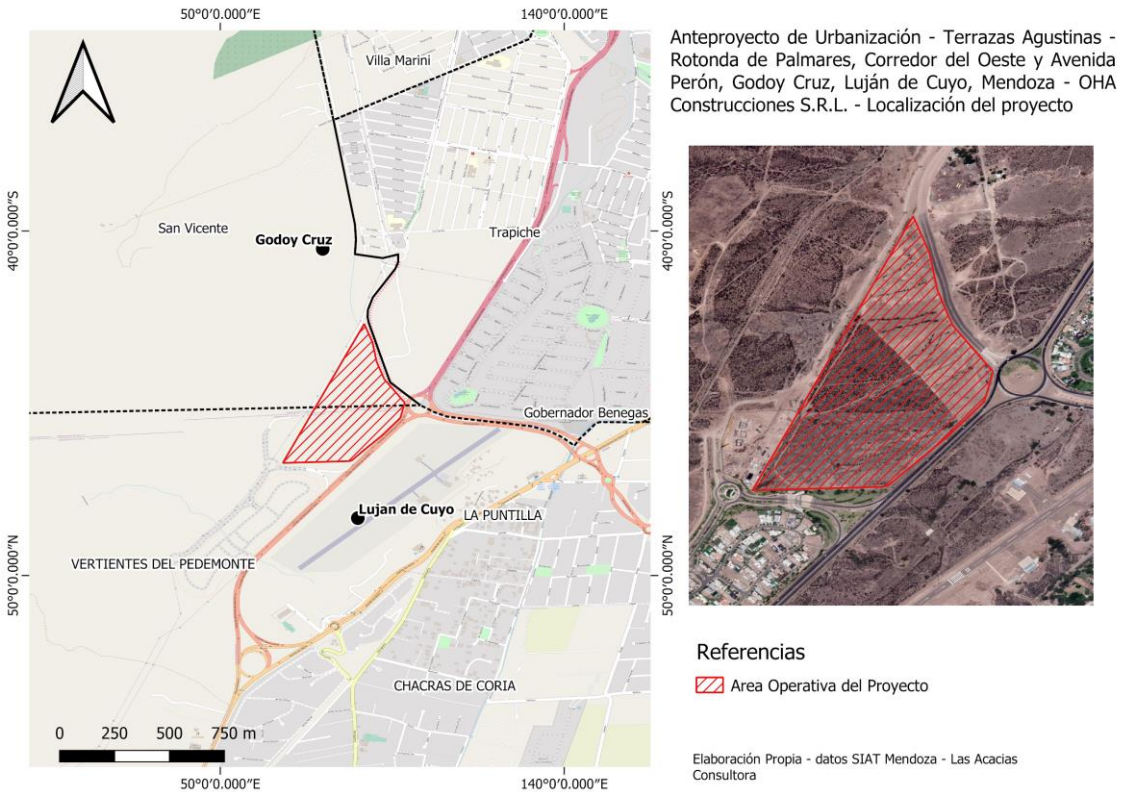


Ilustración 1: Localización del Proyecto

El terreno del proyecto, era parte de Palmares Valley y fue transferido a UIDOSA.

Con respecto a la zonificación municipal, el sector correspondiente al Departamento de Godoy Cruz, Distrito Presidente Sarmiento, las manzanas A, B, C, PH1, PH2 y RC1 se encuentran fuera del límite urbano bajo la órbita de la Ley N° 4886/83 en lo que el PMOT denomina “Zona con características especiales de urbanización”, comprendida entre límite urbano (según Ordenanza Nº 3522/93) y cota 1150 msnm.

Con respecto a la planificación municipal, el modelo deseado de Godoy Cruz señala al área del proyecto, como de urbanización con características especiales vinculadas con la sostenibilidad ambiental. Su Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) también señala la necesidad de incorporar a la trama urbana, núcleos que concentran actividades variadas para descentralizar la ciudad e interconectarlos.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

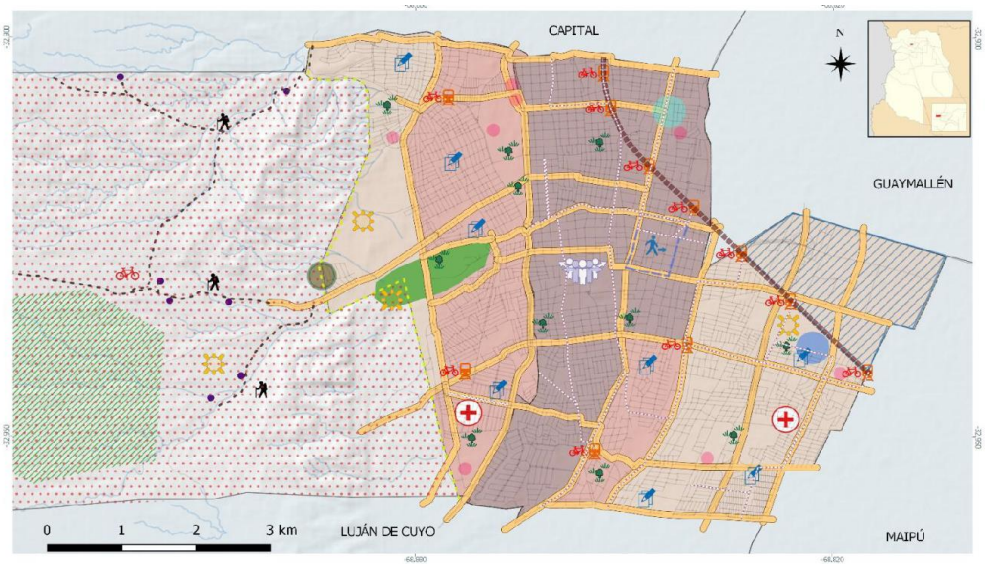


Ilustración 2: Modelo deseado Godoy Cruz 2045. Fuente PMOT

El sector comprendido dentro de los límites de Luján de Cuyo, corresponde al distrito Vertientes del Piedemonte. Los terrenos frentistas al Corredor del Oeste (RC2 y PH2), se incluyen en la categoría Recreacional – 01 y el resto del área (Manzana D y E; y PH1 y PH3) corresponde a piedemonte, aplica la Ley N° 4886/83 según la Ordenanza de Zonificación 13613/19 y 13.893/21 (ver anexo). Asimismo, según el plan de ordenamiento territorial del Distrito Vertientes del Piedemonte se encuentra en Zona de Reserva de Uso Múltiple en el Área de uso residencial adaptado.

La zona de reserva de uso múltiple está ubicada entre la R.P. N°82 al Este y el Colector Blanco Encalada al Sur Oeste y su prolongación al Norte por la cota 1.200msnm y límite sur de la Cuenca Maure.

Con respecto al modelo deseado de Luján de Cuyo, el área del proyecto se localiza en la zona urbana norte, sujeta a programas para reforzar las áreas urbanas ya ocupadas. Se menciona que, hacia el este, frente al área del proyecto, se ha planificado un nodo empresarial con industrias TIC.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Ilustración 3: Modelo deseado de Luján de Cuyo. Fuente PMOT

Es importante mencionar los antecedentes del terreno en cuanto a su situación aluvional ya que está dentro del área estudiada en el Master Plan aprobado por Dirección de Hidráulica, bajo Expte. 72-D-2002-30008 por la Res 29-DH-2003 (Ver Anexos). Las defensas y obras de mitigación definidas fueron concretadas cuando se construyó la tercera etapa de la Urbanización de Palmares, localizada en la esquina noreste de la Rotonda de Palmares.

El presente proyecto está emplazado dentro del radio de cobertura planteado en el Master Plan mencionado, con sus obras aluvionales ya concretadas. Así mismo, se solicitó a la Dirección de Hidráulica de la Provincia una actualización de la situación de riesgo aluvional, con Expte N°2021-04050821; además está en proceso de diseño de desagües internos.

4.2 Delimitación del Área del Proyecto (AO, AID, AII)

Una de las etapas fundamentales del estudio parte de la definición del área sobre la cual será realizado el presente análisis. El área de Influencia es la extensión del espacio donde se considera que puedan manifestarse en forma significativa los impactos de la obra y la misma se desagrega en Área Operativa (AO), Área de Influencia Directa (AID), y Área de Influencia Indirecta (AII).

El **Área Operativa (AO)** comprende el territorio necesario para las tareas de urbanización y posterior funcionamiento del emprendimiento y se encuentra incluida dentro del área de influencia directa e indirecta. Dentro de los límites del área se ejecutarán las acciones principales y complementarias necesarias para la construcción y operación del barrio cerrado, y es donde se concentran los impactos que potencialmente se podrían generar. En este sentido, se circunscribe el área al predio con los límites y dimensiones antes mencionados, donde se llevará a cabo las acciones para la urbanización, la apertura de calles, los espacios verdes, la bici senda y el acceso al público será en el área comercial y recreativa

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Según el Plano de mensura, el terreno, que para este caso coincide con el **Área Operativa (AO)** ocupa una superficie de 192.030,82 m^2. La fracción correspondiente a Godoy Cruz, definida por el Polígono A, NC 05-05-88-2300- 440191-0000-6, con una superficie de 85.102,64m^2, pertenece al Distrito Sarmiento. La fracción correspondiente a Luján de Cuyo, definida por el Polígono B, NC-06-02-88-2300-536115-0000- 6, con una superficie de 106.928,18m^2, pertenece al Distrito Vertientes del Piedemonte.

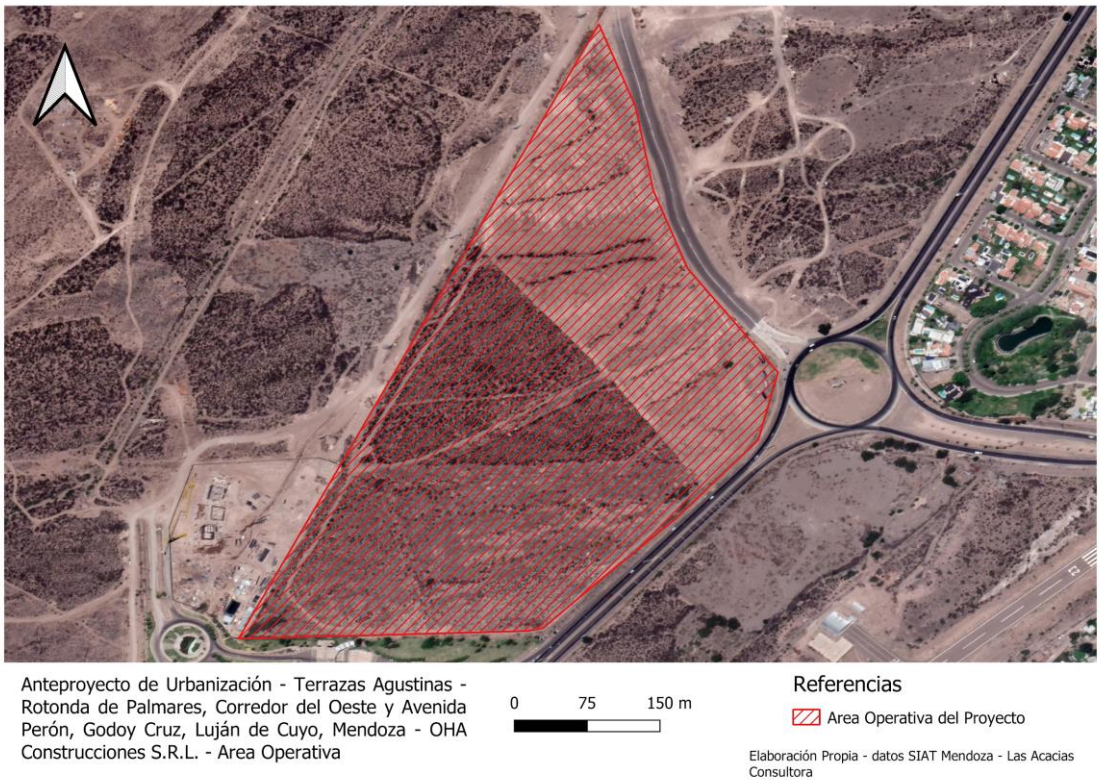


Ilustración 4: Área Operativa del Proyecto. AO

El **Área de Influencia Directa (AID)** del proyecto, incluye al área operativa y abarca a los distritos de San Vicente, Trapiche, Villa Marini y Gobernador Benegas de Godoy Cruz; y los distritos de La Puntilla, Vertientes del Pedemonte y Chacras de Coria del Departamento de Luján de Cuyo. En este sentido, el AID comprende el territorio donde se encuentran estructuras o dinámicas de factores ambientales que probablemente se vean afectados directamente por la construcción y operación del emprendimiento inmobiliario. El área abarca unas 14.041,66 has, involucrando como unidad de análisis parte del área del piedemonte y su relación con el paisaje, las dinámicas entre los habitantes permanentes, los turistas, los comerciantes y la relación con los servicios de salud, transporte, educación y seguridad y los factores físicos y bióticos.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Promotor

El **Área de Influencia Indirecta (AII)** considera al territorio vinculado a potenciales impactos indirectos, demarcado por los departamentos que componen el Área Metropolitana de Mendoza –AMM- (Godoy Cruz, Ciudad de Mendoza, Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo y Maipú). En materia social, se considerará a las zonas urbanas de los departamentos de Godoy Cruz y Luján de Cuyo más cercanas al emprendimiento. En términos naturales abarca los ecosistemas que albergan el área de intervención que define la obra (AID).

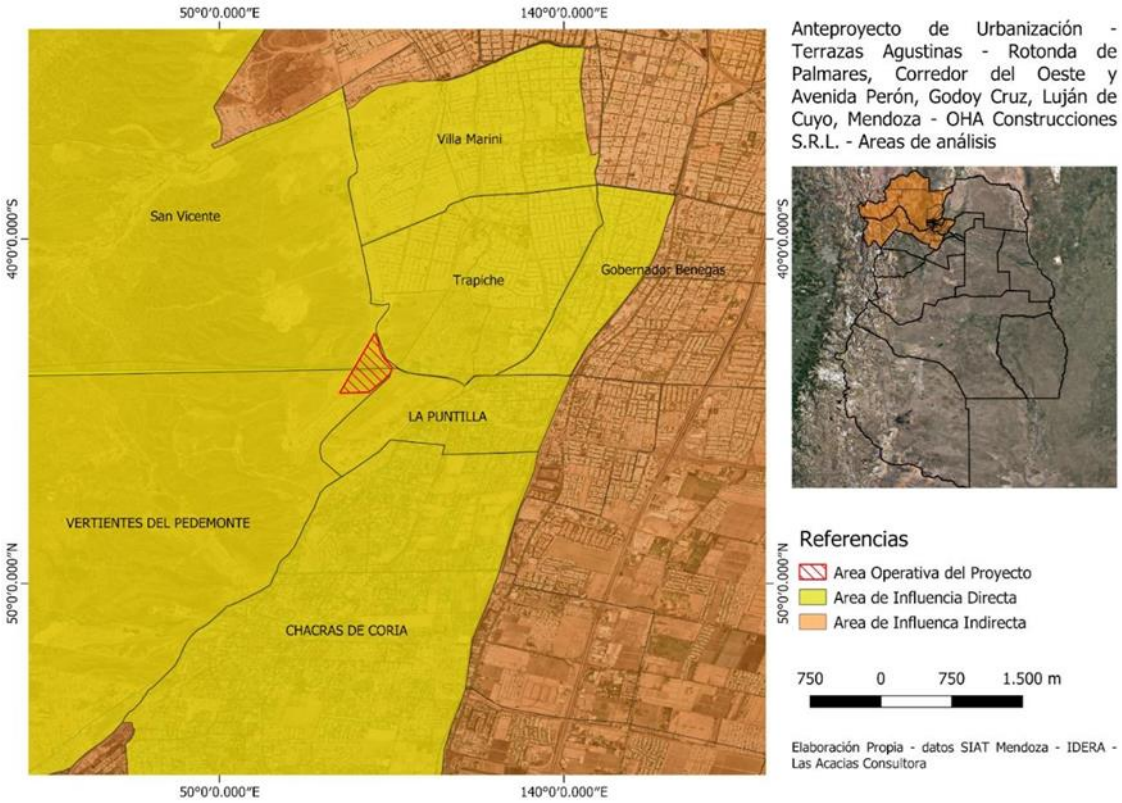


Ilustración 5: Áreas de Análisis. AO. AID.AII

4.3 Descripción General del Proyecto

El proyecto se denomina Master Plan Desarrollo Inmobiliario “Terrazas Agustinas” a cargo de Emprendimientos Inmobiliarios San Agustín S.A, fiduciaria del Fideicomiso San Agustín, constituido por los fiduciantes Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones SRL.

El objetivo del proyecto es desarrollar un conjunto residencial-comercial para lo cual se contará con un nuevo desarrollo urbano que involucra la creación de unidades funcionales (UF) con variado alcance (viviendas individuales, viviendas colectivas, viviendas temporarias), áreas comerciales, de servicios, gastronomías variadas y áreas verdes. Este Master Plan contempla todas las relaciones de funcionamiento,

circulaciones, permanencias, de servicio, seguridad y conjuntos estéticos organizados de manera óptima, tanto para el pasante como para el residente permanente y/o usuario temporario.

El emprendimiento incluye en su desarrollo un área en propiedad horizontal especial y un área Residencial Parque, con 106 lotes individuales, con frentes mayores a 14 metros y un mínimo de 500m^2 de superficie cada uno, tal como lo establece la Ley N° 4886 y las Ordenanzas Municipales de ambos Departamentos; fracciones distinguidas como PH de uso mixto, para el desarrollo de residencias multifamiliares en edificios en altura, y fracciones para área recreacional, turística, comercial y de servicios, designadas RC. Se presenta en Anexos el Anteproyecto de los sectores con la zonificación propuesta y un resumen de superficies.

Tabla 1: Zonificación por sector y manzana

SECTOR	NORMATIVA	MANZANA	SUP. MANZANA	UNIDADES HABITACIONALES/FUNCIONALES	USO PROPUESTO
Departamento Lujan de Cuyo. Distrito Vertientes de Piedemonte	Ordenanza 13613/2019 Frente al Corredor categoría recreacional 01, resto del predio aplica Ley N° 4886	D	15.047.82	30	Lotes residencial parque – parcela > 500m2
		E	13.234,77	26	Lotes residencial parque – parcela > 500m2
		RC2	26.640,00	1	Supermercado - Estacionamiento
				1	Estación de Servicios
				15	Locales Comerciales diarios
				5	Locales Comerciales Periódicos
				5	Áreas de Servicios

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

				4	Restaurantes
				2	Wine bar
				1	Centro Medico
		PH1	9.190	102	Residencial Mixta-PH
		PH2	17.600	137	Viviendas apareadas-PH
		PH3	6.490	72	Residencial Mixta - PH
		TOTAL LUJAN DE CUYO	82.202,59	402	
DEPARTAMENTO DE GODOY CRUZ Distrito de Sarmiento	Ley N° 4886	A	4.805.03	8	Lotes Residencial parque – parcela >500 m2
		B	8.771.37	17	Lotes Residencial parque – parcela > 500m2
		C	12.597.26	25	Lotes Residencial parque > 500m2
		PH1	13.349.64	148	Unidades Habitacionales Residencial Mixta – PH
		PH2	9.584.75	106	Unidades Habitacionales Residencial Mixta-Área de Servicios
		RC1	12.500.69	1	Comercial Mixta – Área de Servicios
				1	Hotel 5 Estrellas
		TOTAL	61.608.74	306	

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Promotor

		GODOY CRUZ			

En el área comercial y de servicios y la recreativa se prevén los siguientes rubros con un potencial de ampliación del 10% previsto:

- 482 estacionamientos.
- 1 estación de servicio
- 1 supermercado.
- 15 locales comerciales diarios con posible ampliación en planta alta (panadería, farmacia, carnicería) de 60 m² cada uno.
- 5 locales comerciales periódicos con posible ampliación en planta alta (ropa, calzado, cosmetología).
- Área de servicios (banca electrónica, -link-banelco – pago fácil, Delegación Municipal) de 60 m² cada uno.
- 4 restaurantes
- Wine bar.
- Hotel 5 estrellas con capacidad aprox de 100 habitaciones dobles y 10 Suites.
- Centro médico / Tienda departamental (1500 m²).

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Ilustración 6: Proyecto de zonificación

Se adoptan los indicadores urbanísticos de FOS y FOT, para cada sector, aprobados por reglamentaciones vigentes y que definen los parámetros de superficie a construir.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Tabla 2: Indicadores urbanísticos adoptados

Manzana	FOS	FOT	Alt. Máx
A	0,35	1	Sin Altura
B	0,35	1	S/A
C	0,35	1	S/A
PH1	0,16	1	S/A
PH2	0,16	1	S/A
RC1	0,35	1,5.	10 m
D	0,35	1	S/A
E	0,35	1	S/a
RC2	0,35	1,5	10 m.
PH1 LC	0,16	1	S/A
PH2 LC	0,16	1	S/A
PH3 LC	0,16	1	S/A

El emprendimiento es de tipo cerrado (barrio, calles, espacios verdes y bicisenda). El acceso al público será en el área comercial y recreativa.

Tabla 3: Superficie proyectada

Zonificación	Total Urbanización		Godoy Cruz	Luján de Cuyo
	m^2	%	m^2	m^2
Recreación - comercial mixto	26.640,00	18%	----	26.640,00
Comercial mixta – Centro de servicios	12.500,69	8%	12.500,69	----
Residencial mixta – PH altura a definir	56.214,39	38%	22.934,39	33.280,00
Residencial parque parcela <500 m²	54.456,25	36%	26.173,66	28.282,59
Total área recreación – comercial mixta	95.355,08	64%	35.435,08	59.920,00

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Total Residencial parque	54.456,25	36%	26.173,66	28.282,59
Total superficie proyectada	149.811,33	100%	61.608,74	88.202,59

Se incluye un área verde de uso común a parquizar, incluida ciclovía, accesos y calles internas de 42.219,49 m^2. Los espacios verdes y bicisendas conforman un anillo que envuelven al área residencial parque.

Actualmente el terreno no cuenta con servicios, sin embargo, se han gestionado y cuenta con las factibilidades de los mismos, ante los organismos pertinentes. A continuación, se detallan las factibilidades y los trámites en curso:

Tabla 4: Factibilidades

Servicio	Estado de avance del certificado de factibilidad
Agua Potable	Certificado Definitivo emitido por AySAM
Desagüe cloacal	Certificado Definitivo, emitido por AySAM. La descarga se realizará sobre un colector que ya está construido sobre el lateral oeste del Corredor del Oeste
Energía eléctrica	Aprobado. Sector Luján, otorgado por EDEMSA. Ver Anexos Aprobado. Sector Godoy Cruz, otorgada por Coop. Eléctrica G.C. Ver Anexos
Gas natural	Se están realizando las gestiones pertinentes ante ECOGAS a fin de que determine el punto de conexión para realizar el proyecto de red interna del proyecto.
Agua de riego	En trámite. Permiso de Perforación agua de riego ante el Departamento General de Irrigación. El terreno no cuenta con derecho de riego superficial.
Accesos al terreno	Aprobado. Ver en Anexos Nota de la Dirección Provincial de Vialidad con las Resoluciones Aprobatorias y Servidumbre con Palmares Valley

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

El terreno es frentista a dos arterias: Corredor Tramo III, habilitado, y Corredor Tramo IV Prolongación Avda. Perón, construido y próximo a habilitarse, totalmente pavimentadas e iluminadas.

Se han proyectado 2 puntos de ingreso/egreso y uno de ingreso al emprendimiento.

Tabla 5: Accesos de Proyecto

Identificación de Accesos a la Urbanización	Detalles
Ingreso / Egreso1	Compartido con el emprendimiento Palmares Valley
Ingreso / Egreso 2	Ubicado sobre la rama sur del corredor IV. Habilita el ingreso y egreso al centro comercial.
Ingreso 3	Ubicado sobre el corredor del Oeste frente a RC2. Ingreso por Centro Comercial y se egresa por Av. Perón (Ingreso/Egreso 2)

4.4 Etapas del proyecto y cronogramas

El plazo estimado para la etapa de urbanización es de 18 meses, Ver en Anexos el detalle del Plan de Trabajo.

4.4.1 Detalle de actividades previstas

Dentro de las obras a ejecutar se distinguen tres grandes rubros:

1- Movimiento de suelo,

2- Nexos externos y redes internas de abastecimiento de todos los servicios, y

3- Obras de Urbanización.

Entre estos rubros hay obras que se realizan simultáneamente, y otras escalonadas en una secuencia derivada del sistema constructivo y de interferencias entre los distintos tendidos de las redes.

Las tareas comprendidas en el primer rubro: movimiento de suelo, incluido limpieza del terreno, excavación y terraplenes, apertura de calles internas y accesos, se prevé ejecutarlo en un plazo de 6 meses.

Paralelamente, se ejecutarán las obras de nexo de red y cisternas de los servicios de agua potable, red cloacal y red de media tensión, y perforación para abastecimiento de

agua para riego, para abastecer las redes internas de los servicios de agua potable, desagüe cloacal, red de baja tensión y alumbrado público y red de riego presurizado de las áreas verdes, obras que por el monto de su inversión son desarrolladas en un período de 12 meses.

Finalizadas las obras de movimiento de suelo, se da inicio a las redes internas de todos los servicios ya mencionados, además se agregan las redes internas de: baja tensión-red de fibra óptica para CCTV, Datos, TV digital, Sistema de Seguridad Interna-, y red de riego, en un período de aproximadamente 12 meses.

En la medida que se avanza con las redes internas, se inician las Obras de Urbanización: rasante definitiva de Calles y Accesos, cordón banquina, colectores de agua de lluvia, alcantarillas, rampas esquineras, ciclo-vía, pavimentos de calles internas, obras civiles en Portales de Ingreso, cercos perimetrales, parquización y tareas de terminación en general, en un período de 12 meses.

4.5 Cronograma

La jornada laboral será de lunes a viernes será de 8,00hs a 17,00 hs, con una hora de receso, sábados de 8,00hs a 12,00hs durante todo el plazo de la obra. Se presenta a continuación el cronograma simplificado. Ver en Anexos el detalle del Plan de Trabajo

Tabla 6: Cronograma Simplificado de Etapas de Proyecto

Actividad	MESES																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Movimiento de suelos																		
Retenciones																		
Colectores aluvionales																		
Red de agua potable																		
Red cloacal																		
Red Telefonía y CCTV – Seguridad																		
Red de gas																		
Red eléctrica																		
Red de riego																		
Urbanización																		
Cierre perimetral																		
Pavimento de calles y boulevard																		
Parquización																		
Equipamiento																		

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

4.6 Personal a emplear

4.6.1 Etapa de construcción

Personal estimado afectado a obra en forma directa; del primer mes al sexto mes treinta y cinco operarios (35); y del séptimo mes al mes décimo octavo, cien operarios (100).

4.6.2 Etapa de operación y mantenimiento

A cargo del proponente se generarán los siguientes empleos:

- Personal de Seguridad: dos puestos de 24 Horas con dos operarios por turno de 8 horas por puesto (16 personas).
- Personal de Administración: 1 Auxiliar contable, 1 Auxiliar administrativo (2 personas)-
- Personal de mantenimiento en general, parquización y riego: 1-Encargado (4 personas).

Se generarán empleos en el área comercial y recreativa. Sin embargo, no es posible dimensionar el impacto en creación de empleo.

4.7 Inversión total a realizar

El proyecto implica una inversión de $400.000.000.- aproximadamente.

La inversión, sólo contempla las obras de infraestructura y urbanización. En esta etapa del desarrollo no se incluyen las obras civiles, correspondientes a residencias individuales, residencias multifamiliares y al área comercial-recreativa.

4.8 Etapa de Construcción

4.8.1 Instalación y operación de obradores

El obrador se localizará sobre el límite sur, lindante con Palmares Valley. El ingreso de

Personal y vehículos de carga será sobre el Acceso de Avda. Perón, se dispondrá de:

- Conteiner x 40 pies, acondicionado para oficina de obra.
- Conteiner x 20 pies, acondicionado para baño y vestidor de obra.
- Conteiner x 20 pies, acondicionado para comedor de personal.
- Conteiner x 40 pies, destinado a depósito de obra.
- Playa cercada para acopio de materiales y equipos.
- Tendido Provisorio de obra, de aproximadamente 1000m, para iluminación general y abastecimiento de energía a los distintos frentes de trabajo.

Previsiones Higiene y Seguridad: La obra contará con Plan de Higiene y Seguridad para dar de alta la obra en el sistema de ART, en donde se contemplan medidas de Higiene y Seguridad durante las tareas de obra, así como el Plan de Contingencias, previendo las acciones y medidas a aplicar, conforme a leyes vigentes.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

4.8.2 Equipos y maquinarias

La construcción de obras de Infraestructura y Urbanización se ajusta a Normas y Reglamentaciones vigentes definidas por los Entes y/o Empresas fiscalizadoras y/o prestadoras de los servicios.

El movimiento de suelo se realiza con el aporte de equipo vial; en la excavación: topadora tipo Cat D6, cargadora frontal tipo Cat 930, y/o excavadora Cat 320, o similares, para el transporte del material excavado, camiones chasis de 9m^3 y 6 m^3, y bateas de 15 m^3 y 25m^3 según la disponibilidad de espacio para maniobra, en la ejecución de los terraplenes, motoniveladora tipo Cat 140H, rodillo vibrocompactador tipo Cat CS54B, camión regador, cap. 8.000lts.

El movimiento de suelo compensa, los volúmenes a excavar con los volúmenes a rellenar, por lo que no se utiliza material de aporte de cantera o préstamo externo. El material es extraído de las áreas a desmontar y transportado hasta las "canchas de relleno", retirado el manto vegetal y compactada la base de asiento del terraplén, se extiende en capas de 40/50cm, las que humedecidas conforme a % definido por los ensayos de densidad tipo Proctor y de deformación por saturación de agua, luego son compactadas con la carga dinámica definida por los ensayos mencionados, hasta alcanzar la densidad del 98% del Suelo Natural.

Las construcciones civiles a ejecutar, Control de Acceso Ppal., y Control de Acceso Secundario, se ajustan a las normas antisísmicas de los Códigos vigentes en los Municipios de Godoy Cruz y Luján, según corresponda.

Las tareas no involucran la erradicación de arbolado público. Tampoco demoliciones.

Maquinaria a utilizar:

- Topadora tipo Cat D6, 214 HP; 18 lts gas oil/ hs. Prom.
- Cargadora Frontal tipo Cat 930, 158 HP; 13 lts gas oil/ hs. Prom.
- Excavadora sobre oruga tipo Cat 320, 185 HP; 15 lts gas oil/ hs. Prom.
- Motoniveladora, tipo Cat 140H, 185HP; 15 lts gas oil/ hs. Prom.
- Rodillo vibro compactador, tipo Cat CS54B, 130HP; 11 lts gas oil/ hs. Prom.
- Retroexcavadora, tipo Cat 416F, 88HP; 7 lts gas oil / hs.Prom.
- Camión chasis tipo batea, cap 9m^3, 15 m^3 y 25 m^3 187HP; 16 lts gas oil/ hs. Prom.
- Camión chasis, cap 6m^3, 145HP; 12 lts gas oil/ hs. Prom.

4.8.3 Insumos

La obra de urbanización en general implicará el uso de los siguientes materiales:

- Hormigones.
- Acero.
- Cables.
- Áridos

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

- Ladrillos
- Redes PVC de diferentes diámetros
- Hidrantes, Válvulas y Accesorios
- Luminarias.
- Alambres, clavos.
- Piedras.
- Subestación.
- Césped, árboles, arbustos.

Se presenta en Anexos el cómputo de materiales.

4.8.4 Residuos Efluentes y emisiones

A continuación, se listan y describen los residuos y efluentes que se generaran durante la Etapa de Construcción, en sus diferentes etapas, estimando cantidad, gestión interna, externa y disposición final:

- Residuos de obra

Tipo de residuos provocados por la acción de la construcción, tales como: tierra, restos de vegetación, metales, plásticos, escombros, asimilables a urbanos. Las acciones que pueden producir dichos residuos son dentro las establecidas en los movimientos de suelos, la erradicación de cobertura vegetal, y la urbanización en general. Cantidad Aproximada: 80tn.

Se colocarán contenedores en el sector de acopio de residuos inertes, asimilables a urbanos, dentro del terreno y en la vía publica donde establezca la autoridad de aplicación. El retiro será periódico, se contratará transporte habilitado, para ser dispuesto en el área de disposición final definido por la Municipalidad que corresponda en cada caso (Godoy Cruz y Luján de Cuyo).

- Residuos sólidos urbanos

Tipos de residuos que pueden generarse durante la etapa de ejecución de tareas de urbanización, como restos de comida, plásticos, cartón, vidrios, metales, papel. Cantidad aproximada: 300g/persona/día (24kg /día). Para la disposición dentro del terreno se colocarán en diferentes puntos de la obra, canastos de recolección. Para su disposición final se utilizarán los mecanismos establecidos para el área de inserción del proyecto: recolección diaria por transporte municipal.

- Residuos peligrosos

Durante la ejecución de toda la obra, se producirán residuos tipificados como residuos peligrosos por la legislación vigente Ley Nacional N° 24051 y Ley Provincial N° 5917, tales como: Aceites, filtros, tierras, trapos contaminados con gasoil. Cantidad estimada a generar: 1% del total de residuos de obra, a razón de 800kg/ total de la obra.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

La disposición en obra debe realizarse en recipientes identificados según corriente de residuo colocados en el frente de trabajo y luego en sector de acopio en Obrador.

Se deberá tramitar ante la Dirección de Protección Ambiental de la SAYOT, la Inscripción como generador de residuos peligrosos y su consecuente gestión por operadores y transportistas habilitados.

Así como también, una vez obtenido el correspondiente certificado, deberá tramitarse la disposición final de este tipo de residuos en lugares habilitados registrados.

- Efluentes cloacales

Durante la ejecución del proyecto en todas sus etapas Construcción, Funcionamiento y Cierre, se generan efluentes cloacales.

Durante la Etapa de construcción, para abastecer la demanda del servicio, se contarán con baños químicos para todo el personal, la generación estimada por día por baño será de 120 l/día, cuya disposición final, será realizada por una empresa contratada autorizada para su vuelco a bocas autorizadas. Se estima un consumo de 2 l/d por empleado

- Emisiones

Fuentes móviles:

Son aquellas provocadas por los movimientos de suelo y retiro de cubierta vegetal, nivelaciones, excavaciones, emisiones tales como polvo en suspensión durante la ejecución especifican de estas tareas.

Se debe garantizar el buen funcionamiento de vehículos y maquinaria mediante mantenimiento preventivo y correctivo periódico.

No se permitirá limpieza del terreno por quema.

Se mantendrá humectado suelo, durante la realización de las tareas identificadas de generar polvo en suspensión.

- Ruidos

Así como las maquinarias y vehículos de obra, provocan ruidos molestos, es necesario el mantenimiento periódico, respetar horarios de trabajo, y duración de las tareas de manera de minimizar el ruido ambiental en obra.

Respetando las condiciones mínimas de ruido para obra equivalente a Leq dB(A) a 10 m, Camiones 87, Excavadora 79.

4.9 Etapa de funcionamiento

A continuación, se listan y describen los residuos y efluentes que se generaran durante la Etapa de Funcionamiento, en sus diferentes etapas, estimando cantidad, gestión interna, externa y disposición final:

- Residuos sólidos urbanos

Durante la etapa de funcionamiento/operación y mantenimiento, los residuos generados serán: restos de comida, plásticos, cartón, vidrios, metales, papel, productos de la vida cotidiana de las viviendas, departamentos de las áreas residenciales diseñadas.

Cantidad estimada 3312/kg/día para todo el proyecto, se estima una generación de 1,20 kg de r.s.u./hab./día, estableciendo la disposición en canastos ubicado por vivienda individual o viviendas colectivas, la recolección será diaria realizada por el transporte de recolección municipal, hasta el sitio de disposición final del área metropolitana.

Respecto los residuos que pueden generar las actividades del área comercial, tales como restaurantes y comercios, no se puede dimensionar en esta etapa proyecto. Acopio general con conexión a la vía pública.

- Efluentes cloacales

En etapa de funcionamiento/ operación y mantenimiento los efluentes que se generan son aquellos de uso de baños y cocina, así como actividades de limpieza.

Se estima que por cantidad de viviendas 1.380L/día/residencia.

Respecto el área comercial, no se puede dimensionar en esta etapa del proyecto la generación en restaurantes y comercios.

La disposición final de cada conexión, será conectada al sistema de colectora cloacal, cuya disposición final será dispuesta hacia el Establecimiento Depurador Campo Espejo

- Residuos electrónicos

Tales como celulares, computadoras y sus componentes, pequeños electrodomésticos, televisores, etc.

Residuos generados por el recambio de equipamiento de oficinas, uso de impresoras, computadoras y otros equipos eléctricos y electrónicos.

Se estima que por viviendas se genera 23,2 tn/año

Respecto el área comercial, no se puede dimensionar en esta etapa del proyecto la generación en restaurantes y comercios

Separar residuos eléctricos / electrónicos, es la mejor opción, respecto que permite diferenciar el residuo posible a ser reciclado, para lo cual existen operadores en la provincia para recuperar, reusar y dar tratamiento al residuo electrónico.

- Pilas y Baterías

Las pilas y baterías producto del recambio periódico de pilas y baterías tanto en las viviendas como en comercios y centros de servicios.

Respecto del área comercial no se puede dimensionar en esta etapa del proyecto la generación en restaurantes y comercios.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Al igual que los residuos electrónicos, es conveniente la separación de pilas y baterías y las mismas ser dispuestas mediante programa municipal "Pilas y Baterías" para su retiro y disposición.

- Aceite vegetal

Residuos generados a partir de la preparación de alimentos en las viviendas.

Respecto el área comercial: restaurantes no se puede dimensionar en esta etapa del proyecto.

Para su disposición final es conveniente realizar acopio en recipientes para luego ser retirado por la empresa recicladora.

5. MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL

5.1 Leyes Provinciales de Aplicación

LEY PROVINCIAL Nº 5.961: LEY DE PRESERVACION DEL MEDIO AMBIENTE

Promulgada el año 1992. Dicha ley tiene por objeto la preservación del ambiente en todo el territorio de la Provincia de Mendoza, a los fines de resguardar el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. En dicha ley se menciona que todos los proyectos de obras capaces de modificar el ambiente de la Provincia de Mendoza, deberán obtener una Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), expedida por la Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Para ello se indica el procedimiento que debe seguir una Evaluación de Impacto Ambiental para obtener la D.I.A.

Procedimiento de EIA: El procedimiento de EIA, está especificado en el título V, debiéndose elaborar dicho informe en los casos en que se proponga la realización de proyectos de obras o actividades capaces de modificar, directa o indirectamente el ambiente del territorio provincial. Los interesados deberán obtener una DIA que será expedida por la SA y OT, o por las Municipalidades correspondientes.

En el caso que nos convoca, la obra específica es la realización de Proyecto Master Plan Desarrollo Inmobiliario "Terrazas Agustinas", en el Departamento de Godoy Cruz y Departamento Luján de Cuyo, el que estará comprendido expresamente en el Anexo I, inciso 14 de la Ley, por lo que deberá someterse a procedimiento de EIA, de la jurisdicción provincial.

-LEY GENERAL DE AGUAS DEL AÑO 1884 Y REGLAMENTARIA Nº 322 – DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN

Es la primera norma sancionada respecto la protección del recurso y el uso racional del recurso hídrico, sancionada el 16 de diciembre de 1884, bajo el poder de policía del Departamento General de Irrigación (con excepción de las aguas surgentes y vertientes dentro de la misma heredad).

-LEY Nº 6044 – REORDENAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE PROVISIÓN DE AGUA POTABLE Y DE SANEAMIENTO Y LA PROTECCION DE LA CALIDAD DEL AGUA.

La presente ley tiene por objeto el reordenamiento institucional de la prestación de los servicios de provisión de agua potable y de saneamiento y la protección de la calidad de agua en el ámbito provincial de la Provincia de Mendoza. En su art. 2 se establecen los principios de política general y objetivos.

Son de particular importancia las disposiciones del Título IV- de la preservación de la calidad del recurso hídrico. En su artículo 42 establece el orden público ambiental, asimismo en el art. 43 fija pautas de calidad del recurso.

En el art. 44 fija las reglas de competencia para la jurisdicción.

-LEY PROVINCIAL Nº 5.917: ADHESION A LA LEY NACIONAL DE RESIDUOS PELIGROSOS

Dicha ley establece como autoridad provincial de aplicación a la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial. Asimismo, se crea el Registro Provincial de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos, en el que deberán inscribirse las personas físicas o jurídicas responsables en la generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

-LEY PROVINCIAL Nº 5.970: LEY DE RESIDUOS URBANOS

Dicha ley propone como primer objetivo la erradicación de basurales a cielo abierto y los microbasurales en terrenos baldíos, para lo cual solícita que los Municipios instrumenten un régimen integral de tratamiento de residuos urbanos que comprenda las fases de generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos de origen domiciliario, vial, industrial, sanitario y comercial.

La norma propone que los Municipios deben tratar sus residuos urbanos con procesos de:

- estabilización biológica
- rellenos sanitarios
- compostaje con o sin selección de materiales
- tratamiento de gases

-LEY N° 4886/1983

El uso, fraccionamiento y ocupación del suelo de la zona oeste del Gran Mendoza se regirán por las disposiciones de la presente ley.- para los departamentos de Godoy Cruz, Ciudad de Mendoza, y Las Heras, de acuerdo a las delimitaciones establecidas.

Disposición del suelo de zona oeste del Gran Mendoza. Establece criterios de preservación del medio ambiente, delimita zonas estableciendo usos y dimensiones de

lotes; y define indicadores para ordenar los espacios urbanizables. Es de carácter claramente restrictiva.

-LEY N° 5804/1991

Esta norma establece un área geográfica, determinada por un polígono, en el área pedemontana al oeste de la provincia, donde fija como objetivos: Mejorar las condiciones de vida de la población del Gran Mendoza. Restablecer y preservar el sistema ecológico natural y paisajístico del Oeste del Gran Mendoza. Evitar la degradación del suelo y el progresivo deterioro ambiental y del patrimonio histórico-geológico comprendido en el área delimitada.

Establece la expropiación de terrenos para conservación de sistema ecológico. Se establecen áreas zonificadas en la antigua ley, y se delimitan sectores no urbanizables por la presencia de fallas sísmicas. También se propone la mejora de las defensas aluvionales, planteando la creación de infraestructura para el aprovechamiento de aguas superficiales. Otro aspecto importante, es la propuesta de crear un nuevo sistema ecológico para evitar la degradación del suelo y el progresivo deterioro ambiental.

-El **Decreto N° 1077/1995**, enmarcado dentro de Ley 5804. Crea la Comisión Reguladora del Piedemonte (CRP) y define pautas urbanísticas y edilicias en los usos residenciales, entre ellas: Adaptación del trazado urbano a la forma del terreno; empleo de sistemas para favorecer la infiltración y evitar los excedentes pluviales fuera del predio; forestación con especies adaptadas al lugar con el objeto de fijar los suelos, prevenir la erosión, proporcionar sombra, mejorar el paisaje y propiciar la recreación evitando la existencia de espacios abiertos sin cobertura vegetal

-Decreto 1939/1996: enmarcado dentro de Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, ejecutar un código urbano específico para el piedemonte, hacer cumplir la prohibición de realizar nuevos fraccionamientos, loteos o urbanizaciones y considerar las posibles excepciones a éstos

-Ley 8051/09: Ordenamiento Territorial y Usos del suelo

El principal objetivo de esta ley es establecer la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento para un desarrollo urbano planificado y ambientalmente adecuado.

-Ley N° 8999/17: Plan Provincial de Ordenamiento Territorial

Establece la política territorial para la provincia de Mendoza, fijando planes, programas y proyectos a tal efecto.

-DECRETO 2.109/94: IMPACTO AMBIENTAL

Este decreto reglamenta la Ley Provincial N° 5.961, en cuanto a los procedimientos de implementación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Establece cual es la información mínima que se debe presentar ante el Secretaria de Ambiente y Ordenamiento Territorial, para obtener la respectiva Declaración de Impacto Ambiental (DIA), encontrándose los siguientes ítems a saber (arts. 2 al 8):

- Descripción del Proyecto
- Inventario y Descripción
- Identificación y Valoración de Efectos
- Previsiones
- Documento Síntesis
- Contenido

Cabe aclarar que el Decreto Nº 2109/94 fue modificado solo en su artículo primero por el De. Nº 605/95, en lo que respecta al ámbito de aplicación de la norma, quedando expresamente incluidos dentro de la obligación de presentar el EIA "los proyectos y acciones efectuados por el Estado Nacional, Provincial y Municipal, por si o por terceras personas, como asimismo todos lo que realicen las personas físicas o jurídicas de derecho privado."

-DECRETO 809/2013 MODIFICATORIO DEL DECRETO 2109/94

El mencionado decreto modifica el art. 5 del 2109/94, donde establece el análisis de los aspectos territoriales en el marco de la Ley N° 8051 que estable el Ordenamiento Territorial de la Provincia.

-DECRETO 2625/99: REGLAMENTACION LEY Nº 24051 – RESIDUOS PELIGROSOS:

Este decreto establece los procedimientos administrativos técnicos que deberán realizar aquellas personas físicas o jurídicas que efectúen generación, manipulación, transporte, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos ante la autoridad de aplicación ambiental en este tema, que es la Dirección de Protección Ambiental, dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

A continuación, se mencionan a modo de cuadro sinóptico, las principales leyes y decretos aplicables, lo que nos permitirá tener un panorama de la protección del ambiente en general y de los recursos naturales en forma específica[2].

Otras Legislaciones con incumbencia en el Proyecto	
AMBIENTE EN GENERAL	● Dec. Nº 605/95- Competencia ambiental Provincial y Municipal. ● Dec. 1452/2003 – Categorización de Obras de Agua Potable y Saneamiento

[2] Información obtenida del Digesto de Legislación Ambiental, Edium, 1.993; Informe Final del Consultor del Subprograma B Sistema de Control Ambiental, Dr. Miguel Arenas y de información recabada.

AGUA	● Ley Nº 3.559- Reglamento de Actividades Náuticas. ● Ley Nº 4.035- Aguas Subterráneas. ● Ley Nº 4.036- Aguas Subterráneas. ● Ley Nº 6.399- Ratificación Convenio Agua Potable y Saneamiento. ● Resolución 778 del D.G.I.- Control de la Contaminación Hídrica.
AIRE	● Ley Nº 5.100- Preservación del recurso aire (adhesión a la ley nacional Nº20.284) ● Ley Nº 5.667- Declaración de interés provincial el uso de GNC. ● Dec. Nº 2.404/89- Reglamentación de la ley Nº 5.100. ● Decreto Nº 674/96-Control de la contaminación atmosférica.
SUELO	● Ley Nº 4.597 (adhesión a la ley nacional Nº 22.421 s/ Conservación de suelos. ● Ley Nº 4.341- Loteos y fraccionamientos urbanos y suburbanos. ● Ley Nº 6.245- Reglamento uso de vehículos todo terreno.
FLORA	● Ley Nº 2.088 y modificatorias- Defensa de la riqueza forestal (adhiere a la ley nacional Nº 13.723) ● Ley Nº 4.406- Bosque Protector. ● Ley Nº 4.468- Subsidio Forestal. ● Ley Nº 5.753- Plan Forestal Provincial. ● Ley Nº 5.733- Inventario Forestal. ● Ley N° 7874 – Arbolado Publico
FAUNA	● Ley Nº 4.386- Prohibición caza fauna silvestre ● Dec. - Ley Nº 4.602/81 - Conservación y aprovechamiento de la fauna silvestre (adhesión a la Ley nacional Nº 22.241).
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	● Ley Nº 3.776- Ordenamiento Edilicio. ● Ley Nº 4.341- Loteo o fraccionamiento de terrenos. ● Ley Nº 6.097- Reordenamiento Territorial y Ambiental. ● Ley Nº 6.117- Loteos. ● Ley Nº 6.188- Manejo Ecológico del Piedemonte.
LEGISLACION Municipal	● Godoy Cruz: Ordenanza Nº 3522/93. ● Lujan de Cuyo: Ordenanza N° 13.613/19 y 13.893/21.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

6. LINEA BASE AMBIENTAL

6.1 Medio Natural

El medio natural es el subsistema constituido por los elementos y procesos del ambiente natural y sus relaciones. Es decir, el subsistema que está constituido por los elementos y procesos que no han requerido de la intervención humana. En el marco de un EsIA será necesario dar cuenta de este medio, tal como se encuentra en la actualidad.

Abordar el análisis del medio natural implica reconocer ese medio y establecer cuáles son sus elementos constitutivos. Si bien cada medio presenta sus propias particularidades, es habitual para su análisis, caracterizar el estado de situación de los subsistemas que lo componen.

Para este caso se realizó una descripción del medio con un detalle del estado actual en el que se encuentran cada uno de estos componentes al momento del análisis sin la consideración del proyecto, incorporando una interpretación de la consecuencia de un proceso histórico.

6.1.1 Fauna

Para la caracterización de la fauna que habita en la zona, se realizó tanto un relevamiento por observación ocular en el terreno, como así también una recopilación bibliográfica. Localmente pudieron observarse algunos individuos de las especies mencionadas por la bibliografía, aunque la mayoría de los animales autóctonos han sido desplazados por el avance urbano. Dentro del relevamiento se pudo obtener la información del cuidador del lugar acerca de la presencia de zorros (*Pseudalopex gymnocercus*) transitando por el sitio del proyecto de manera habitual.

Se realiza igualmente un detalle de las especies presentes en el pedemonte de acuerdo a la recopilación bibliográfica que detalla la fauna característica de la zona de estudio.

La fauna nativa del piedemonte presenta una gran diversidad de especies, aunque el número de ejemplares es escaso dada la fuerte presión del hombre sobre este ambiente. Pueden encontrarse aves como águilas moras, aguiluchos comunes, halconcitos colorados, lechucitas de las vizcacheras, chimangos, caranchos, gallitos arena, coperotes, jotes, martinetas, loicas, fiofíos comunes, calandrias, cotorras y palomas medianas. También pueden encontrarse mamíferos como piches, ratones de campo y maras (liebres patagónicas). Los reptiles más comunes son la lagartija pequeña y el gecko. Las culebras y serpientes están presentes, encontrando a las más venenosas de Mendoza como son la coral, la yarará chica y yarará grande.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Entre las especies de aves presentes en piedemonte la bibliografía menciona[3]:

1- Coragyps atratus	15- Milvago chimango
2- Patagioenas picazuro	16- Vanellus chilensis
3- Columba livia	17- Athene cunicularia
4-Zenaida auriculata	18- Pitangus sulphuratus
5- Columbina picui	19- Anairetes flavirostris
6- Myiopsitta monachus	20- Phytotoma rutila
7- Furnarius Rufus	21- Saltator aurantiirostris
8- Leptasthenura fuliginiceps	22- Zonotrichia capensis
9- Troglodytes aedon	23- Phrygilus fruticeti
10- Mimus patagonicus	24- Carduelis magellanica
11- Turdus amaurochalinus	25- Molothrus bonariensis
12- Turdus chiguanco	26- Sturnella loyca
13- Turdus rufiventris	27- Passer domesticus
14- Thraupis bonariensis	

6.1.2 Flora

El área de estudio se encuentra dentro de la provincia fitogeográfica del monte, siendo las especies representativas de esta provincia, el algarrobo dulce (*Prosopis flexuosa*) que puede aparecer en bosque aislados junto al chañar (*Geoffroea decorticans*) y el retamo

[3] Viviana Gómez, Ana Faggi, Eduardo Martínez Carretero. Estudios preliminares acerca del Impacto de la urbanización del Piedemonte mendocino sobre la Avifauna silvestre

(*Bulnesia retama*). En el estrato arbustivo encontramos especies como las jarillas (*Larrea divaricata* y *Larrea cuneifolia*), el atamisque (*Capparis atamisquea*) y la zampa (*Atriplex lampa*). El Monte posee numerosas especies aromáticas y de uso medicinal.

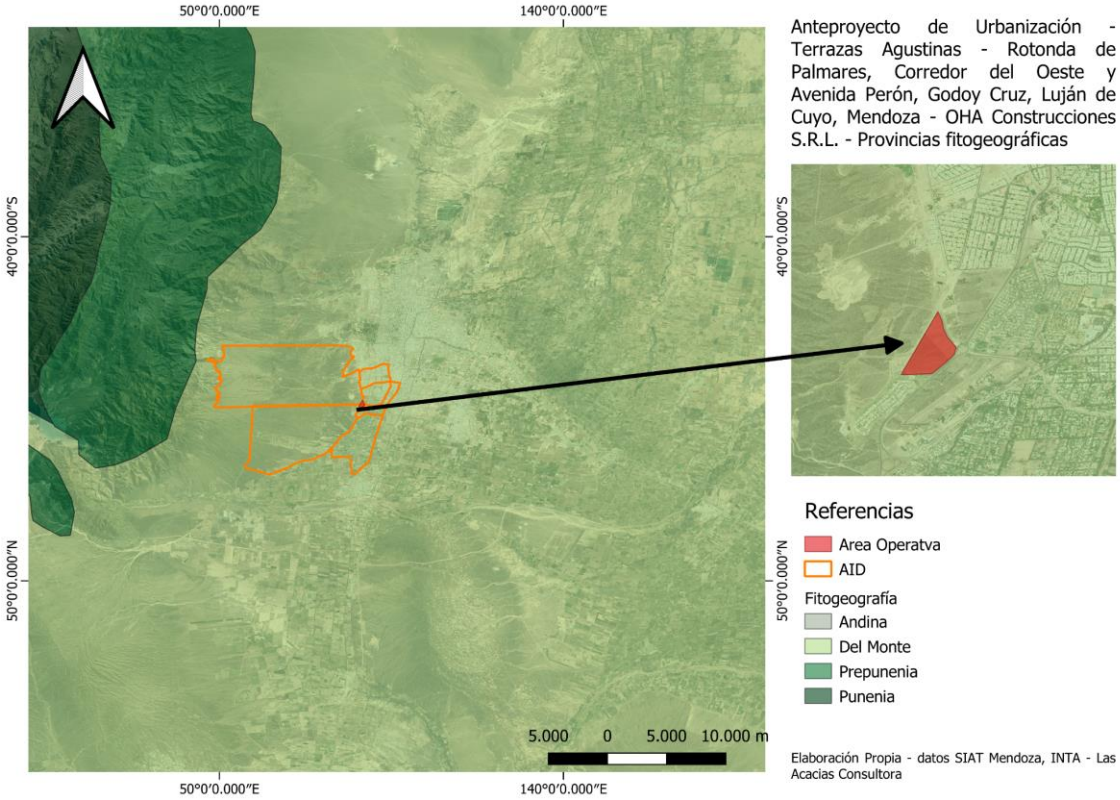


Ilustración 7: Clasificación vegetación. Provincia Fitogeográfica

Especies características del monte

Larrea cuneifolia “jarilla”

Geoffroea decorticans “chañar”

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Lycium tenuispinosum "llaullín"

Cassia aphylla "pichanilla"

Atriplex lampa "zampa"

Acacia furcatispina"garabato"

Cercidium praecox "chañar brea"

Bacharis salicifolia "chilca"

6.1.2.1. Flora característica del Pedemonte mendocino

La vegetación característica es del tipo xerófila, conformado por hierbas y leñosas, arbustos espinosos que poseen hojas pequeñas y espinas, propia de la región semiárida donde las condiciones de precipitaciones escasas, altas temperaturas y amplitud térmica son características.

6.1.2.2. Descripción de la vegetación dentro del Área Operativa (AO)

Según Thurmann (1849), la flora de una extensión de terreno dada, "es la enumeración de todas las especies que allí crecen, la planta rara no ocupa allí, menos lugar que la planta común." En cambio la vegetación de un lugar, son: "las asociaciones y las proporciones de las especies en el tapiz vegetal". Según Godron et al (1968): "la vegetación asocia a la noción de la flora un concepto de estructura que hace intervenir, por ejemplo, la distribución horizontal a la abundancia relativa de las especies."

El paisaje vegetal natural donde se encuentra el AO, es de una belleza notable, con bosquecitos en galería de *Acacia furcatispina* Burkart, distribuídos a lo largo de los cauces de ríos secos con agua temporaria; matorrales de *Larrea cuneifolia*, en el interfluvio representado por una peniplanicie levemente inclinada al E del glacís local, y por la vegetación efímera del álveo del cauce localizada en el lecho del mismo.[4]

Para la caracterización de la vegetación, se efectuaron visitas de inspección al AO y áreas adyacentes, que consistieron en recorridos con reconocimiento de estructura, composición florística, estado de antropización, además del relevamiento fotográfico y toma de muestras. A partir de allí, se procedió a zonificar el área según unidades homogéneas en cuanto a la estructura, especies dominantes y grado de alteración de la vegetación.

Es así que en base a la observación de imágenes satelitales, la corroboración in situ y la identificación de las principales especies encontradas, se delimitó tres zonas bien definidas: Zona 1 "Pastizal con arbustos"; Zona 2 "Matorral de Jarilla"; y Zona 3 "Trastorno antropogénico"

Con el fin de hacer una prospección histórica del sitio, a partir de la utilización de imágenes satelitales históricas (google earth pro), puede observarse que aproximadamente hasta el año 2003 la vegetación presente correspondía a la característica natural de piedemonte en la zona con una cobertura arbustiva homogénea, la que solamente hoy encontramos en la Zona 2 que fue denominada 2 "Matorral de Jarilla", cuya visualización en una imagen satelital actual, se asemeja significativamente a imágenes históricas previas al año 2003.

En cambio, la observación de la zona 1 "Pastizal con arbustos", puede identificarse como una zona de recuperación y sucesional[5] (sucesión secundaria) posterior a la extracción de vegetación que comienza a observarse en imágenes del año 2006, en simultáneo a la limpieza y preparación de terrenos aledaños a esta área. Por último la Zona 3, hoy totalmente desprovista de vegetación y con suelos removidos, aparece posterior al año 2019, en donde comenzaron los trabajos de construcción del Corredor Tramo IV-Prolongación Avenida J D Perón.

I. Evolución vegetación a lo largo de los años

---

[4] Méndez, Eduardo. Pérdidas de biodiversidad vegetal en ambientes de cerrilladas pedemontanas de Mendoza, Argentina. Rev. FCA UNCuyo. Tomo XXXIX. N° 1. Año 2007. 107-116.

[5] Sucesión se entiende como el cambio temporal en la estructura y el funcionamiento de los ecosistemas a través del tiempo. Sucesión secundaria ocurre cuando la comunidad es destruida o disturbada, pero la composición biótica previa influye en el curso del proceso sucesional.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

AÑO 2002

AÑO 2006

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

AÑO 2013

AÑO 2019

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli
Responsables Estudio Ambiental

Miguel Ángel Juan Mazza
Propietario

En el momento del relevamiento in situ, al igual que en las imágenes satelitales del área, se observa claramente estas tres zonas bien delimitadas: dos zonas con vegetación y cobertura vegetal abundante (Zona 1 y 2) y otra en donde la vegetación es inexistente debido al trabajo de limpieza, nivelación y movimiento de tierras, totalmente sin cobertura vegetal (Zona 3).

Una vez delimitadas cada una de las zonas a relevar, se estableció el grado de homogeneidad a fin de determinar las cuadriculas necesarias para una muestra representativa. Posteriormente se procedió a marcar y relevar cuadriculas de 100 m². Siendo el n muestral para el Sitio 1 de 4 cuadriculas; y para el Sitio 2, de 8 cuadrículas. Para el Sitio 3 no se realizó relevamiento de flora, porque como ya se mencionó, está totalmente desprovisto de vegetación.

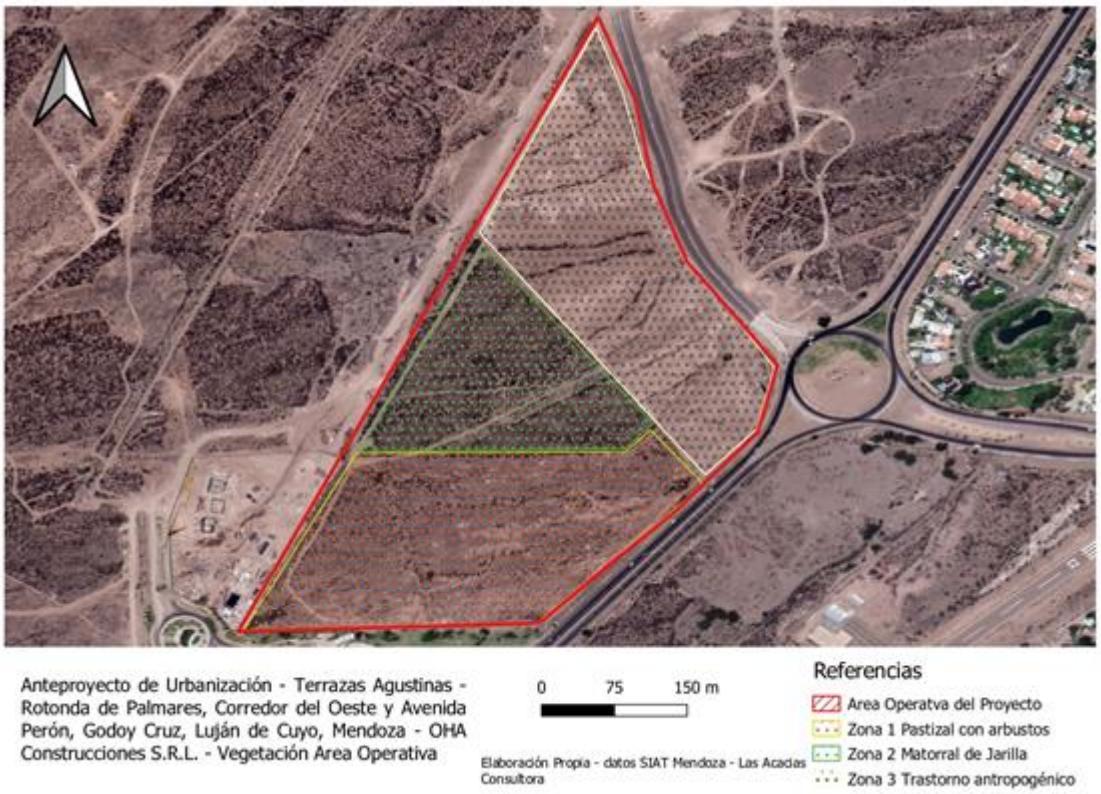


Ilustración 8: Zonificación del AO según vegetación existente

II. Descripción Zona 1: "Pastizal con arbustos"

Esta zona presenta una composición uniforme de un manto conformado casi exclusivamente por la especie gramínea *Pappophorum caespitosum;* que le da identidad a este sitio, con presencia variada de arbustos. El área que ocupa esta zona de pastizal es de 71.2230 m². Como se mencionó en base a las imágenes satelitales (históricas y actuales) este sitio fue intervenido con maquinaria, hace unos 20 años, con una limpieza

del terreno. Lo que puede observarse en la actualidad es un estado sucesional de transición hacia la composición "natural" del monte de arbustal, pero en donde hoy esta especie gramínea ha ido ocupando casi todo el espacio por sus características fenológicas.

Se determinó una cobertura vegetal del 95%, ocupada en gran parte por el pastizal de *Pappophorum* en un 80%, y otras herbáceas en un 10% *(Tricchloris crinita, Stipa, Thymophylla pentachaeta, Lecanophora heterophilla)*; un segundo estrato conformado por leñosas arbustivas como jarilla *(Larrea cuneifolia),* llaullín (*Lycium tenuispinosum)*, zampa (*Atriplex sp*) y chilca (*Bacharis salicifolia)* que en conjunto nos da una cobertura del suelo de un 23%.

Esta zona si bien fue intervenida no se observa alteración del relieve, ni de la estructura del suelo, solo en algunas partes pudo observarse algunos montículos de piedra o ripio en zonas cercanas al Corredor del Oeste, seguramente como consecuencia de su construcción. Igualmente estos montículos están con cobertura vegetal similar a la encontrada en este sitio.

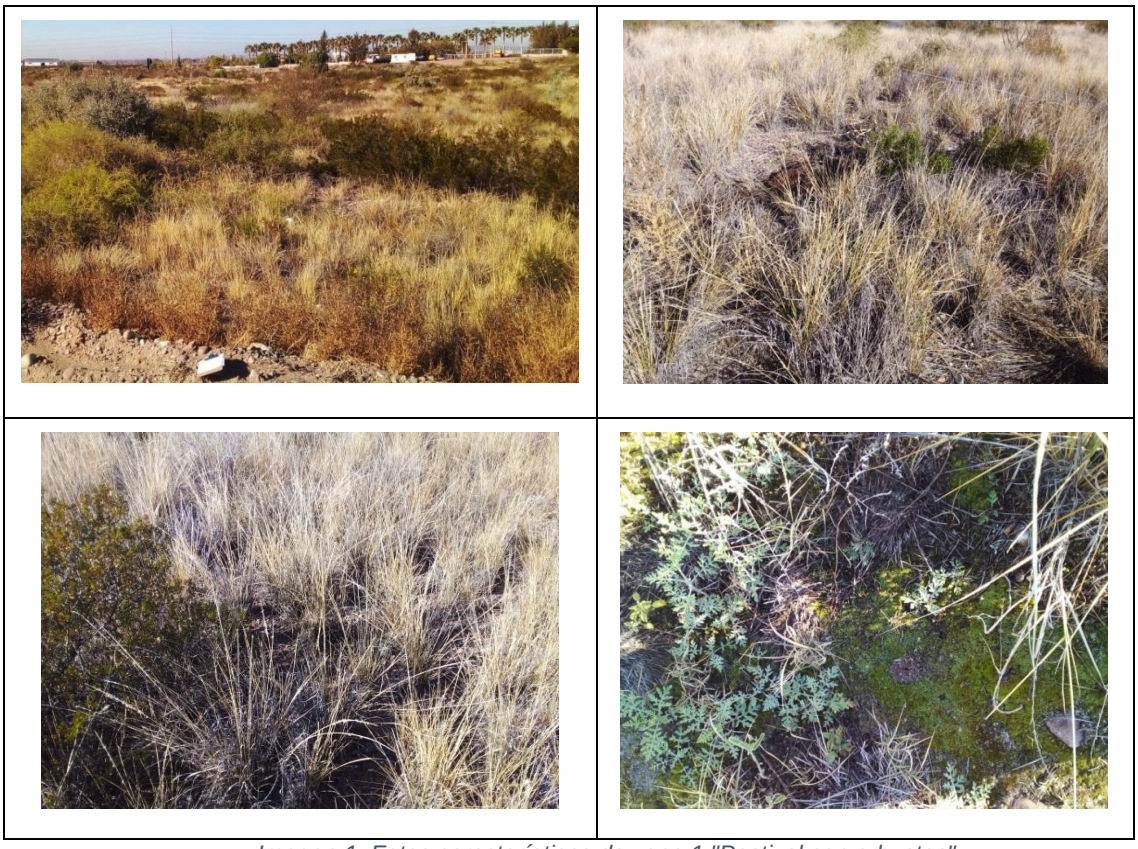


Imagen 1: Fotos características de zona 1 "Pastizal con arbustos"

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

III. Descripción Zona 2:" Matorral de Jarilla"

Este sitio fue identificado como "Matorral de Jarilla" debido a su conformación y especie determinante, dada por la *Larrea cuneifolia,* en concordancia con los aportes de Abraham et al, que describe al pedemonte como dos pisos de vegetación que se suceden desde el sector distal del piedemonte hasta el sector proximal, en un gradiente este-oeste. El primero de estos pisos desde los límites de la ciudad hasta los 1100 y 1200 msnm, de Larrea cuneifolia, se desarrolla sobre niveles de glacis en importantes afloramientos rocosos terciarios y triásicos[6].

La cobertura vegetal del suelo, es del 80%, principalmente determinada por la presencia de la Jarilla con un 83% del total de la vegetación, encontrándose también acá con una alta presencia las cactáceas en un 24% del total de la cobertura, y en menor medida herbáceas y gramíneas. Esta área, es la más representativa de la vegetación natural del pedemonte y en donde no se observan mayores intervenciones antrópicas. Esta zona ocupa una superficie de 46.445 m² y solamente está cruzada por una picada o camino viejo de unos 5 m de ancho que cursa de este a oeste. Y en su lateral norte está delimitado por la zona 3 por una calle trazada de este a oeste con un acho de unos 20 m.

[6] Abraham, Elena M.; Roig, Fidel Alejandro; Salomón, Mario; Rubio, Cecilia; Pedrozo, Raquel (2012) "Conocimiento del estado de la vegetación actual para el ordenamiento territorial en la precordillera y piedemonte de Mendoza, Argentina: ". En: Proyección, No. 12, p. 75-104.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

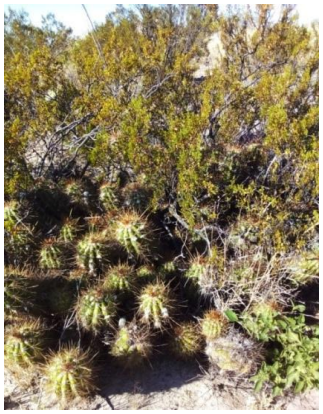


Imagen 2: Fotos características sitio 2 "Matorral de jarilla"

IV. Descripción Zona 3: "Trastorno antropogénico"

Esta última zona está perfectamente delimitada y ocupa más de un tercio de toda el Área Operativa, con un área de 73.400 m². Como se mencionó esta zona se observa con movimientos de suelo, trabajos de limpieza y nivelación, desapareciendo por completo su cobertura vegetal.

Imagen 3: Fotos características sitio 3"Trastorno antropocéntrico"

V. Listado de especies identificadas presentes distribuidas en la extensión de todo terreno

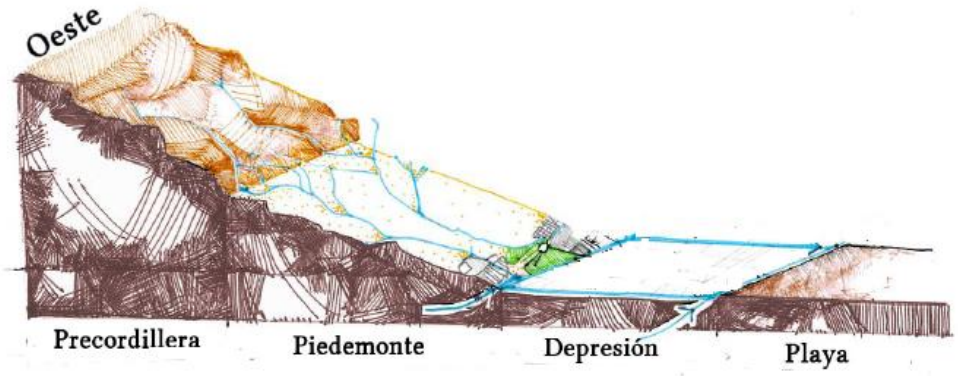
Acacia furcatispina	Lecanophora heterophylla	Sporobolus cryptandrus
Acantholippia seriphioides	Lycium tenuispinosum	Stipa sp

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Atriplex sp	Mulguraea aspera	Thymophylla pentachaeta
Bacharis salicifolia	Nicotiana glauca	Trichloris crinita
Cassia aphilla	Pappophorum caespitosum	Zuccagnia punctata
Cercidium praecox	Parthenium hysterophorus	Trichocereus candicans
Cottea pappophoroides	Phacelia artemisioides	Cereus aethiops
Larrea cuneifolia	Salsola Kali	Opuntia sulphurea
Tephrocactus articulatus var. Oligacanthus		Echinopsis leucantha

6.1.3 Geomorfología e Hidrología

El Área Metropolitana de Mendoza se extiende sobre tres grandes unidades geomorfológicas: precordillera, piedemonte y playa. La zona en estudio se localiza sobre la unidad geomorfológica del piedemonte, el cual es una estrecha franja, no mayor de 15-20 km de ancho, inicia al Oeste en la precordillera y culmina al Este en la playa; al Norte y al Sur continúan las geoformas mencionadas.



Precordillera.

Hacia el oeste del piedemonte se encuentra la unidad geomorfológica de la precordillera, que en Mendoza recibe el nombre de Sierras de Uspallata. Es un macizo antiguo, de

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

rumbo general norte-sur, formado principalmente por rocas sedimentarias paleozoicas, ascendidas por movimientos tectónicos del Terciario.

Esta unidad se extiende entre los 3.400 msnm y los 1.500 msnm aproximadamente, presenta un enorme abrupto de falla de 850 m desde su contacto con el piedemonte y los cordones que la componen (Mikkan, 2011).

Dentro de la precordillera se distinguen dos subunidades (Roig *et al.*, 1989): pampas altas o Paramillos y vertiente oriental. Las primeras comprenden cumbres aplanadas, valles, quebradas y altiplanicies o pampas. Mientras que la vertiente oriental se conforma también por pampas y quebradas -que superan el 30% de pendiente- cursos temporarios y vertientes, que la hacen más húmeda.

Piedemonte.

El piedemonte es una unidad de transición entre la región montañosa y la llanura, aproximadamente entre los 1500 msnm y los 800 msnm. Esta estructura se presenta como una superficie de erosión con pendiente hacia el Este en torno del 10%. Constituye un ambiente frágil e inestable debido a sus grandes pendientes, lluvias estivales violentas y concentradas en sectores parciales de la cuenca, vegetación escasa y degradada, suelos no consolidados y acelerados procesos de erosión, principalmente hídrica. A esto se suma desde el punto de vista climático la prevalencia de condiciones de aridez y la escasez de recursos hídricos: no existen en el piedemonte cursos de agua permanente, sólo vertientes de escaso caudal y cauces temporarios, torrentes o wadis.[7]

Internamente, se encuentran otras geoformas que se han desarrollado como consecuencia de procesos morfogenéticos típicos de zonas áridas y semiáridas, como las crestas, cerros testigos, depósitos aluviales y, principalmente, el origen de dos niveles de glacis conocidos como glacis superior al Oeste y glacis principal o inferior, al Este (Mikkan, 2012).

Dentro, aparecen desniveles, tanto positivos como negativos. Las elevaciones, se manifiestan como cerros de poca altura tales como el Cerro de la Gloria, cerros del Divisadero Largo, etc. Estos son remanentes de los plegamientos terciarios, que no fueron totalmente arrastrados por la erosión cuaternaria y han quedado como testigos de una unidad, compuesta por un encadenamiento de poca altura, que es conocida geológicamente como Cerrillada Piedemontana. Los desniveles negativos, se presentan como interfluvios, uadis o cauces secos que cortan el glacis. Estos cauces, se han generado por procesos tectónicos desde el final del Terciario, que sometieron a los

[7] Abraham E, Planificación y gestión del Piedemonte al oeste de la Ciudad de Mendoza. Un asunto pendiente (PDF Download Available). Available from: Https://www.researchgate.net/publication/267419545_PLANIFICACION_Y_GESTION_DEL_PIEDEMONTE_AL_OESTE_DDE_LA_CIUDAD_DE_MENDOZA_UN_ASUNTO_PENDIENTE

depósitos a intensos procesos endógenos, evidenciados por las potentes fallas que los surcan (Abraham, 2000).

Las unidades internas del piedemonte son:

- *Hog-back*: capas duras e inclinadas, casi llegando a la verticalidad y se ubican al oeste de las cerrilladas. Cuando aparecen en los uadis, se favorece la formación de plataformas de aterrizaje de materiales, lo que disminuye la velocidad de escurrimiento y detiene el material transportado.

- Crestas: fueron elevadas y basculadas en el Cuaternario y están asociadas a grandes fallas, en este caso a la falla inversa del Divisadero Largo (Mikkan, 2011). Los sedimentos blandos configuran normalmente *badlands* incipientes por erosión hídrica y gravitacional, con caídas de derrubios.

- Cerrilladas y huayquerías: son montañas de erosión de poca altura, elaboradas por la neotectónica, que oscilan entre 900 y 1090 msnm. Se extienden como una barrera en sentido norte-sur, a lo largo de un importante sistema de fallas. Conforman conjuntos de estructuras plegadas anticlinales, colinas alineadas (como el Cerro de la Gloria) y mesetas, dando origen a un relieve sumamente heterogéneo de lomas, pedimentos locales, sierras, crestas, cuestas y mesetas residuales. Las cerrilladas más conocidas se encuentran frente a las zonas urbanizadas de Las Heras, Capital y Godoy Cruz. En Luján de Cuyo los encontramos en los Cerrillos de La Puntilla, Chacras de Coria y Cerro Petaca. Éstos constituyen el mayor complejo de cerrillos, en el que se destacan cerros como los C° Pelota, Puntilla y Petaca, de 1.074, 1.060 y 1.035 msnm respectivamente.

Aparecen, además, extensas cuencas de vaciamiento hídrico constituidas por crestas de areniscas y *badlands* de arcillas y limos -huayquerías es el término local, formando empinadas paredes casi sin vegetación. En Ciudad de Mendoza, pueden apreciarse en las cuencas de los torrentes Frías, Papagayos, Maure y San Isidro, paisajes conformados por una sucesión de huaycos o surcos y cárcavas de erosión, sumamente dinámicos y con gran atracción desde el punto de vista del paisaje desértico (Abraham, 1996).

- Glacis: resultado de la erosión difusa y mantiforme del agua y el escalonamiento por ascensos tectónicos y fluctuaciones climáticas (Mikkan, 2011).

Glacis superior: se eleva 60 m por sobre el principal y la pendiente oscila del 5 al 8%. Tiene aspecto mesetiforme, con superficies planas muy disectadas y vertientes abruptas. Presenta en su capa superficial detritos mal rodados y parcialmente cementados por calcáreos (Mikkan, 2011). Sin embargo, sólo quedan restos en franjas, ya que ha sufrido en gran parte la desaparición por erosión, y sólo se observa en sectores que se adosan al borde oriental de la precordillera.

Glacis principal o inferior: abarca una superficie más extensa y domina el paisaje del piedemonte. Presenta una pendiente del 2 al 6% hasta perderse debajo de la geoforma de playa a 800 msnm.

- Sedimentos aluviales modernos: tapizan el fondo de uadis y son depositados, especialmente, durante las crecidas torrenciales estivales (Mikkan, 2011).

- Sedimento lacustre: son limos lacustres, que luego de depositarse, fueron tectonizados y disectados por el agua, adquiriendo forma de pequeñas mesetas.

Playa

La playa es el campo de expansión de los derrames del glacis y conos aluviales. Presenta una inclinación hacia el noreste, se extiende desde la cota de 800 msnm hasta los 700 msnm y es de difícil reconocimiento por los movimientos geotectónicos que han ocurrido a lo largo del tiempo. Todas las obras a ejecutar se asientan principalmente sobre este sector de contacto entre el piedemonte y la planicie del este. Asimismo, existen deformaciones tectónicas que cortan el terreno en sentido norte-sur.

El Emprendimiento se encuentra comprendido dentro de la unidad geomorfológica del piedemonte en la unidad interna denominada Glacis Principal, esta última se encuentra incidida por numerosos uadis que nacen en precordillera, generando aterrazamientos. Se compone de sedimentos torrenciales con clastos mal rodados y con frecuentes costras salinas que dificultan la infiltración. Sobre algunos glacis se encuentran abanicos aluviales.

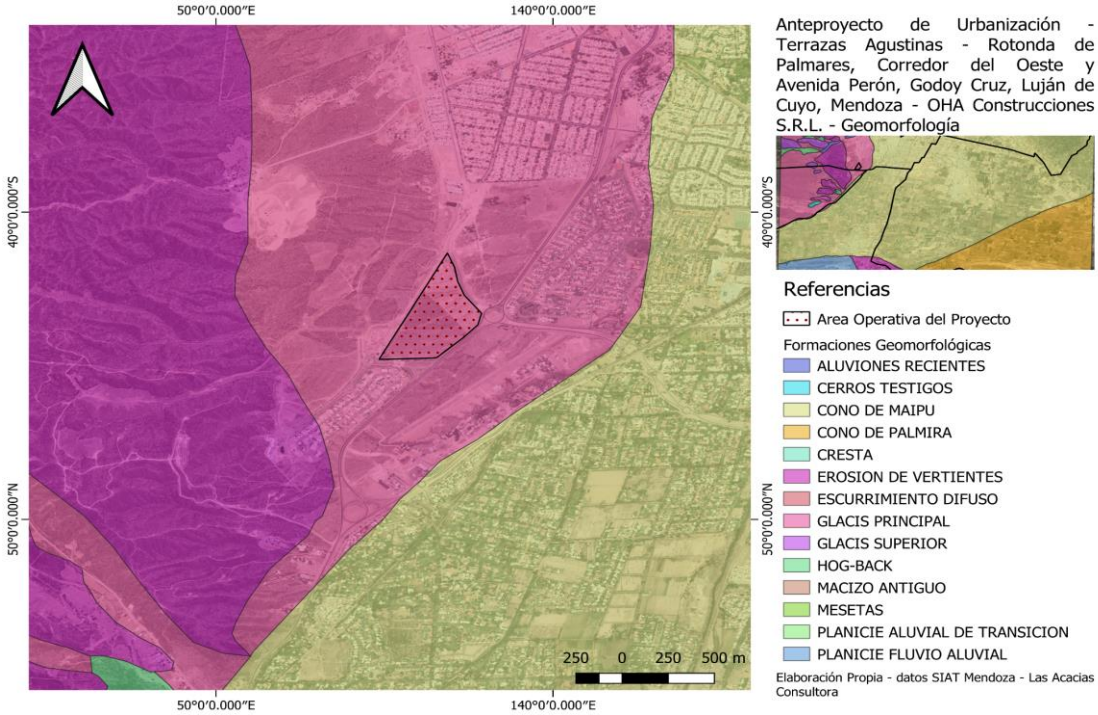


Ilustración 9: Clasificación geomorfológica del AO

Cuencas aluvionales

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Las características hidráulicas del pedemonte mendocino son del tipo torrencial y se ven reflejadas en las cuencas aluviales que reciben el aporte pluvial y por evacuación de las precipitaciones torrenciales de verano, en un sector de fuertes pendientes con procesos de erosión- sedimentación.

“Esas cuencas presentan- debido a la existencia sedimentos disgregables en la superficie, la configuración accidentada del terreno, superficie desprovista de vegetación, pendientes elevadas, red de drenaje densa, a veces formada por zanjones y cárcavas, cauces de los arroyos secos sub-paralelos y por concentración lineal del escurrimiento pluvial- un ambiente natural propicio para el desarrollo de este tipo de procesos de la geodinámica externa…..la amenaza existe en las once cuencas del piedemonte” [8]

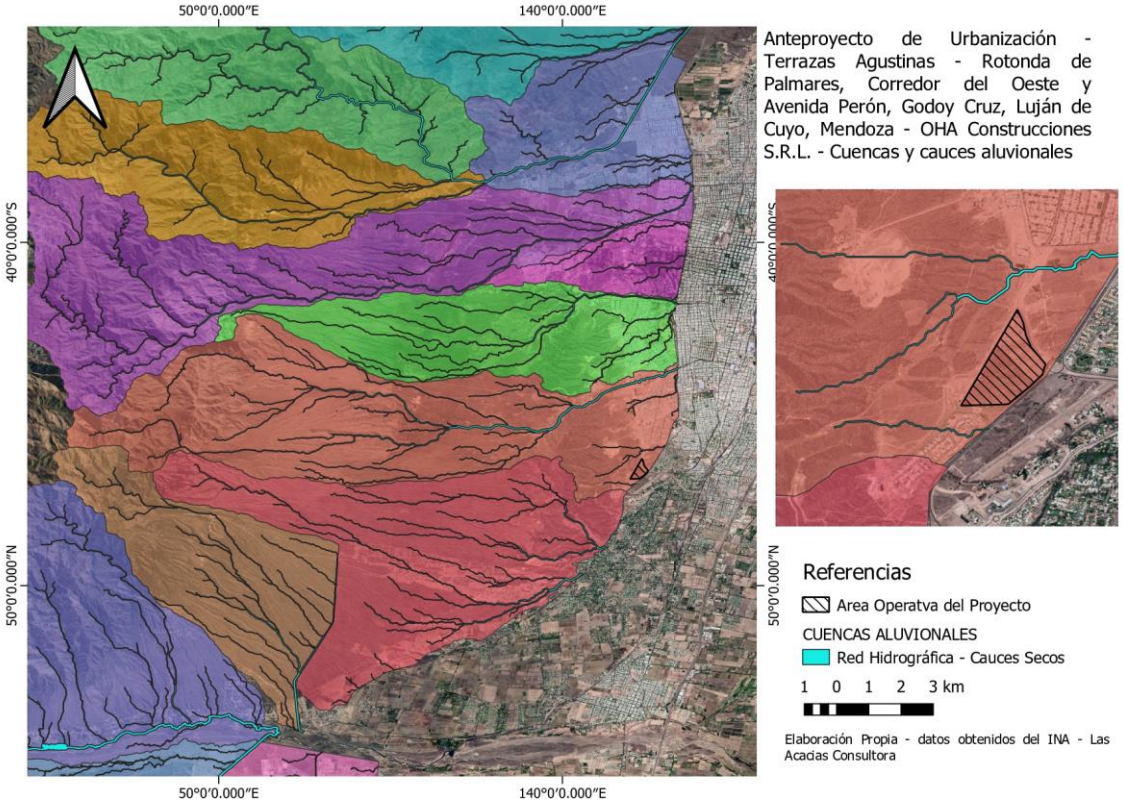


Ilustración 10: Cuencas y cauces aluvionales

[8] CES: desarrollo urbano y el cambio climático: huella urbana actual e histórica, escenarios de crecimiento urbano y estudios básicos sobre mitigación y adaptación al cambio climático en los municipios de ciudad de Mendoza, Godoy Cruz, Las Heras, Lavalle, Guaymallén, Luján De Cuyo y Maipú. Informe final DINAPREM. Mendoza, nov. 2017.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

El cauce principal de las cuencas aluvionales culmina en una obra de control y los excedentes son conducidos por medio de zanjones (naturales y artificiales) a través de la zona urbanizada hasta su colector principal, el canal matriz Cacique Guaymallén. Se describen a continuación las cuencas que integran el área aluvional, siendo las dos primeras cuencas las involucradas en la zona de proyecto.

- Cuenca San Isidro (SIS). La más extensa de las cuencas aluvionales: 145,7 km2. Sus cauces principales, ríos San Isidro y Casa de Piedra, desembocan en el dique del mismo nombre. Su relieve es muy abrupto y su altura máxima se encuentra en el cerro Chimenea (3.100 m, aproximadamente); la mínima se halla alrededor de los 1.100 m.

- Cuenca Papagayos (PAP). El cauce principal termina en el vaso del dique de nombre homónimo, formado por la confluencia de los torrentes La Obligación y Cajón de Minas. Al llegar al área urbana cambia su denominación por Los Ciruelos, hasta su culminación en el Cacique Guaymallén. Posee una superficie de 56,8 km2. Sus cotas extremas son: máxima, cerro Pajarito (2.795 m); la mínima se encuentra en el orden de 980 m.

- Cuenca Frías (FRI). El curso principal desemboca en el dique Frías, de allí se prolonga por el interior de la ciudad de Mendoza y desemboca en el Cacique Guaymallén. Posee una extensión de 24,5 km2, su altura máxima es el cerro Bayo (1.527 m) y la mínima se encuentra en el orden de los 930 m.

- Cuenca Maure (MAU). El curso principal desemboca en el dique del mismo nombre, donde se inicia el zanjón Maure, atraviesa la ciudad de Godoy Cruz y desemboca en el canal Cacique Guaymallén. La superficie de la cuenca es de 56,0 km2 y sus alturas se desarrollan entre 1.900 y 950 msnm.

- Cuenca Cerro Petaca (PET). Posee una extensión de 22,9 km2 y no presenta un cauce principal definido; los excedentes hídricos se concentran en el colector Tejo. La máxima altura se encuentra en la Cerrillada Pedemontana, en el cerro Puntudo (1.477 m); la mínima es del orden de 1.000 m.

- Cuenca El Peral (EPE). Desagua en el colector Sosa y su cuenca presenta una extensión de 17,2 km2 y altura extremas entre 2.600 y 900 m.[9]

Riesgo aluvional

El sitio del proyecto se encuentra dentro del área clasificada por el INA (2019) como área amarilla.

[9] Emilce L. B. Vaccarino Pasquali. 2012. Morfometría de cuencas ubicadas en el piedemonte mendocino de la Precordillera

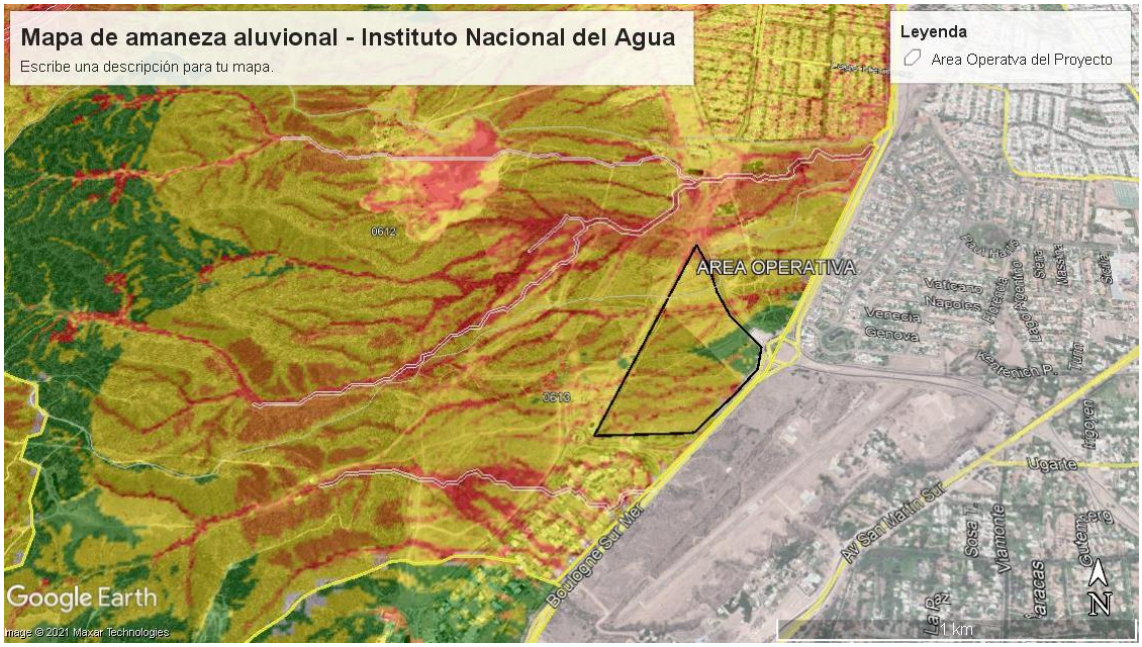


Ilustración 11: Mapa amenaza aluvional.

Zonas de media amenaza: (amarillo) zonas ocupables bajo ciertas condiciones. Las personas están en peligro si se encuentran fuera de sus viviendas. Pueden presentarse daños e incluso la destrucción de ciertas infraestructuras. Se recomienda la ocupación bajo ciertas condiciones. Previamente a la ocupación, se deberían llevar a cabo obras de amortiguación tendientes a disminuir la exposición a la amenaza aluvional.

Así mismo está solicitada a la Dirección de Hidráulica una nueva categorización de riesgo aluvional, bajo el Expte N°2021-04050821 a la espera de dicho informe.

Como ya fue mencionado al principio de este documento, respecto de su situación aluvional, el terreno está dentro del área estudiada en el Master Plan aprobado por Dirección de Hidráulica, bajo Expte. 72-D-2002-30008 por la Res 29-DH-2003 (Ver Anexos). Las defensas y obras de mitigación definidas fueron concretadas cuando se construyó la tercera etapa de la Urbanización de Palmares, localizada en la esquina noreste de la Rotonda de Palmares. Este nuevo desarrollo está en la esquina suroeste de la misma rotonda (se adjunta copia de Res 29- DH-2003 y Master Plan en Anexos).

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

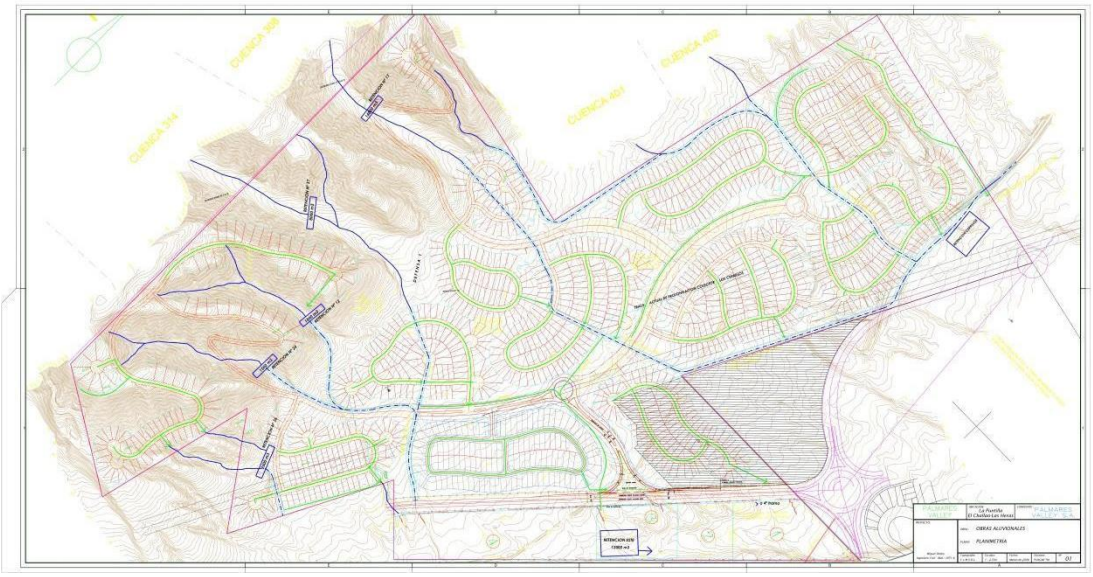


Ilustración 12: Croquis de Obra de Master Plan proyectado y ejecutado en la urbanización Palmares

6.1.4 Suelos

A grandes rasgos el suelo presenta algunas características que se comparten con la mayor parte del territorio provincial debido al régimen climático e hídrico. Loa valores de materia orgánica son muy bajos debido a la aridez, las altas temperaturas estivales y los elevados niveles de calcio. Los niveles de yeso son elevados, y el ph es siempre alcalino oscilando entre valores de 7,5 y 9 en algunos suelos alcalinizados. Además, existen formaciones sódicas poco frecuentes que se identifican como salitre negro.

Los suelos salinos son frecuentes, con presencia predominante de sulfatos y cloruros de calcio, magnesio y sodio. En cuanto al nitrógeno total, es siempre bajo pero muy minerabilizable, las deficiencias de fósforo son frecuentes debido a su inmovilidad y el potasio es en general alto por formar parte del material parental.

Como puede observarse en el siguiente mapa el área de estudio tiene suelos rocosos en la zona precordillerana y suelos de tipo entisoles en el territorio restante, debido a que se encuentran en los lugares donde el agua ha sido el principal agente de depósito de los materiales parentales del suelo. Estos últimos presentan dos variantes: entisoles torriortentes en el piedemonte y entisoles torrifluventes en la zona de oasis o urbana (Regairáz, 2000).

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

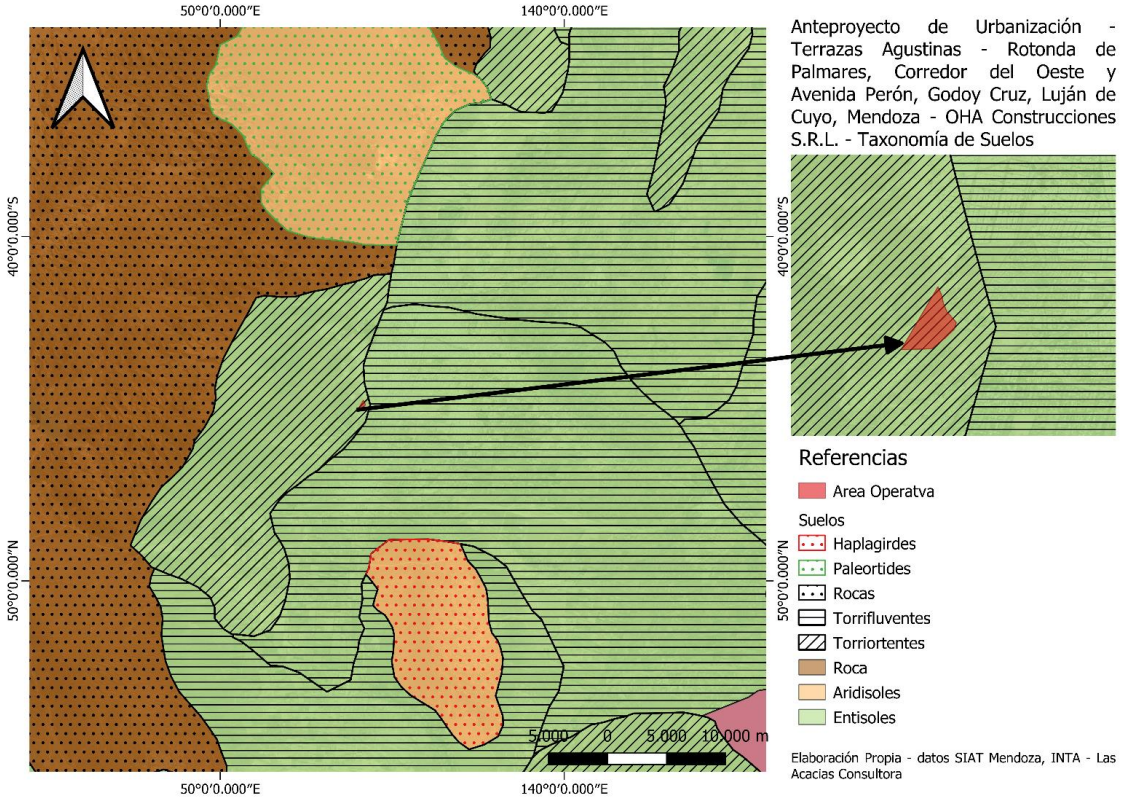


Ilustración 13: Clasificación de suelos

- Torrifluventes: son suelos profundos, desarrollados sobre sedimentos recientes, depositados por ríos, con textura dominante franco arenoso a franco arcillo limoso con consistencia variable y ligera concentración de calcáreo en distintas profundidades.
- Torriortentes: predominan por el drenaje pobre o régimen de humedad ácuico. Las cerrilladas presentan suelos formados por materiales alóctonos (aluviales, coluviales, regosólicos) así como areniscas y calcáreos, poco resistentes a la erosión. Por otro lado, por sobre los 1.250 msnm, los suelos son pedregosos y muy permeables, con abundante grava, arenas fluviales y cantos rodados, que presentan un horizonte de carbonato de calcio más o menos cementado a 0,3-0,5 m de profundidad (Roig,1989).

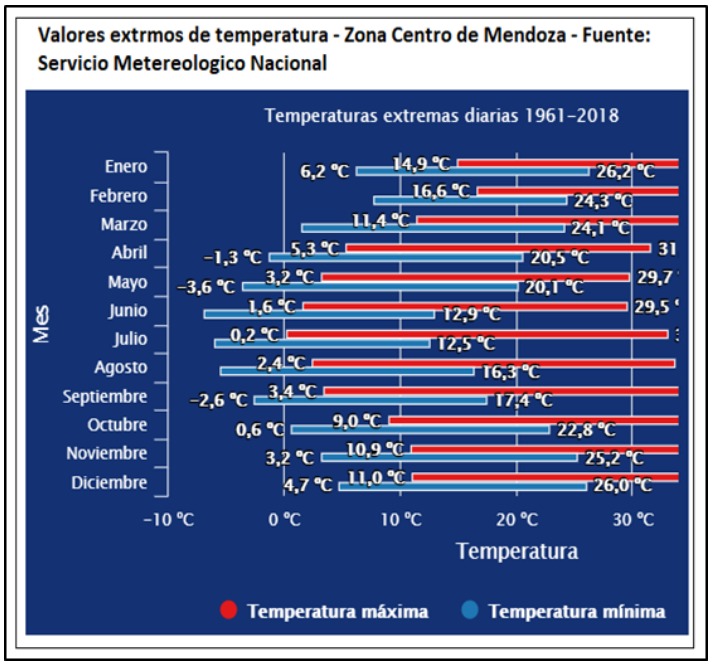
6.1.5 Clima

Mendoza es una provincia mediterránea y continental, con un clima árido a semiárido, expuesta a la acción de los anticiclones del Atlántico y del Pacífico. Los vientos húmedos provenientes del Atlántico llegan con escasa humedad a la provincia y las masas de aire provenientes del Pacífico, precipitan en la cordillera de Los Andes, ingresando a la provincia como vientos secos y cálidos, conocidos regionalmente como Zonda.

Los principales fenómenos climáticos críticos que soporta la provincia son las sequías, el granizo, las heladas y el viento Zonda, así como tormentas de nieve en las montañas.

El clima es templado con características de semiárido. Norte (2000) y Vallone (2005) et al lo consideran como seco desértico dentro de la clasificación de Koeppen[10]. Según índice de Thornthwaite se considera clima árido mesotermal medio EB2da.

El pedemonte posee un régimen térmico que presenta un gradiente descendiente de temperatura media, de norte a sur por la latitud y oeste- este por la altitud, que dadas las marcadas pendientes en este sentido generan importantes diferencias térmicas. La máxima media ocurre en enero alcanzando 32,2ºC. El mes más frío es julio con una mínima media de 1,9ºC (Servicio Meteorológico Nacional, 1990). En los sectores altos (cota 1500 m) se origina un ambiente de marcado termo periodismo diario (sobre todo estival, 29,5ºC a 14ºC).



La circulación atmosférica y las masas de aire que actúan en Mendoza son propias de una zona templada. En primer lugar, el anticiclón subtropical semipermanente del Atlántico ejerce influencia en la provincia, emitiendo una masa de aire húmedo y cálido

[10] EVALUACIÓN DE AMENAZAS ALUVIONALES EN PIEDEMONTE DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA. CONVENIO ENTRE FUNDACION CRICYT – INSTITUTO NACIONAL DEL AGUA – SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (GOB. MENDOZA) Proyecto de Cooperación Técnica GRT/MC 14 303-AR- 2019

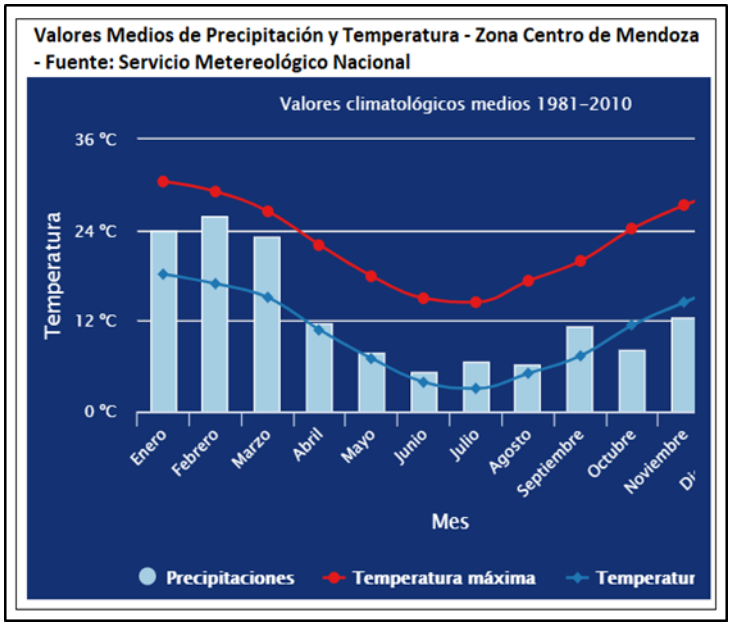
que llega del noreste y domina todas las planicies. Estas masas de aire aportan casi la totalidad del agua precipitable en Mendoza (Capitanelli 1972, Pasquali et al. sin fecha).

En segundo lugar, la depresión del noroeste argentino tiene gran influencia en el clima mendocino. La misma permite que exista un clima seco y cálido en verano, y templado en invierno. Al final de su evolución las masas de aire no producen aumento de nubosidad ni de precipitaciones (como en las provincias del noroeste), porque las mismas llegan totalmente secas (Capitanelli 1972).

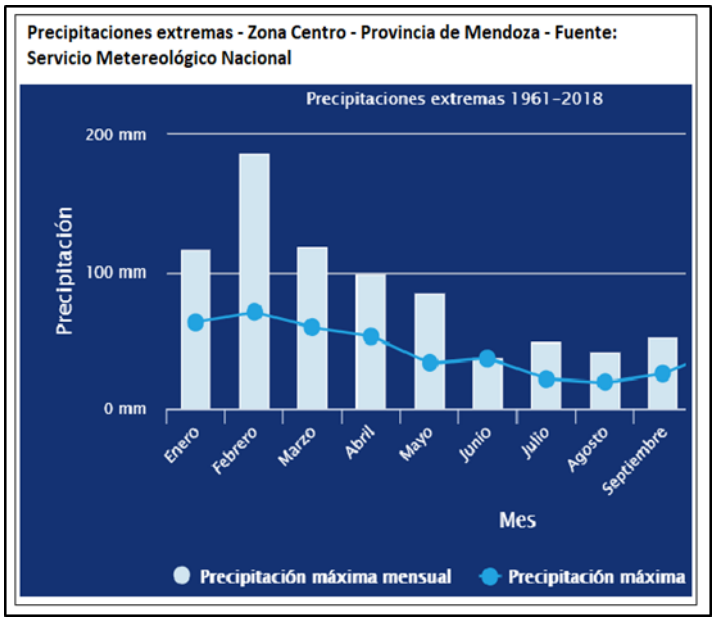
En tercer lugar, la acción del anticiclón del pacífico es mucho más variable. La masa que emite es heterogénea y su acción depende de la época del año, del rumbo con el cual alcanza a Mendoza y del relieve (Capitanelli 1972).

De esas tres masas de aire en el área de estudio, domina la acción del anticiclón permanente del Atlántico, que generan el aporte de masas húmedas desde el noreste (Roig, 1972)

Las precipitaciones son escasas no constituyendo un recurso hídrico utilizable. En términos generales se observa un gradiente pluviométrico creciente hacia el este debido al efecto orográfico, con valores de precipitaciones promedio anuales que rondan los 240 mm. La mayor cantidad de lluvias se concentra en la época estival, siendo esporádicas, discontinuas y localizadas. Dichas lluvias ocurren en dos períodos: uno de octubre a marzo (con el 72 % de agua precipitada) y otro de abril a septiembre (con el 28 % de agua precipitada, Salomón et al. 2012).



M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario



El viento Zonda produce daños importantes en zonas pobladas que varían de acuerdo a la intensidad de sus ráfagas. Entre dichos daños se incluyen: voladuras de techos, caídas de cables de alta tensión y árboles, se interrumpen los servicios telefónicos y eléctricos y favorece la producción de incendios. Además, crea perjuicios en la agricultura por la fuerza del viento, por su extrema sequedad y por su alta temperatura. Esta última puede acelerar la floración de frutales al final del invierno, los cuales quedan luego ante el riesgo de ser dañados por posteriores heladas (Norte 1988).

Las heladas constituyen un factor climático de importancia en la provincia. Capitanelli (1997) ubica para la zona la helada temprana el 14 de mayo con una desviación media de 20 a 25 días. Para las heladas tardías la fecha media calculada es el 4 de septiembre con desvío promedio de 25 días.

Otra inclemencia climática es el granizo, el que presenta una diferenciación espacial determinada. Constituye un evento muy perjudicial para la agricultura, pudiendo afectar la producción del año en curso y de los siguientes para cultivos perennes. El riesgo es medio, alcanzando un porcentaje de daños en vid del 20% anual en el sur hasta el 5% en límite norte (Ortiz Maldonado, 2001).

6.1.6 Aire

La contaminación atmosférica es un importante riesgo para la salud ambiental, siendo el aire pausible de posible contaminación con partículas o presencia de diferentes compuestos en suspensión, siendo el vehículo en el cual dichas partículas se transportan. La evidencia sobre material particulado en el aire y su impacto en la salud pública consistentemente muestra efectos negativos para la misma, en las exposiciones que experimentan actualmente las poblaciones urbanas. Como consecuencia, este

material particulado plantea un problema para la salud porque se puede inhalar y así acumularse en el sistema respiratorio. Por otro lado, los factores del clima inciden directamente, tanto en la calidad del aire, como en el transporte de contaminantes, afectando también la vida de la población.

La Ley Provincial Nº 5100 que adhiere a la Ley Nacional Nº 20284 de Preservación del Recurso Aire, define como fuente fija de contaminación a las fuentes diseñadas para operar en lugar fijo. Mientras que las fuentes móviles de contaminación son todas aquellas capaces de desplazarse entre distintos puntos, mediante un elemento propulsor (motor) que genera y emite contaminantes.

Del relevamiento se concluye que en el área operativa no existen fuentes fijas considerables de contaminación del aire.

En cuanto a las fuentes móviles, en el área de la traza a intervenir existe un tráfico continuo solo en horarios pico de vehículos. Este constante tránsito de vehículos implica emanaciones de diferentes gases: Hidrocarburos, Monóxido de Carbono, Óxidos de Nitrógeno, Bióxido de Carbono, Bióxido de Azufre, Amoniaco y Metano.

Se presenta estudio de tránsito, integrando el conteo vehicular y diferenciando los tipos de vehículos que circulan en dos distintas intersecciones, con el fin de tener mayor apreciación de las fuentes móviles que circular por el área de estudio.

En conclusión y teniendo en cuenta la explicación anterior, se puede decir que dicha calidad es propia de un sitio intervenido. Para ampliar la información y obtener datos específicos se deben realizar estudios de calidad de aire si corresponde, ya sea monitoreando o aplicando las ecuaciones del cálculo de emisiones de fuentes fijas y móviles (Gimenez 2007).

6.1.7 Agua

En la zona pedemontana el agua escurre en su mayoría por innumerables cursos temporales conformando ríos secos de relleno aluvial; con caudales prácticamente nulos y que aumentan repentinamente su caudal debido a tormentas que provocan crecidas. Específicamente dentro de la propiedad no existen cursos de agua superficial.

Respecto a las aguas subterráneas, en la provincia de Mendoza el agua subterránea utilizable se encuentra casi totalmente en depósitos cuaternarios de los valles intermontanos y de la llanura oriental.

En el primer caso se forman cuencas de agua subterránea delimitadas en la mayor parte de su perímetro por afloramientos de terrenos del basamento resistivo y, donde este no asoma, por altos estructurales del basamento aflorantes, generalmente ubicados a poca profundidad.

En el caso de la llanura oriental, las características hidrogeológicas se asemejan a las de las grandes llanuras. Es así que en esta extensa zona varían las características

sedimentológicas de los acuíferos y éstos se recargan por ríos que drenan diferentes áreas, cada una con distinta constitución geológica.

6.1.8 Paisaje

El pedemonte mendocino presenta un paisaje de gran valor dado por su topografía y ubicación, que le otorgan una vista privilegiada, tanto de la zona montañosa como de la llanura. El paisaje se describe tanto por sus elementos naturales como artificiales y podemos describirlo según sus componentes: a- la forma del terreno, topografía, pendientes, afloramientos rocosos, superficie del suelo, lagos, cursos de agua; b- la vegetación: árboles, arbustos y cubierta vegetal; y c- lo antrópico, usos del suelo y estructuras y construcciones diversas. En el punto Flora se detalla la composición florística y en el apartado Uso de suelo, lo referido a paisaje construido.

6.1.9 Riesgo sísmico

El sector centro-oeste de la Argentina se caracteriza por una peligrosidad sísmica muy elevada, con la constante actividad de baja magnitud y los terremotos destructivos que han afectado la región a lo largo de su historia.

La provincia de Mendoza en particular es una zona sísmica dada por gran cantidad de fallas internas sobre la placa Sudamericana en la que se encuentra. Esta placa se enfrenta con la placa oceánica de Nazca y esta interacción ha contribuido durante millones de años a la ubicación de las zonas volcánicas y sísmicas, y a lograr la configuración actual del Sistema Andino.

Grandes eventos destructivos ocurrieron en la historia reciente que afectaron a los mendocinos por sus consecuencias; entre ellos en 1861 (Mendoza), 1920 (Costa de Araujo, Mendoza), 1929 (San Rafael, Mendoza), 1944 (La Laja, San Juan), 1977 (Caucete, San Juan) y 1985 (Barrancas, Mendoza).

A continuación, se mencionan algunas fallas identificadas cercanas

- Fallas del Cerro la Gloria y Cerro del Cristo: se ubica al oeste de la ciudad de Mendoza, sobre las laderas de los Cerros del mismo nombre. Estudios realizados por el INPRES, en el año 1995, revelan una magnitud máxima de 7° en la escala de Ritcher. El tiempo de recurrencia calculado es de 12.500 años.

- Falla dudosa Boulogne Sur Mer: ubicada al oeste de la ciudad de Mendoza, la misma presenta semejanzas con la falla anterior, sin embargo, a diferencia de esta, no se identifica conexión con alguna falla activa comprobada (INPRES, 1995)

- Falla dudosa Punta de Agua: localizada al oeste de la cerrillada La Puntilla. No existe información certera que permita caracterizarla exhaustivamente, sin embargo se considera que se encuentra relacionada a los fallamientos Cerro la Gloria y Cerro del Cristo. (SEGEMAR, 2006)

- Falla Divisadero Largo: ubicada en el piedemonte de la Sierra de Uspallata, la misma limita al oeste con el Cerro la Gloria. Se estima que su periodo de recurrencia es de 10.000 años. (SEGEMAR, 2006)

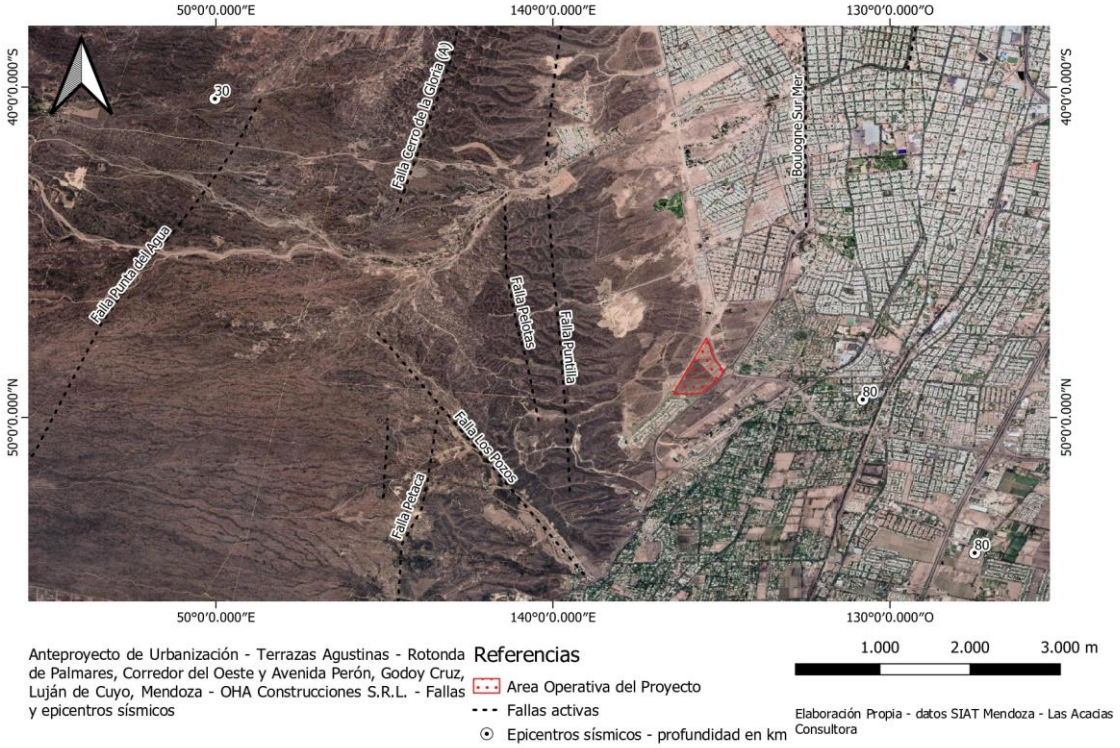


Ilustración 14: Fallas y epicentros sísmicos

6.2 Medio Antrópico – Socioeconómico

El medio Antrópico o Socioeconómico incluye a todos los componentes del ambiente construidos por el hombre. Involucra a la población y sus actividades de producción, consumo y relación social; el marco legal e institucional de cada jurisdicción, constituido por las leyes humanas y por las que regulan los sistemas, así como por las instituciones públicas o privadas y los agentes socioeconómicos. Incluye también al patrimonio físico construido, edificios, equipamientos, infraestructuras y construcciones de todo tipo.

La ciudad, y para este caso el Área Metropolitana de Mendoza (AMM), es un ejemplo visible de las modificaciones que el hombre es capaz de introducir en el medio. En ella, la acción del hombre alcanza su máxima intensidad, incluso en aspectos no visibles, de gran repercusión ecológica pues afectan de forma inmediata a todos los habitantes (Oke, 1982; Akbariet.al, 1992; Givoni, 1998, Santamouris, 2001; Cantón, 2001; Scudo et.al, 2003; Correa, 2006).

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

El crecimiento del conglomerado urbano del Área Metropolitana de Mendoza (AMM) y su necesidad de nuevas tierras para urbanizar ha tomado dos direcciones claramente identificables: una, hacia el oasis irrigado y otra, hacia el oeste, ascendiendo sobre el piedemonte. En este último caso, los sucesivos asentamientos humanos, planificados o espontáneos, no han constituido procesos integradores y adaptados al medio, produciendo un constante deterioro de su calidad ambiental. Entre los impactos y conflictos más importantes del piedemonte mendocino se encuentra la urbanización acelerada y no planificada. Esto se manifiesta tanto en asentamientos espontáneos como en barrios de origen público y privado. Todos ellos se caracterizan por procesos de urbanización no adaptados al ambiente pedemontano, con escasos recursos de agua y suelo, destrucción de la vegetación natural, aceleración de la escorrentía y degradación del paisaje. La denominada "Ciudad-Oasis" ha crecido sobre el piedemonte con su tradición urbanística de llanura, no advirtiéndose a tiempo que un territorio distinto requiere respuestas distintas. (Abraham, 1990)[11].

El proceso de transformación territorial impulsado principalmente por la urbanización del Gran Mendoza, ha significado también para el Piedemonte un cambio en su estructura económica, generando principalmente el desplazamiento de la actividad ganadera (cría de cabras, caballos y vacas) que era su actividad original, a favor del surgimiento de actividades recreativas y turísticas y la localización de vertederos, fuentes de trabajo informal de muchos pobladores cercanos.

Esos procesos continúan avanzando sin una eficaz regulación y control sobre el Piedemonte. Han promovido una serie de problemáticas sociales, ambientales y territoriales que afectan al conjunto de la población. Acciones que de a poco intentan ir ordenándose y organizándose a partir de la puesta en vigencia de la diferentes legislaciones, tantos Leyes Provinciales, como son: Ley 4.886 de Disposición de Suelos de la Zona Oeste de Mendoza; Ley 5.804 de Regulación de Piedemonte; Ley 8.999 que crea el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, Decreto 1077 que crea la Comisión Reguladora del Piedemonte entre otras; y normativas Municipales que comenzaron a enmarcarse en las Leyes Provinciales antes mencionadas y la propia creación de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial (PMOT Godoy Cruz 2.018; Plan Estratégico Territorial Las Heras 2015; PMOT Lujan de Cuyo 2.018).

[11] Desarrollo Urbano En El Piedemonte. Comparación Crítica De Los Esquemas Urbanos Actuales Con La Regulación Vigente En Mendoza, Argentina- Asades - Conicet 2.015)

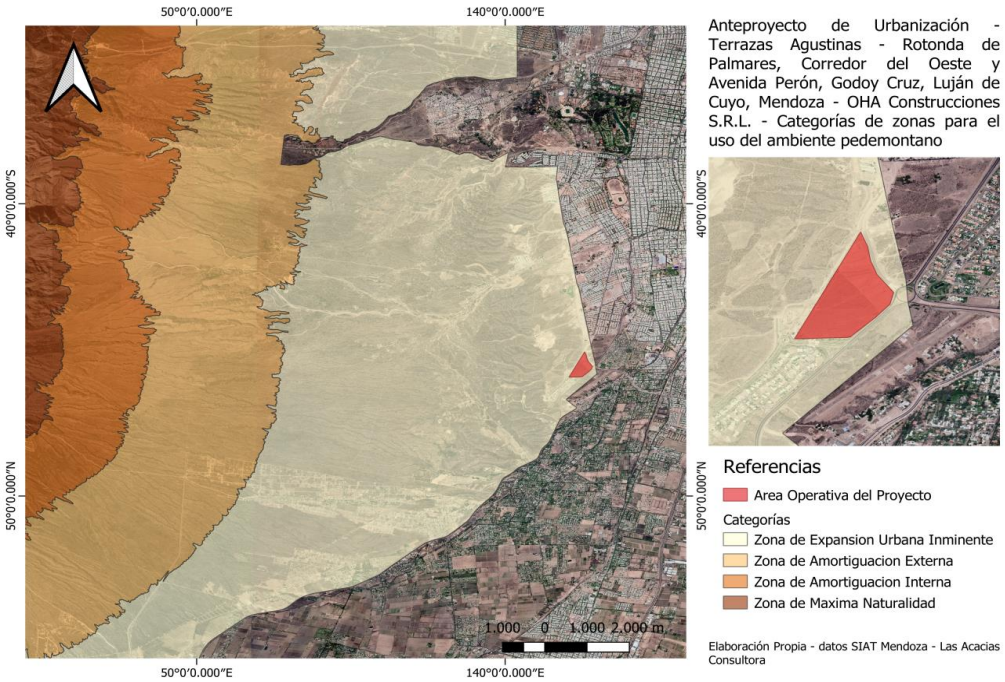


Ilustración 15: Categorías de zonas para el uso de ambiente pedemontano

De acuerdo a la disposición de la Ley 4.886 y los usos que habilita y regula para la zona de pedemonte, se grafican en los siguientes mapas.

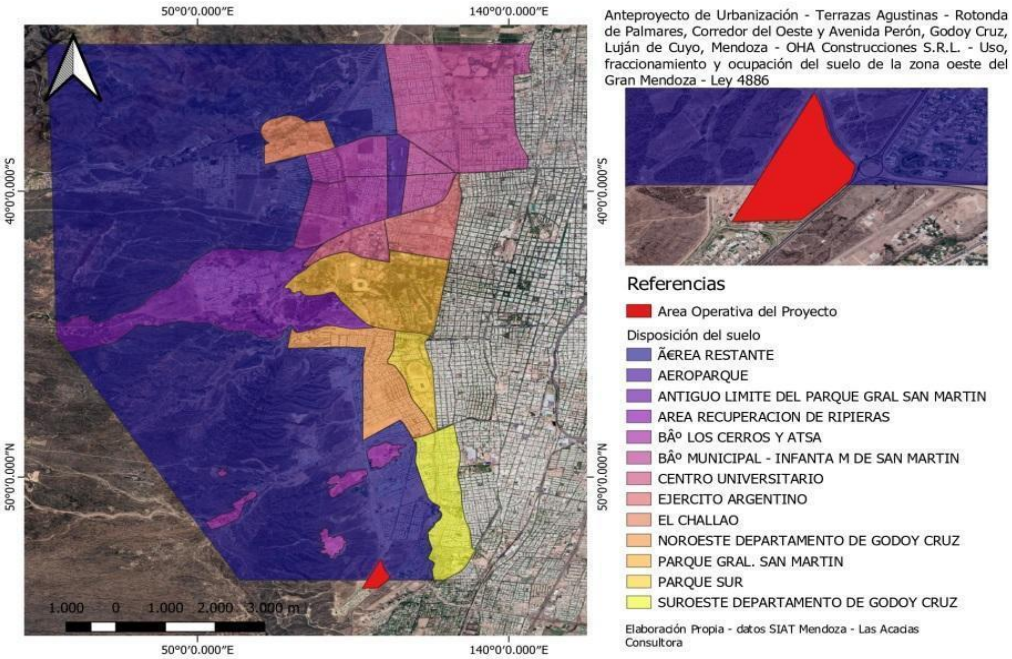


Ilustración 16: Uso, fraccionamiento y ocupación de la zona oeste del AMM según Ley 4886

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Otro aspecto a considerar clave que tuvo impacto sobre este Proyecto, es la redefinición de los límites interdepartamentales, a partir de la resolución de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, del año 2.017 identificada bajo el CUIJ N° 13-02119486-1 (012174-8402301), caratulada: "MUNICIPALIDAD DE GODOY CRUZ C/ MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS S/ CONFLICTO DE LÍMITES".

A partir de esta resolución se redefinen límites con un directo impacto en el proceso de tramitación de las autorizaciones pertinentes para la ejecución de este Proyecto, pasando de estar bajo la órbita del Municipio de las Heras, a quedar bajo la jurisdicción Lujan de Cuyo.

Para el análisis del medio antropizado, se han considerado los componentes que resultan de importancia en función del medio en el que está inserto el Proyecto y las características del propio Proyecto.

6.2.1 Población del Área de Influencia (AID y AII)

El Área Metropolitana de Mendoza (AMM), localizada en el Oasis Norte de la provincia, es en la actualidad el mayor centro urbano del centro oeste de Argentina, con 1.086.633 habitantes: representa el 68% de la población total de la provincia, en sólo el 0.16% de su territorio (Indec, 2011). Está constituida por la unión física de seis ciudades, correspondientes a las cabeceras de los distritos departamentales de Capital, Las Heras, Guaymallén, Godoy Cruz, Luján y Maipú, que nacieron como núcleos independientes y con el paso del tiempo la tendencia de crecimiento, fue extenderse hacia la Ciudad Capital de Mendoza -principal núcleo de desarrollo del área- hasta llegar a conformar AMM[12].

La población total del área de influencia directa (AID), a partir de los datos censales correspondiente al Censo Poblacional del año 2.010, es de 68.202 personas, con 19.479 viviendas, y con una densidad poblacional promedia de 3.379 hab/km^2. Estos datos surgen de considerar 6 fracciones censales que integran el AID. No obstante una de esas fracciones (la 05 del Dpto Las Heras), abarca una zona con un bajo nivel de densidad (2,16 hab/km^2); por lo que sin considerar esta, al área circundante posee una densidad de 4.054 hab/km^2), lo que nos describe que el área está altamente poblada.

Tabla 7: Fracciones censales dentro de AID segun CNP 2010. Elab propia

DEPARTAMENTO	GODOY CRUZ	GODOY CRUZ	GODOY CRUZ	GODOY CRUZ	LUJAN DE CUYO	LAS HERAS	Total

[12]LA URBANIZACIÓN DEL PIEDEMONTE ANDINO DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA, ARGENTINA. Vulnerabilidad y segmentación social como ejes del conflicto. CONICET.

CODIGO UNIFICADO	2114	2113	2108	2107	6308	4905	
SUPERFICIE (Km²)	1,75	2,2	25781	1,62	6972	3566,71	
CANTIDAD DE PERSONAS	11228	13530	13605	8450	13673	7716	68202
CANTIDAD DE HOGARES	2797	4256	3338	2748	3907	1958	19004
CANTIDAD DE VIVIENDAS	2488	4381	3017	2847	4226	2520	19479
DENSIDAD DE POBLACION	6416	6150	527,71	5216,05	1961,13	2,16	3378,84
DENSIDAD DE VIVIENDAS	1421,71	1991,36	117,02	1757,41	606,14	0,71	982,39

Los principales asentamientos urbanos o barrios que aportan dicha población son: Barrio La Estanzuela, Barrio Trapiche, Barrio Fuchs, Barrio Palmares, del Departamento Godoy Cruz; y los Barrios Chacras de Coria, La Puntilla, Palmares Valley de Lujan de Cuyo.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

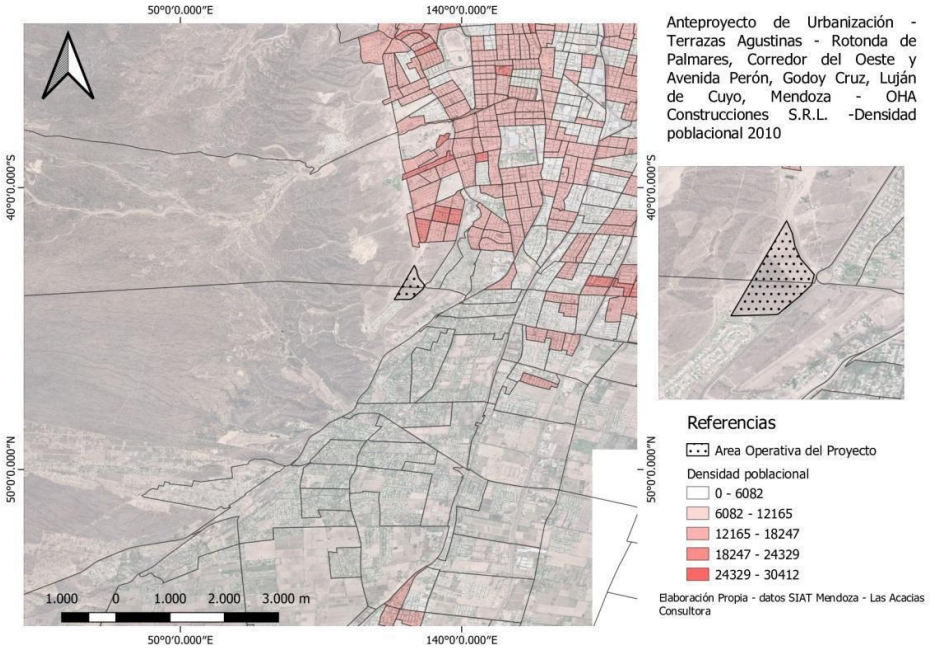


Ilustración 17: Densidad poblacional según radios censales del AID.

6.2.2 Uso del Suelo

6.2.2.1. Uso de suelo en el AO

En el área operativa (AO) no se encuentra ningún tipo de construcción actual ni restos de construcciones antiguas. Sí en cambio, todos sus límites están definidos por construcciones que determinan el uso del suelo circundante. Es así que en los límites sur y oeste, se identifican las construcciones de muros y cierres perimetrales del complejo Palmares Valley. Y en sus límites Este y Norte, se encuentran el Acceso Oeste y la prolongación del Tramo nuevo de la Avenida Juan Domingo Perón Corredor del Oeste Tramo IV.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Imagen 4: Foto de infraestructura y acción antrópica en AO

Igualmente, más allá de la ausencia de construcciones, se identifican claramente tres zonas bien delimitadas, dentro del predio que obedece a acciones previas y algunas recientes, que se distribuyen aproximadamente en tres tercios de la superficie total.

Se identifica una zona intermedia que mantiene las características del área de pedemonte, sin más acción antrópica que las huellas de una picada de exploración o camino antiguo. Una segunda zona, cubierta de pastizal que se identifica como un área que ha sido desmontada vinculada en el tiempo, en simultáneo a la preparación del terreno del Complejo Palmares Valley (según fotos datadas en el año 2.016, de Google Earth). Por último un tercer área con movimientos de suelo, limpieza y nivelación, que se relacionan con la construcción de la extensión de la Avenida Pte Perón Tramo IV, y movimientos más recientes de limpieza y movimientos de suelos dentro del predio. (Ver: caracterización de la Flora)

Imagen 5: Fotos de vista panorámica del AO. Zona con cobertura vegetal (ver apartado flora)

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli
Responsables Estudio Ambiental

Miguel Ángel Juan Mazza
Propietario


Imagen 6: Fotos de vista panorámica de AO en zona de movimiento de suelo e imagen satelital del AO con zonas delimitadas

6.2.2.2. Uso del Suelo en el AID

I. Uso Residencial Urbano

El área urbana del AMM presenta una distribución morfológicamente homogénea en las construcciones, con una notoria preferencia por las viviendas individuales en edificaciones bajas (inferior a tres niveles). En la actualidad, el AMM es un ejemplo claro de lo que Patrick Geddes denominó conurbaciones: "urbanización sin freno que se difunde por el territorio de forma errática e incontrolada, perdiendo la noción del centro y de la unidad del trazado, propia de su estructura original" (Geddes, 1960). Si bien el crecimiento de población presenta un aumento referido al periodo 1990-2011 del 18%, la superficie de la estructura urbanizada en el mismo periodo, superó el 40%.

Este crecimiento se ve reflejado en las distintas líneas de expansión urbana de baja densidad, ya sea por construcción individual o a través de barrios de financiación estatal, lo que trae aparejado la aparición de los problemas característicos de las denominadas ciudades dispersas (García Catalá, 2010; Nogués Linares, 2010). Una vez conformado el conglomerado urbano, las zonas agrícolas del este y del sur, han sido las principales receptoras de las nuevas urbanizaciones, salvo en el caso de Ciudad Capital y Godoy Cruz, que al quedar "atrapadas" por los otros departamentos, tuvieron como única opción la de crecer hacia el oeste sobre el piedemonte andino[13].

El proceso de expansión urbana, no sólo aparece como resultado de la necesidad de más tierra urbanizable asociada al aumento de población, sino que responde además, a

[13] LA URBANIZACIÓN DEL PIEDEMONTE ANDINO DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA, ARGENTINA. Vulnerabilidad y segmentación social como ejes del conflicto. CONICET. A Mesa; C Giusso.

la búsqueda de ciertos sectores de la sociedad con mayor poder adquisitivo, de zonas de mayor calidad ambiental, alejadas de un centro urbano en parte ya degradado. A su vez los sectores de menores recursos, se mueven en la búsqueda de parcelas donde el valor de la tierra sea más accesible, pero en muchos casos sin los servicios básicos, accediendo de esta forma a un terreno, ya sea por operatorias de vivienda social desarrolladas a través del Estado, por loteos informales o, como sucede en muchos de los casos, por la ocupación de propiedades fiscales.

Este es el caso del piedemonte mendocino, un área fuera de la zona irrigada, que debido a su cercanía al centro de la ciudad, y al bajo costo del suelo, fue convertido en polo de atracción de población. Ante la ausencia de una planificación consciente, orientada hacia la integración territorial, se abrió paso a situaciones fragmentadas y superpuestas, donde conviven distintas funciones no siempre compatibles entre sí. Dentro del sector residencial, se conjugan en una misma área asentamientos informales, barrios de viviendas sociales y conjuntos residenciales cerrados[14].

Cuando el anclaje territorial en la ciudad se pierde, se incrementa la segregación social. Desde la propia fragmentación espacial, distintos grupos con identidades, normas y valores diversos, no logran articularse como colectivo, contribuyendo a exacerbar los procesos de desigualdad y exclusión social. Lo anterior se evidencia no sólo en el espacio privado, sino también en el público, que se hace presente a través del conflicto. Segregación (Kaztman, 2003) y segmentación residenciales pasan entonces a ser sinónimos. Como ejemplo, es posible citar la construcción del Corredor del Oeste, un eje vial de circulación rápida que conecta Mendoza Capital con el sur del AMM, y recorre en forma longitudinal el piedemonte de Godoy Cruz de Norte a Sur, poniendo límite a los barrios populares al Este. La zona, que carecía de una conexión franca con el centro administrativo, no reportó el mismo beneficio para todos los habitantes y, sobre todo, para quienes no utilizan el automóvil como medio de locomoción. Tanto la traza como el diseño adoptado, lejos de integrar el área, disminuyeron su interconexión, limitando la salida de los barrios populares del piedemonte, a sólo algunos pasos bajo nivel, logrando "territorializar" las desigualdades socioeconómicas ya existentes[15].

Es así que hacia el Este de la línea del AO, el Uso de suelo presenta características de tipo residencial, donde los barrios se han ido estableciendo en zonas de vacíos urbanos y un tipo de suelo acorde a lo que se pretende, con una población heterogénea en cuanto a nivel de ingresos, NBI, tipología de vivienda, accesibilidad a la salud y educación, entre otras características. En cuanto a lo territorial se observan diferencias sociales, económicas y edilicias entre barrios más antiguos (es el caso del Barrio Supe, San Ignacio, Jardín Judicial, Suárez, de Godoy Cruz.) ubicados, casi en su totalidad, en el

[14] Idem.

15 LA URBANIZACIÓN DEL PIEDEMONTE ANDINO DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA, ARGENTINA. Vulnerabilidad y segmentación social como ejes del conflicto. CONICET. A Mesa; C Giusso.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

sector norte de dicha subunidad; y, por otro lado, barrios más recientes (Barrio Los Barrancos II, Sol y Sierra, Palmares Valley, etc.) ubicados en sector sur o sur oeste. Esta diferenciación dentro de la subunidad responde a los diferentes momentos de expansión que se han dado hacia el oeste del departamento de forma difusa porque no han respondido a un mismo patrón de asentamiento en el tiempo y espacio[16].

En el Departamento de Lujan de Cuyo, los poblamientos más importantes de esta zona, son: La Puntilla, Chacras de Coria, que son barrios tradicionales y que se han ido organizando en torno a la traza tradicional, manteniendo en rasgos generales la estructura de los lotes, el arbolado histórico abundante que le da la característica propia de esos barrios.

Ilustración 18: Delimitación de barrios de Godoy Cruz en pedemonte[17]

Por otra parte, encontramos el emplazamiento urbano denominado Vertientes del Pedemonte, que queda incorporado al distrito de Lujan de Cuyo, a partir de la resolución de SCJM. Este emplazamiento, que se ha ido generando a partir de la instalación de barrios que responden a iniciativas privadas, ocupando los terrenos considerados no aptos para la instalación humana, que entran inicialmente en el mercado de tierras a bajo costos para comunidades de bajos ingresos (década del 70) pero acrecienta hoy su valor y es apetecido por grandes inversores.

Los principales barrios que circundan el Sitio del Proyecto, y sus características son las siguientes:

16 PMOT Godoy Cruz.

17 LA URBANIZACIÓN DEL PIEDEMONTE ANDINO DEL ÁREA METROPOLITANA DE MENDOZA, ARGENTINA. Vulnerabilidad y segmentación social como ejes del conflicto. CONICET. A. Mesa; C. Giusso.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

-Barrio Estanzuela: año de creación-1985. Está localizado en el Departamento de Godoy Cruz, está ubicado al sur oeste de AMM, a una altitud de 907 m.s.n.m., cubre una superficie aproximada de 70 has con un total de 1750 viviendas, siendo uno de los barrios de operatoria pública más grande de la provincia. Situado entre el Corredor del Oeste y los primeros cerros. Surgió como respuesta del estado provincial, a las necesidades de la población después del terremoto de 1985. Está atravesado por dos vías de acceso importantes: Avenida Pte. Illia (noreste- suroeste) y Lago Hermoso (este-este), se hace hincapié en esta disposición ya que esta última corre de oeste-este, lo que propicia una situación de aceleración de la escorrentía debido a que también está impermeabilizada.

-Barrio EL Trapiche: Aunque nació en la década del '60 su nombre se remonta a un antiguo molino de la zona. Fue construido de la mano del sindicato de Luz y Fuerza, aunque muchas de las viviendas fueron levantadas por obra de los propios vecinos. Dos espacios verdes, la plaza Antonio Tomba y la plazoleta Tambor de Tacuarí, junto con el paseo ubicado sobre San Martín Sur, son los pulmones del conjunto habitacional.

-Barrio Palmares Ciudad-Pueblo: Es un barrio de la característica de Barrio Cerrado. Refleja una tendencia de sectores de altos ingresos de habitar en este tipo de complejos cerrados, en las periferias de los centros urbanos y con características vinculadas a la seguridad fundamentalmente, y de la posibilidad de desarrollo de otras actividades. Tiene una superficie de 78 hectáreas sobre la cual se encuentran la cantidad de 940 lotes. Cuenta con vías de acceso rápido Corredor del Oeste. EN la entrada del predio se encuentra Palmares Open Mall, el centro de compras y entretenimiento más exclusivo de

la provincia de Mendoza. EL Barrio dispone de: un Club house y SUM, Piscina, Seguridad las 24 hs, Canchas de fútbol y tenis, Circuitos aeróbicos y plazas de juegos para niños.

-Barrio La Puntilla: Se encuentra al Este del Corredor del Oeste, corresponde al Distrito más al Norte de Lujan de Cuyo. Abarca una superficie de unas 180 has y se encuentra en su ejido el Aeroclub de La Puntilla. Es un barrio atractivo, por lo que mantiene inversiones privadas y públicas debido a su posición estratégica cercana a la Ruta Panamericana y los proyectos de nuevos ejes regionales al oeste sobre el Piedemonte. La Puntilla es un barrio netamente residencial de clase media alta y alta. AL estar cercano del Shopping Palmares y zonas aledañas, ubican a este Distrito como el más beneficiado con equipamientos y servicios cercanos. Aún con respecto a acceso a escuelas públicas y privadas, ya que además utiliza el sistema educativo de Carrodilla y del sur de Godoy Cruz. Desde el punto de vista ambiental es un bosque urbano denso.

-Chacras de Coria: Zona tradicional de Lujan de Cuyo, atractiva y sostenible todavía desde el punto de vista ambiental. Con déficit en infraestructura y servicios básicos. Mal estado de calles y veredas. La densidad de ocupación es baja tanto constructiva como demográfica, Predominan los lotes urbanos de 750 m2 y más de superficie. Con un Centro Histórico totalmente saturado y mal ordenado, situación que complica la movilidad. Con una función Residencial predominante. Pocas actividades económicas sostienen este Distrito: turismo rural, gastronomía y hospedaje de mediano tamaño.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli
Responsables Estudio Ambiental

Miguel Ángel Juan Mazza
Propietario

-Vertientes del Pedemonte: Las Vertientes del Piedemonte comenzó a desarrollarse en etapas, que han consolidado un territorio complejo por su impronta física, por el desorden del crecimiento urbano, la anarquía en la instalación y prestación de servicios y una fuerte exposición a peligros naturales. Se organiza en grandes manchas urbanizadas con diferente paisaje, tipos de organización y ritmo de crecimiento: la zona norte frente a La Puntilla, una zona central frente Chacras de Coria y un área sur de expansión reciente frente a Vistalba y a lo largo de la R.P.82. Un crecimiento poblacional acompañado con pocos equipamientos: constituye zonas residenciales sin un centro urbano definido. La más consolidada –frente a Chacras de Coria- contiene algunos servicios básicos y comerciales alineados a lo largo de la calle La Unión. Los equipamientos y servicios –fruto del trabajo de los vecinos- están dispersos en los diferentes barrios, pero no son suficientes para la población residente. La imagen del espacio público muestra desorden y deterioro por la falta de mantenimiento, problemas de seguridad (ej. perros cimarrones.) y ambientales. El diseño de las construcciones es totalmente heterogéneo pero muy bien resuelto a nivel interno; los barrios tienen fuertes problemas de conectividad y de manejo de las aguas pluviales y domésticas.

La población debe recurrir a los distritos y departamentos cercanos para satisfacer sus demandas. Los proyectos de movilidad urbana del AMM, no afectan al sector; solo puede colaborar en algo, las mejoras sobre la R. P.82; pero la accesibilidad interna no está

contemplada en ningún proyecto actual. Desorden legal por falta de un contexto normativo apropiado: la zona centro (más densamente poblada) está regulada por el Código Civil por tratarse íntegramente de una propiedad privada; además están bajo el amparo de las Leyes de Piedemonte por encontrarse dentro del polígono definido por esas normas y -según las particularidades de cada emprendimiento- está regulada por la Ley de Loteos o sólo por el Código Civil en el caso de condominios. Las actividades como el comercio, la residencia y distribución de equipamientos y servicios -que deberían estar controlados por normas municipales- por el litigio jurisdiccional mantenido con la municipalidad de Las Heras - no ha contado con esas regulaciones. Como consecuencia de ese desorden aparecen vecindarios con lotes de 200 m2, 500 m2 y con más de 500 m^2 y vecinos con diferentes títulos de propiedad; la mayor parte con un simple boleto compraventa y sus expectativas puestas en la Ley de Usucapión o Ley Veinteñal como única garantía. En otros casos, los loteos gestionaron su aprobación bajo la figura de "fraccionamiento en zona de secano", con parcelas de superficie superior a 1 Ha. escrituradas en condominio. (PMOT Lujan de Cuyo 2.018).

Ilustración 19: Imagen satelital del Barrio Vertientes del Pedemonte. Luján de Cuyo

-Barrio Privado Palmares Valley: es uno de los desarrollos inmobiliarios más recientes e innovadores de la zona. Ocupa una superficie de unas 20 has, limita al sur del AO del proyecto en cuestión y comparte además el lateral oeste. Este barrio de característica Barrio cerrado, con más de 200 lotes y viviendas residenciales, una torre de departamentos, espacios de deportes y comercios internos. Limitando al Oeste se está construyendo un edificio que por sus dimensiones supone un hotel o un edificio de oficinas.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Palmares Valley.

II. Otros Usos del Suelo

A. Aeródromo La Puntilla

Sede del Aeroclub Mendoza. Este se encuentre al frente del Área Operativa del Proyecto, hacia el Este unos 270m cruzando el Corredor del Oeste. Con orientación de la pista de Norte a Sur. Abarca unas 50 has, y dispone de una pista de unos 1.000 m de largo por 19 de ancho.

Este aeroclub es uno de los precursores de la aeronáutica argentina. Fue fundado oficialmente el 2 de agosto de 1915 siendo así el aeroclub más antiguo del país.

Los servicios que presta además de la pista son[18]: Combustible (Jet A-1 y 100LL AvGas) y hangaraje. El circuito de tránsito de las aeronaves está limitado exclusivamente hacia el Este de la pista, por lo que no se verá afectado en su funcionamiento, por las construcciones previstas en el Proyecto. El mismo es un aeródromo público no controlado, cuyas normas están establecidas por la RAAC (Regulaciones Argentinas de Aviación Civil, la cual Establece:

Las operaciones se realizarán de acuerdo a lo siguiente[19]:

a) En aeródromos no controlados: de conformidad con las Reglas Generales aplicables al Tránsito de Aeródromo y las Reglas de Vuelo Visual (VFR) aplicables al tránsito VFR en aeródromos no controlados, ambas establecidas en las Regulaciones Argentinas de Aviación Civil (RAAC) parte 91.

b) En aeródromos controlados: de conformidad con las Reglas Generales aplicables al Tránsito de Aeródromo y las Reglas de Vuelo Visual (VFR) aplicables al tránsito VFR en

---

[18] Fuente: https://www.aeroclubmendoza.com.ar/aerodromo-y-pista/

[19] SECCIÓN 8 - ANEXO BRAVO. NORMAS GENERALES PARA OPERACIONES EN AERÓDROMOS UBICADOS DEBAJO DE ÁREAS DE CONTROL TERMINAL (ENR 1.1.5).

aeródromos controlados, ambas establecidas en las Regulaciones Argentinas de Aviación Civil (RAAC) parte 91.

c) En el circuito de tránsito a una altura máxima de 1000 FT.

d) En aeródromos no controlados ubicados dentro de Zona de Control (CTR): el piloto deberá solicitar permiso de tránsito al control de tránsito aéreo de jurisdicción antes de abandonar la Zona de Tránsito de Aeródromo (ATZ).

e) De conformidad con las Normas Particulares de cada aeródromo, cuando hayan sido establecidas.

Por último, en la RAAC 91.128(d)(4), se especifica lo siguiente:

"Los vuelos que se desarrollen dentro de una Zona de Tránsito de Aeródromo (ATZ) deben mantener una separación mínima de 500 pies respecto al límite vertical y de 150 metros respecto al límite lateral de ésta."

Ilustración 20: Imagen aérea de Aeródromo La Puntilla. Fuente Aeroclub Mendoza

B. Uso extractivo del Suelo: Ripiera

Hacia el Oeste a unos 750 m hacia la montaña del AO, se encuentra una ripiera y/o cantera e áridos (Cantera del Pedemonte). Con actividades dese hace más de 25 años según pudo imágenes satelitales de aquella data. Es la única de esas características encontradas en la zona.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Ilustración 21: Imagen satelital ripiera y AO

C. Turismo, recreación y deporte

Hacia el oeste del corredor del Oeste, y a unos cinco km hacia el sur del sitio del proyecto se encuentra los Circuitos de Chacras (Circuito de Trecking- Mountanbike). Se emplaza en toda la falda del pedemonte hasta la precordillera. Un intrincado sistema de circuitos utilizado por habitantes de toda el AMM quienes realizan trecking, mountan-bike y/o senderismo. En una extensión de aproximadamente 5000 has hay 170 kilómetros de senderos que suben y bajan por el pedemonte. Con las picadas y colectoras se suman 300 kilómetros para hacer ciclismo de montaña y running. Es un centro de alto interés con un alto nivel de afluencia de personas y vehículos, los días de semana, pero fundamentalmente los fines de semana.

Por otra parte, sobre las márgenes del Corredor del Oeste y siguiendo hacia el Sur se desarrollan distintos emprendimientos y comercios destinados al Turismo, debido a que el Corredor del oeste conecta con sitios de alto interés turístico como son: Cacheuta, Potrerillos y todo el circuito de montaña.

D. Uso productivo del suelo: Criadero informal de Cerdos

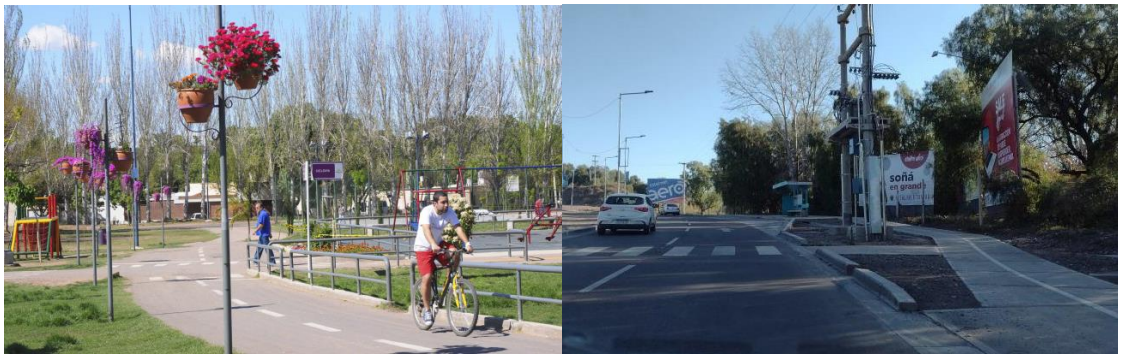
Hacia el norte del área operativa del proyecto a unos 200 y delimitado por el Tramo IV, de la Avenida Juan D Perón, se encuentra emplazado un criadero precario de cerdos, de una escala media, actividad llevada adelante por una familia que allí habita. Por la observación realizada desde el exterior, son instalaciones precarias, con un sistema intensivo, seguramente destinada al consumo y venta informal de lechones.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Promotor

Imagen 7: Criadero de cerdo vista desde el AO

E. Espacios verdes

El espacio verde más cercano es el Parque Benegas en Godoy Cruz, a 2 km por la Av. San Martin Sur, frente al Shopping Palmares. El resto de espacios verdes se encuentran en los barrios privados por lo que no son de acceso al público en general. Igualmente es de remarcar que toda la zona aledaña al AO sobretodo en la zona de prolongación de Calle Paso, y toda la extensión de la Avenida San Martin Sur (Panamericana) está provista por bici sendas y/o sendas peatonales y distribuidas en el recorrido, máquinas e instrumentos de ejercitación aeróbica.



Zona de bicisendas en la zona.

F. Centros comerciales y de servicios

Uno de los enclaves más importantes del sur oeste de AMM y que le da identidad a la zona es el Shopping Palmares Open Mall. Este centro comercial ocupa una superficie de unos 10.000 m^2 y dispone de una alta gama de comercios, supermercados, bancos, gastronomía, cines, entretenimientos, etc. Es uno de los centros comerciales más importantes de la zona y da una dinámica particular a la misma, con una alta afluencia de personas y vehículos, fundamentalmente los fines de semana.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Sobre la Av. San Martin Sur, en su tramo antes de la rotonda con Calle Paso, se encuentra una estación de servicios de combustibles.

Área Comercial y de Servicios en Av San Martin Sur.

Otro circuito comercial de interés cercano al AO, se encuentra en la vuelta que retoma desde el Sur (rotonda que conecta Av san Martin Sur y Corredor del Oeste), donde encontramos distintos comercios y centros de servicios. Entre ellos, Venta de piedras para construcción, una Estación de servicios de GNC y Service del automotor, espacios gastronómicos y patio cervecero, Quick points de comercios minoristas, etc.

Área Comercial y de Servicios en cruce de Ruta Panamericana, Corredor del Oeste y Los Caracoles de Chacras.

Un espacio que es importante señalar es el complejo de oficinas de alquiler Chacras Park. Es un edificio de 7 plantas destinado a oficinas de alquiler temporario o permanente. Vinculado al mismo complejo se encuentran comercios de gastronomía y empresas de servicios empresariales que dan una dinámica propia sobre todo los días de semana.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Complejo de Oficinas y Comercios Chacras Park.

Y por último, sobre todo el trayecto de la Avenida San Martin Sur, continuando desde Palmares Open Mall hacia el centro de la Ciudad de Mendoza, se extiende sobre el margen izquierdo de la Avenida, una continua extensión de comercios minoristas de rubros variados.

6.2.3 Accesibilidad al sitio y Vías de acceso al sitio a intervenir. Características del Tránsito en el lugar.

6.2.3.1. Ingresos y Egresos al Sitio del Proyecto

Es importante remarcar en relación a este punto, que un primer impacto sumamente importante para la accesibilidad, tanto al sitio del Proyecto, como a otras áreas, es la realización de la doble vía del Corredor Tramo IV Pte Peron, que surge a partir de la donación del terreno donde se construyó la misma, provista por los propietarios de este emprendimiento. Lo que desde la propia génesis del Proyecto, y fundamentalmente cuando este tramo se habilite, acarreará un beneficio a toda esta zona de piedemonte vinculado a la mejora de la circulación accesibilidad e integración entre los distintos barrios del piedemonte.

El emprendimiento cuenta con la aprobación de la DPV según consta en Cedula de Notificación referente a Nota: 912888-2018, en donde consta las factibilidades para los siguientes Ingresos y Egresos:

Ingreso/Egreso 1: Sobre Corredor del Oeste, compartido con el Ingreso de Palmares Valley (Expte 319-D-14).

Ingreso/Egreso 2: Sobre Rama Sur del Tramo IV, con ampliación de calzada y con ingreso al Centro Comercial (Expte9899-D-15).

Ingreso 3: Sobre lateral Oeste del Corredor del oeste (Expte 4279-D-14). Sobre este lateral, la empresa está llevando a cabo las obras de ampliación del puente sobre el corredor, que permitirá dicho ingreso.

Ilustración 22: Croquis de Ingresos y Egresos previstos

6.2.3.2. Principales vías de y hacia el Área del Proyecto

-Corredor del Oeste Juan D. Perón: en sentido norte – sur, es una de las vías de acceso más rápida y directa desde el centro de la ciudad de Mendoza al sitio del Proyecto. Comienza en el sector norte como continuación de la Av. B. Sur Mer y finaliza al sur en su intersección con Ruta Panamericana n° 82. Es una vía de dos carriles en cada sentido con sus puentes, laterales y derivadores que la hacen la vía más usada para conectar con todo el Oeste y pedemonte del AMM. En el punto noreste del Área del Proyecto se construyó una rotonda (rotonda Palmares) en donde el corredor del Oeste hace cruce con la doble vía (también denominada Corredor del Oeste Tramo III, que es continuación de Av Paso con sentido Este Oeste.

-Corredor del Oeste (Tramo III-Continuación de Av Paso): Esta arteria recientemente habilitada comunica el área del proyecto con: Ruta Panamericana y/o Av. San Martin Sur; con el Carril Cervantes (ambas en dirección Norte-Sur) y con la Ruta Acceso Sur. Esta vía también dispone de un doble carril en cada sentido, con un sistema de rotondas y semaforización que le da una gran fluidez y rápido acceso a cada una de las intersecciones mencionadas.

-Ruta Panamericana n°82 -Av. San Martín Sur: Esta vía de circulación, en su sentido al norte conecta con el centro de Godoy Cruz y con el centro de la ciudad de Mendoza, además de vincular al área operativa con el área comercial y de servicios más cercanos. No dispone de la amplitud ni fluidez de los dos carriles antes mencionados, justamente por transitar por áreas comerciales, gastronómicas y residenciales urbana, cuando este se transforma en Av San Martin Sur. Por esta vía transitan uno de los principales servicios públicos de pasajeros (Colectivos de Línea 700). En su sentido al sur, conecta con el centro de Lujan de Cuyo, y luego en su trayecto al oeste conecta con la zona de montaña, lugares de interés turísticos (Cacheuta, Potrerillos, y Uspallata) y con el Paso a Chile.

6.2.3.3. Otras Vías de Acceso vehicular importantes

-Av Joaquín V. Gonzáles: inicia desde San Martin Sur (a la altura del Shopping Palmares), transita por áreas de muchos comercios minoristas, conecta con el centro de la Ciudad hacia el norte donde se transforma en Paso de Los Andes; y por su sistema de semaforización es de circulación media a rápida. **Carril Cervantes (Av San Martin de L. de Cuyo)** también en sentido norte-sur y conecta con el centro Cívico, centro de la ciudad y comercios de Lujan de Cuyo; y en su sentido al norte conecta con la ciudad de Mendoza. **Av Perito Moreno** (a través de Ugarte) conecta con el Centro de Godoy Cruz, y centro de la ciudad de Mendoza. **Av Arturo Illia:** es la Vía de circulación más al Oeste del AMM y si bien al momento no tiene conexión directa al área del Proyecto, el Tramo IV de Avenida J D Perón aún no habilitado, que pasa por el frente del área del Proyecto se va a ensamblar con dicha Avenida, lo que brindará otra vía de acceso rápido hacia el norte, bordeando todas las zonas residenciales por el Oeste.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

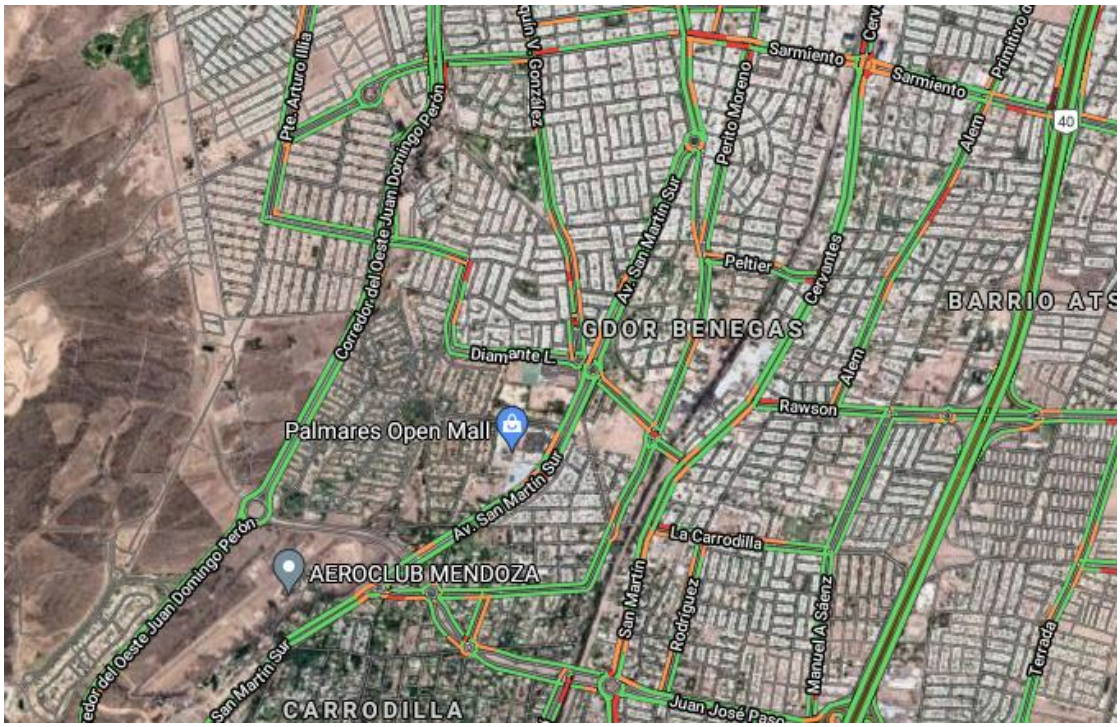


Ilustración 23: Principales vías de acceso al AO

6.2.3.4. Circulación en las principales Vías de Acceso al Sitio del proyecto

Se hizo un análisis de dinámica y fluidez en la circulación vehicular en base al análisis de los tiempos de circulación arrojados por la función de google maps, en las principales vías de acceso a la zona del Proyecto se pudo determinar:

En general las vías de acceso de y hacia el sitio del proyecto no tienen puntos de congestión en los horarios picos evaluados. 08hs, 12hs, 14hs, y 18 hs en los días de semana.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

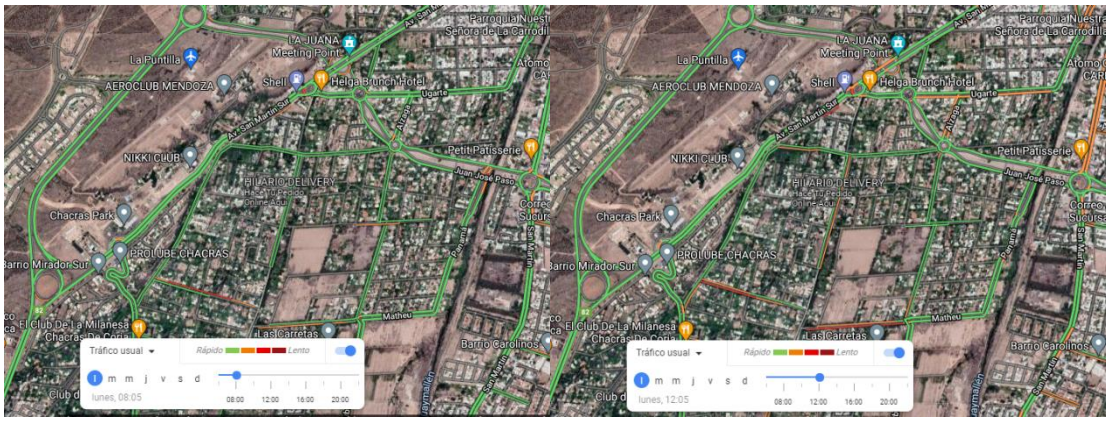


Ilustración 24: Tráfico habitual lunes 08 hs y 12 hs. Fuente Google maps

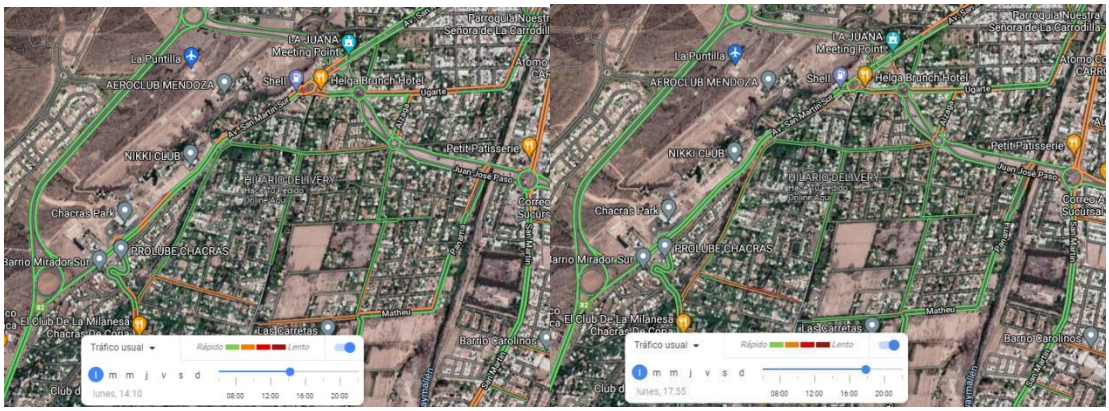


Ilustración 25: Tráfico habitual lunes 14 hs y 18 hs. Fuente Google maps

Los días sábados se produce un enlentecimiento y congestión hacia el sur por corredor del oeste, sobre los puntos de ingreso a los circuitos de Chacras, siendo ese horario en donde comienzan a llegar los ciclistas al lugar.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

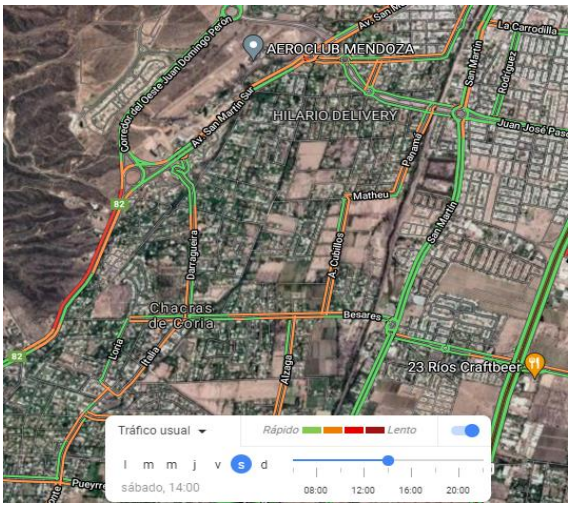


Ilustración 26: Tráfico habitual sábado 16 hs. Fuente Google maps

Los días domingo al mediodía se produce congestión en sentido norte sur, al sur del sitio del Proyecto, en coincidencia al tráfico con destino al turismo en circuito de montaña y/o con destino a sitios gastronómicos existentes en la zona.

En el sentido contrario (Sur-norte) se produce un enlentecimiento y congestión vinculado al regreso de los turistas que regresan de montaña.

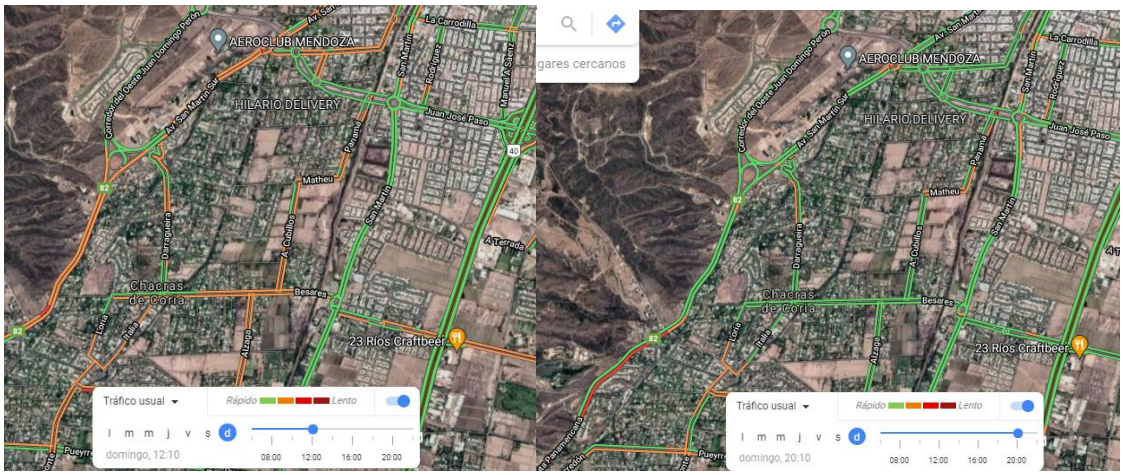


Ilustración 27: Tráfico habitual Domingo 12 hs y 20 hs. Fuente Google maps

Es importante señalar que está proyectada la ampliación a doble vía de la Ruta Provincial 82 lo que traería alivio al mencionado congestionamiento.

6.2.3.5. Censo Vehicular

El presente estudio de tránsito, surge en el marco del proyecto "Master Plan de Urbanización – Terrazas Agustinas". Teniendo en cuenta diversos aspectos de

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

crecimiento poblacional, usos del suelo, entre otros, se determina la necesidad de incluir y analizar el flujo vehicular que podría verse afectado tras la ejecución de las obras.

El informe de tránsito realizado tiene como objetivo estimar el flujo vehicular en 2 puntos críticos del departamento de Godoy Cruz, en las inmediaciones del proyecto. Los estudios de tránsito son realizados con el propósito de obtener información relacionada con el movimiento de vehículos sobre puntos o secciones específicas dentro de un sistema vial.

El tránsito vehicular es el fenómeno causado por el flujo de vehículos en una vía, calle o autopista. El tránsito se puede definir como el desplazamiento de vehículos y/o peatones a lo largo de una vía de comunicación (Crespo, 2000).

En base a los contenidos desarrollados en el proyecto, se realizó un estudio de tránsito mediante el cual se obtuvo un valor representativo de la cantidad de vehículos que transitan por Corredor del Oeste, Seccion III, y Seccion IV así como también la composición y variación de los distintos tipos de vehículos (bicicletas, motocicletas, autos, camionetas, colectivos, metro tranvía).

Método de recolección de datos: se trabajó mediante el desarrollo del método manual.

Los métodos manuales son aquellos que registran a los vehículos utilizando hojas de campo, preparadas para la recopilación de datos observados por contadores manuales (aforadores de tránsito). Las ventajas de dicho método son:

- exactitud y confiabilidad
- fácil y económico de aplicar
- permite clasificar a los vehículos por tipo
- los recuentos pueden dividirse en períodos de 30 o 15 minutos cuando el tránsito es muy denso

Para llevar a cabo el conteo vehicular en el Departamento de Godoy Cruz, se trabajó con la siguiente tabla en cada estación de aforo seleccionada.

Punto aforado:	
Fecha:	
Horario:	
Sentido:	
Dirección:	

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Metro Tranvía	Total

Ilustración 28: Puntos de aforo censo vehicular

Punto de aforo A (Mañana)

Punto aforado:	Corredor del Oeste - Frente a Palmares Valley
Fecha:	08/07/2021
Horario:	12:30 a 13:00
Sentido:	Norte/ Sur

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Dirección: Sur

Tipo de vehículo							
Bicicletas/ Corriendo	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
1	8	225	149	-	11	0	393

Punto aforado:	Corredor del Oeste - Frente a Palmares Valley
Fecha:	08/07/2021
Horario:	12:30 a 13:00
Sentido:	Sur/ Norte
Dirección:	Norte

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
1	13	163	115	5	-	-	297

Punto de aforo A (Tarde)

Punto aforado:	Corredor del Oeste - Frente a Palmares Valley
Fecha:	08/07/2021
Horario:	17:30 a 18:00
Sentido:	Norte/ Sur
Dirección:	Sur

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
-	19	196	160	3	-	1	379

Punto aforado:	Corredor del Oeste - Frente a Palmares Valley
Fecha:	08/07/2021
Horario:	17:30 a 18:00

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Sentido: Sur/ Norte

Dirección: Norte

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
-	23	249	151	8	-	-	431

Punto de aforo B (Mañana)

Punto aforado: Juan José Paso

Fecha: 08/07/2021

Horario: 12:30 a 13:00

Sentido: Este/Oeste

Dirección: Este

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
-	21	186	93	4	-	1	305

Punto aforado: Juan José Paso

Fecha: 08/07/2021

Horario: 12:30 a 13:00

Sentido: Oeste/Este

Dirección: Oeste

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
-	10	210	104	-	-	-	324

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Promotor

Punto de aforo B (Tarde)

Punto aforado:	Juan José Paso
Fecha:	08/07/2021
Horario:	17:30 a 18:00
Sentido:	Este/Oeste
Dirección:	Este

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
-	13	205	101	4	-	-	323

Punto aforado:	Juan José Paso
Fecha:	08/07/2021
Horario:	17:30 a 18:00
Sentido:	Oeste/Este
Dirección:	Oeste

Tipo de vehículo							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
-	20	196	110	6	-	-	332

Situación Sin Proyecto

Para determinar el Nivel de Servicio actual se realizaron conteos de tránsito con clasificación vehicular en el mes de Julio de 2021, en día hábil de buen tiempo y circulación sin interrupciones ocasionales, durante un lapso de 30 minutos. El conteo se realizó en la cercanía de los ingresos al AO sobre calle Juan José Paso y sobre calle Corredor del Oeste. Ello permitió determinar las asignaciones modal y a la red de calles. Los modos fueron clasificados de la siguiente manera:

- Bicicletas

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

- Motocicletas
- Automóviles
- Camionetas
- Camiones
- Colectivos
- Construcción

Situación Con Proyecto

Mediante cálculos específicos, los conteos fueron determinados a hora pico y proyectados a 2023; para ello se utilizó un incremento del 3% anual acumulativo, tasa que representa el crecimiento vegetativo del parque automotor.

El Proyecto prevé la construcción de 482 espacios para estacionamiento en el interior del predio, además se le suman 105 lotes donde se construirán viviendas unifamiliares, lo que da un total de 692 plazas de estacionamiento si se considera que cada vivienda poseerá lugar para el estacionamiento de dos vehículos.

Para la estimación de la circulación futura se agregaron los viajes futuros según fueron señalados, plazas de estacionamiento más un 3% anual acumulativo a 2023 a partir del conteo realizado, utilizando los resultados del punto y momento de aforo donde se observaron mayor cantidad de vehículos en circulación, llevado a la situación más extrema, donde la totalidad de los espacios destinados a estacionamiento fueran ocupados en un lapso de 30 minutos

Por otro lado, la distribución de estos viajes en la red aledaña, sumada a los viajes sin Proyecto (preexistentes), evidencian incrementos que son analizados en cuanto a la capacidad que ofrece la red vial.

El cuadro a continuación contiene los resultados de las estimaciones de los Niveles de servicio Sin y Con Proyecto.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

SIN PROYECTO							
Corredor del Oeste - 17:30 a 18:00 - Norte a Sur							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
0	23	249	151	8	0	0	431
Corredor del Oeste - 17:30 a 18:00 - Sur a Norte							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
0	19	196	160	3	0	1	379
TOTAL PUNTO DE AFORO A - Corredor del Oeste - 17:30 a 18:00							
Bicicletas	Motocicletas	Automóviles	Camionetas	Camiones	Colectivos	Construcción	Total
0	42	445	311	11	0	1	810

CON PROYECTO				
Total conteo	Total plazas estacionamiento	Proyección 2021	Proyección 2022	Proyección 2023
810	692	1547	1593	1641

El análisis con proyecto y en una situación extrema, resulta en una circulación a flujo estable. La operación individual es afectada por la interacción con los demás usuarios y comienza a restringirse la libertad de maniobra.

6.2.4 Disponibilidad de Medios de Transporte Público

El Transporte Publico con acceso a la zona del Proyecto, es el servicio de transporte de colectivos, con las diferentes posibilidades de combinación y/o trasbordo existente en el sistema Intermodal y con las correspondientes redes troncales.

Dentro de las Líneas de colectivos que llegan más cerca o pasan por el lugar del Proyecto son las correspondientes al Grupo 400 y al Grupo 700. (Líneas 400 Centro-Palmares- La Puntilla- y 461 B° La Estanzuela-Centro). Los del Grupo 700 que conectan Lujan de Cuyo con el centro por Panamericana.

Referencias: Grupo400- Grupo700

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

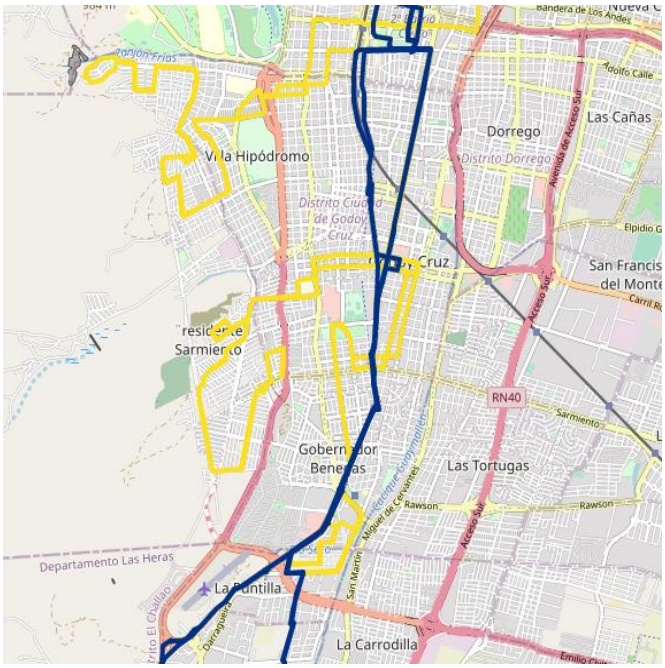


Ilustración 29: Principales líneas de colectivos y recorridos desde y hacia el sitio proyecto

6.2.5 Infraestructuras de servicios en el AO

Actualmente el Sitio del Proyecto no cuenta con los servicios públicos habilitados ni instalados, pero si se tramitaron las correspondientes prefactibilidades y pedidos de habilitación.

Tabla 8: Servicios solicitados y estado de avance

Servicio	Estado de avance del certificado de factibilidad (Ver anexos)
Agua Potable.	Certificado Definitivo, a la firma por AySAM.
Desagüe cloacal.	Certificado Definitivo, a la firma por AySAM. La descarga se realizará sobre un colector que ya existe sobre el lateral oeste del Corredor del Oeste.
Energía eléctrica.	Prefactibilidad otorgada. Sector Luján, por EDEMSA. Aprobado. Sector Godoy Cruz, otorgada por Coop. Eléctrica Godoy Cruz.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Gas natural.	Se están realizando las tramitaciones pertinentes en ECOGAS a fin de que determine el punto de conexión para el proyecto.
Agua de riego.	En trámite permiso de Perforación agua de riego. ante el Departamento General de Irrigación. El terreno no cuenta con derecho de riego superficial.
Accesos al terreno	Autorización otorgada por la Dirección Provincial de Vialidad.

Obras de Infraestructura para control Aluvional

El área del Proyecto (AO) se encuentra enmarcado dentro del área en donde se realizó un Master Plan aprobado por Dirección de Hidráulica, bajo Expte. 72-D-2002-30008 por la Res 29-DH-2003 (Ver Anexos). Allí se definieron una serie de obras de defensa, mitigación y protección aluvional. Estas obras fueron realizadas cuando se construyó la tercera etapa de la Urbanización de Palmares, localizada en la esquina noreste de la Rotonda de Palmares. Por lo que toda el área se encuentra bajo ese sistema de protección. (se adjunta copia de Res 29- DH-2003 y Master Plan en Anexos). Para la construcción del Loteo se han previsto los sistemas de desagüe internos (que están en proceso de proyección, además se han previsto el sistema de alcantarillas tanto en Calle Pte Perón, y Corredor del Oeste, para los sistemas de desagües pluviales y nexos.

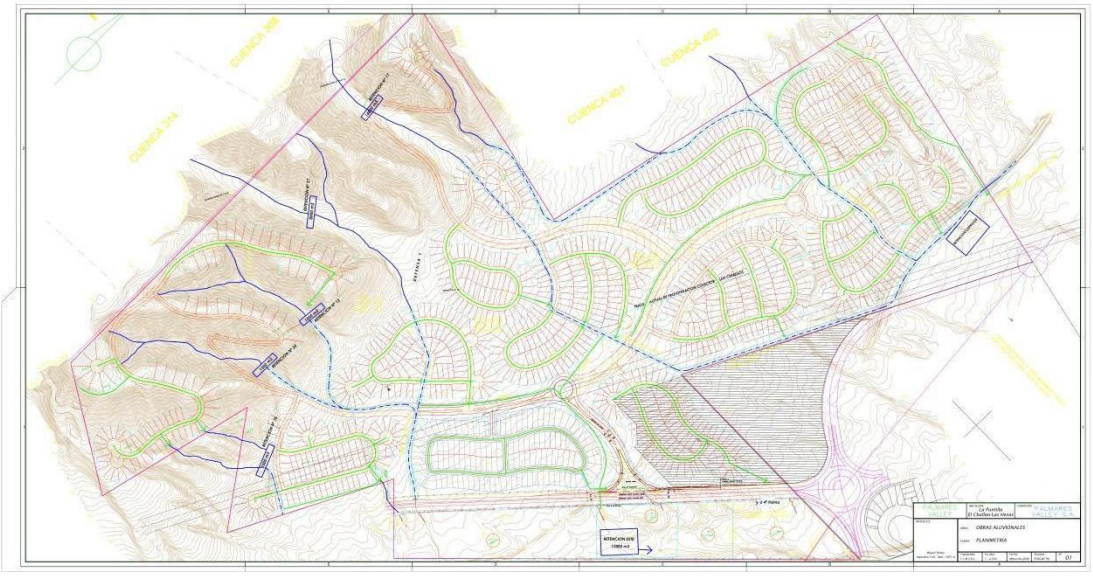


Ilustración 30: Planimetría y obras aluvionales del Master Plan

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

6.2.6 Establecimientos Educacionales y Centros de Salud en el AID

6.2.6.1. Establecimientos Educacionales

Los establecimientos educacionales que se encuentran en el AID son 33. De distintos niveles (Educación Primaria, Secundaria, de nivel terciario) tanto de gestión pública y privada. En el AID correspondiente a Godoy Cruz existen 25 establecimientos y en el AID de Lujan de Cuyo existen 8 establecimientos, como puede observarse en la siguiente ilustración.

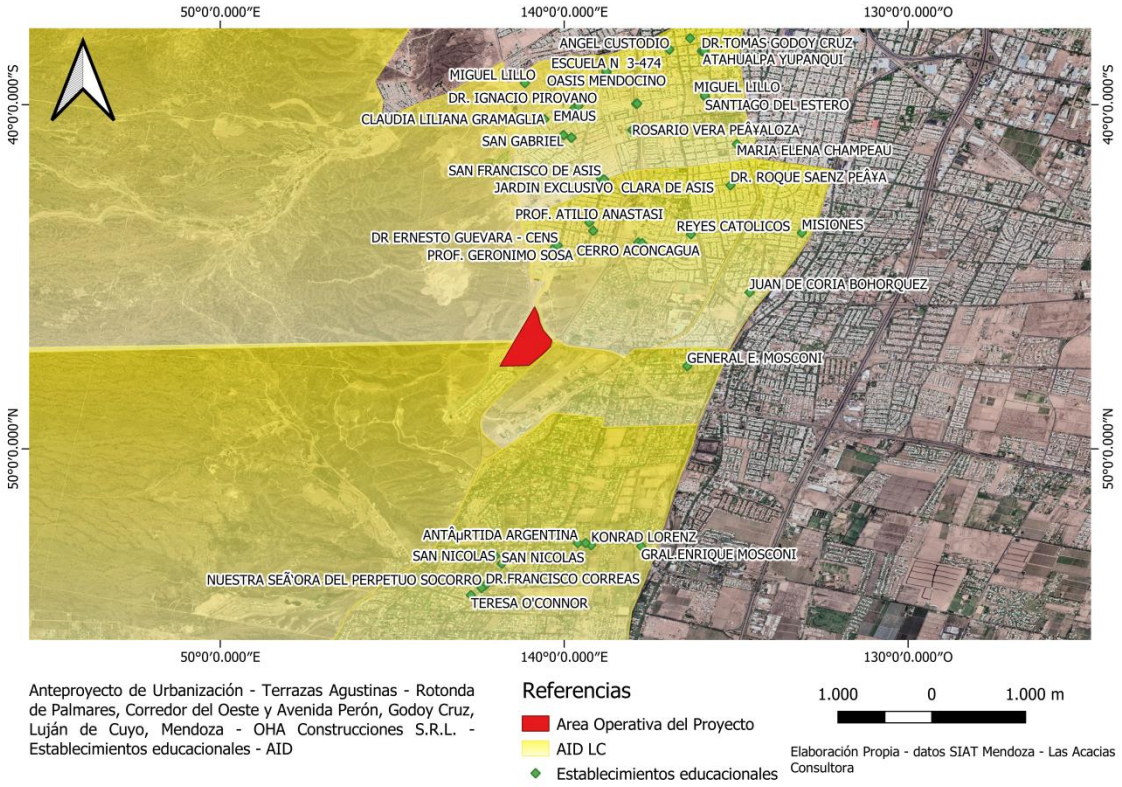


Ilustración 31: Establecimientos educacionales

6.2.6.2. Establecimientos de Salud

En el AID existen 6 Centros de Salud, de Atención primaria de la Salud y atención de emergencias, vacunaciones consultas en especialidades básicas. En el área correspondiente a Godoy Cruz, encontramos los centros de Salud: Centro de Salud Municipal N°1 (B° Fuchs), Centro Municipal de Salud N°2 (B° FOECYT); Los centros de Salud Provincial N° 168, La Estanzuela; N°204, B° Sarmiento; N°505, B° Sol y Tierra. En Godoy Cruz se dispone del Centro de Salud e Carrodilla y el de Chacras de Coria.

Respecto de los Hospitales Públicos de mayor complejidad y atención integral de la Salud, se encuentran sólo se encuentran en el AMM fuera del AID. Estos son: Htal

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Humberto Notti (pediátrico); Hospital Central; Hospital Lencinas; Hospital Paroissien. Por otra parte, existen establecimientos de Salud de gestión privada de diversa complejidad y escala tanto en el AID como AII.

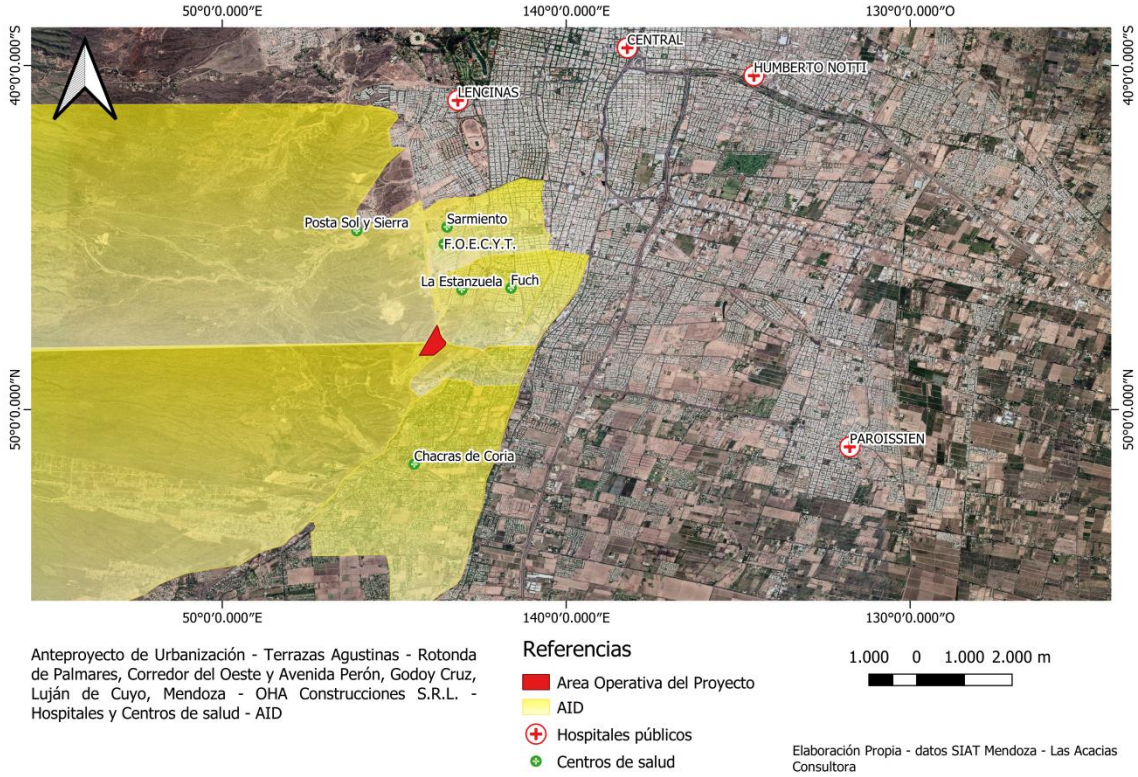


Ilustración 32: Establecimientos de salud

6.2.7 Encuestas de aceptación social y paisajística

Se realizaron 30 encuestas sobre el área del “Master Plan de urbanización, Terrazas Agustinas”. Se recolecto la siguiente información:

	Hombre	Mujer	No quiso responder
Encuestas	11	8	11
	Vivienda Familiar	Comercio	Vivienda familiar y comercio
	22	8	0

	0-2 años	3-10 años	11-30 años	Más de 30 años	No responde
Tiempo de	2	4	9	4	11

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

residencia							
	Mañana	Mañana y tarde	Tarde	Tarde y noche	Noche	Todo el día	No responde
Momento de residencia	-	5	-	-	-	12	13

	SÍ	NO	No responde
Conocen el proyecto	-	12	18
Positivo para la zona	4	8	18
Problemas en la zona	5	7	18

	Positiva	Negativa	No responde
Afectación del paisaje	6	6	18

	18 y 30	30 y 60	Mayor a 60	No responde
Rango de edades	5	8	5	12

	Municipio	Municipio	Vecinos	Prensa	Otros	No responde
Conocimiento del proyecto	-	-	-	-	19	11

*Otros hace referencia al encuestador

<u>Observaciones:</u>

Las encuestas realizadas en comercios sobre Panamericana fueron los que más se sorprendieron por el proyecto porque dicen que se incrementará la competencia y van a alterar el paisaje que se encuentra en su entorno.

Se observa que la mayoría de personas que quisimos encuestar en Barrio La Estanzuela no quisieron responder o no daban respuestas precisas. En cambio, las personas encuestadas en el Barrio Fuchs y sus comercios se mostraron interesados en responder y comentar las inquietudes sobre el proyecto, tales como la afectación de la flora y la fauna del piedemonte, las inundaciones en la zona y el descontento con barrios privados por la diferencia social que hay en la zona.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

La encuestados que más predisposición mostraron a la hora de responder fueron los comercios ya que son los que más afectados se van a sentir.

Pudimos observar que la calle Lago Hermoso del Barrio Fuchs va a ser una de las más afectadas por el tráfico ya que en ellas hay mucha presencia de transporte público y es acceso directo al Corredor del Oeste por parte de los vecinos.

Hay vecinos que se mostraron preocupados por la zona de calle Lago Hermoso ya que nos comentaron que en esa zona suelen haber inundaciones en días de abundante lluvia.

7. ACCIONES DEL PROYECTO

7.1 Etapa constructiva

7.1.1 Instalación y Operación de Obradores

Las tareas constructivas implicarán el acopio de materiales y maquinarias y la contratación de operarios, por lo cual será necesario el montaje de uno o más obradores en la zona de obra.

La instalación de un obrador implicará la ocupación temporal de un espacio, con las consecuentes modificaciones que se producirán en el sustrato y los potenciales impactos que se puedan provocar durante su operación.

Por otro lado será necesario el acopio de materiales potencialmente contaminantes, como son los combustibles y las mismas maquinarias. Asimismo, se deberán contemplar los suministros de servicios a los operarios (electricidad, agua, etc.) y la recolección y la disposición final de los residuos domiciliarios que se generen (sólidos y efluentes).

Asimismo, durante las tareas constructivas se generarán desperdicios sólidos no peligrosos comunes a este tipo de obra, como escombros de hormigón, arena, piedra, tierra, plástico, metal e incluso, residuos vegetales, así como residuos peligrosos como restos de pinturas, aceite, líquidos de transmisión, entre otros. Se deberá contemplar también, la disposición final de estos residuos.

7.1.2 Intervenciones sobre el terreno (apertura de calles, despeje de materiales, desmonte, nivelación)

La preparación del terreno para las obras de urbanización y de instalación de servicios demandará distintos tipos de intervenciones sobre el terreno:

- Apertura de calles y caminos
- Despeje de materiales (suelo, rocas)
- Desmonte
- Nivelación

La preparación de los terrenos donde se proyecta el emprendimiento inmobiliario con todos sus componentes requiere de la apertura de calles y de tres ingresos al emprendimiento, en este sentido, se nivelará y compactará el terreno para la circulación de los vehículos tanto durante la etapa de preparación y urbanización como en la de funcionamiento.

7.1.3 Intervenciones sobre los diferentes espacios del emprendimiento inmobiliario (limpieza y nivelación de los predios, cimentación de estructuras, cordones, cunetas, veredas, calles, etc.)

Las obras de urbanización del terreno demandarán distintos tipos de intervenciones sobre los diferentes sectores, entre los que se mencionan:

- Limpieza (desbroce y despeje de obstáculos)
- Nivelación del terreno
- Cimentación de estructuras (cordón, cuneta, vereda, pavimentación de calles y ciclovías)

Las tareas abarcarán una superficie aproximada 20 ha. La preparación del predio en el cual se proyecta el emprendimiento requiere de la limpieza del terreno: desbroce de la vegetación y extracción de todo material que obstaculice la ejecución de la obra. Asimismo, se nivelará el terreno para la circulación de los vehículos y las maquinarias y para la urbanización y la construcción de los futuros edificios (viviendas, comercios, oficinas, etc.).

7.1.4 Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

Esta acción refiere a los potenciales eventos contingentes que podrán desencadenarse durante la etapa constructiva de urbanización del emprendimiento, incluyendo:

- Derrames de hidrocarburos;
- Incendios (en el obrador); y
- Accidentes de tránsito (en los accesos).

Resulta importante mencionar que como en toda obra de envergadura, se contará con los planes y las capacitaciones adecuadas para minimizar este tipo de eventos, así como también para controlar su intensidad y magnitud en caso que se registren.

La posibilidad que ocurra un derrame de combustible, aceites, lubricantes, etc., siempre existe cuando se trabaja con vehículos y maquinas que utilizan estos fluidos para propulsarse y operar adecuadamente. La ocurrencia de este tipo de contingencias afectará el ambiente circundante a la zona donde se generó el derrame.

En caso de que el derrame se genere desde un vehículo o máquina en operación, no se involucran grandes cantidades. De este modo, si bien es posible que se genere un efecto puntual sobre el suelo donde ocurrió el derrame, el efecto será limitado.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Por otro lado, si el derrame se generara en el obrador, es posible que se produzcan eventos de mayor importancia, sobre todo en la zona de almacenamiento de este tipo de insumos, lo cual puede afectar el suelo, la vegetación circundante, e incluso, la napa freática.

7.2 Etapa de funcionamiento

7.2.1 Edificaciones (viviendas y comercios)

Finalizada la urbanización, se llevarán a cabo el conjunto de acciones destinadas a la comercialización de las diferentes unidades de negocios, y por consiguiente se dará inicio a la construcción de las viviendas unifamiliares a cargo de los propietarios de los lotes adquiridos en los sectores definidos para cada uno de los fines.

Respecto a las construcciones de edificios comerciales, la empresa realizará los proyectos ejecutivos correspondientes y tramitará las habilitaciones a fin de autorizar los inicios de obra.

Así mismo, dado que al momento de la elaboración del presente estudio no se puede tener conocimiento de las dimensiones de las viviendas y comercios, como así tampoco de los sistemas constructivos, se considerarán las siguientes acciones en términos generales para la evaluación ambiental:

- Movimiento de personal
- Limpieza y nivelación
- Cercos perimetrales
- Obras gruesas
- Obras finas
- Instalación de servicios (agua, luz y cloaca)
- Parquización y tareas de terminación en general
- Generación de residuos y efluentes

7.2.2 Circulación vehículos y habitabilidad

Una vez habitado el barrio y finalizados y en funcionamiento los edificios comerciales tal como se proyecta a futuro, las acciones causantes de impactos ambientales estarán sujetas a:

- Movimiento de habitantes
- Movimiento de visitantes
- Consumo de servicios
- Generación de empleo
- Mantenimiento de las instalaciones

8. IDENTIFICACION Y EVALUACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

8.1 Introducción

El ambiente es el conjunto de factores físicos, naturales, estéticos, culturales, sociales y económicos, los cuales interactúan con los individuos y por ende con la comunidad en que estos viven. Este ambiente es la fuente de recursos para el hombre, abasteciendo al mismo de materias primas y energía. No obstante, sólo una parte de los recursos son renovables, lo que determina la necesidad de manejar adecuadamente su uso.

En este sentido, las acciones humanas inciden sobre el ambiente, tal es el caso del proyecto bajo estudio. Por tal motivo, el presente apartado tiene como objetivo fundamental identificar los aspectos del proyecto que representan un impacto negativo para el ambiente, permitiendo de esta manera diseñar las medidas de protección ambiental necesarias para prevenir, reducir, manejar e incluso compensar estos efectos negativos.

Los impactos que el proyecto podría generar dependen de las características particulares del diseño y de las estrategias que se utilicen durante la realización del mismo. Esto, a su vez, está influenciado por los atributos naturales de la zona pedemontana donde se implantará el mismo, ya que la magnitud de los impactos es un reflejo directo de la sensibilidad ambiental del área a ocuparse y del nivel de intervención ambiental que causará la obra.

Así, en este capítulo del estudio se presenta la evaluación de las interacciones que podrían llegar a producirse entre las acciones con incidencia ambiental derivadas de la urbanización y la operación del fraccionamiento, y los factores del entorno susceptibles de ser influidos por tales acciones. De este modo, el análisis incluye las interacciones sobre el medio natural (físico y biótico) y el antrópico.

Para tal fin, el esquema del presente apartado sigue fases diferentes. La primera involucra la identificación de las actividades o acciones del proyecto que pueden generar impactos sobre el ambiente. La segunda fase implica la predicción de cómo estas acciones pueden afectar los componentes ambientales (físicos, biológicos o sociales), en base a experiencias previas, relevamientos realizados en el marco del presente estudio y juicio profesional. En esta fase se realiza la evaluación de la magnitud o intensidad de cada impacto, siendo posible, de esta manera, identificar las acciones que deberán emplearse durante el desarrollo del proyecto para evitar, minimizar y/o mitigar los efectos negativos y potenciar los positivos, tanto de la fase constructiva como de la operativa. En base al desarrollo de esta sección, se presenta la matriz de impacto ambiental en donde se evalúan las interacciones. Finalmente se presenta una matriz resumen con la intensidad del impacto para cada una de las interacciones identificadas.

8.2 Acciones del proyecto causantes de impacto ambiental

A continuación, se presentan las acciones identificadas causantes de impactos ambientales correspondientes a las distintas etapas del proyecto, junto con las tareas

asociadas a las mismas, estas acciones son las que de valoraran con la metodología de la matriz de doble entrada.

Tabla 9: Acciones causantes de impacto según etapas y Matrices

IDENTIFICACION DE LOS EFECTOS		
ETAPA DE URBANIZACION	**ACCIONES**	**IMPACTOS ASOCIADOS**
Instalación y Operación de Obradores	• Limpieza y nivelación • Instalación de infraestructura • Movimiento de personal • Movimiento de vehículos • Acopio de materiales	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Generación de residuos y efluentes • Generación de ruidos • Aumento de la circulación vehicular • Demanda de bienes de consumo • Generación de empleo
Intervenciones sobre el terreno (apertura de calles, despeje de materiales, desmonte, nivelación)	• Limpieza y nivelación • Movimiento de personal • Movimiento de maquinaria pesada • Desmonte	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Demanda de bienes y consumos • Generación de residuos y efluentes • Generación de ruidos • Aumento de la circulación vehicular • Generación de empleo
Intervenciones sobre los diferentes espacios del emprendimiento inmobiliario (limpieza y nivelación de los predios, cimentación de estructuras, cordones, cunetas, veredas, calles, etc.)	• Limpieza y nivelación • Movimiento de personal • Movimiento de maquinaria pesada • Desmonte • Pavimentación de calles y accesos • Construcción cordón y banquina • Construcción de colectores de agua de lluvia, alcantarillas, rampas esquineras, ciclo-vía • Obras civiles en Portales de Ingreso • Cercos perimetrales • Parquización y tareas de terminación en general	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de la calidad del suelo • Impermeabilización de suelos • Aumento de escorrentía superficial • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Demanda de bienes y consumos • Generación de empleo • Generación de ruidos • Generación de residuos y efluentes

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva	• Derrames de hidrocarburos • incendios • Accidentes de tránsito.	• Contaminación del suelo • Contaminación del agua • Emisión de gases • Pérdida de biodiversidad • Afectación al personal de obra
ETAPA DE FUNCIONAMIENTO	**ACCIONES**	**IMPACTOS ASOCIADOS**
Edificaciones (viviendas y comercios)	• Movimiento de personal • Limpieza y nivelación • Cercos perimetrales • Obras gruesas • Obras finas • Instalación de servicios (agua, luz y cloaca) • Parquización y tareas de terminación en general • Generación de residuos y efluentes	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de la calidad del suelo • Impermeabilización de suelos • Aumento de escorrentía superficial • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Aumento en la demanda de bienes y consumos • Aumento de empleo • Generación de ruidos
Circulación vehículos y habitabilidad.	• Movimiento de habitantes • Movimiento de visitantes • Consumo de servicios • Generación de empleo • Mantenimiento de las instalaciones	• Emisión de gases y material particulado • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Aumento en la demanda de bienes y consumos • Aumento de empleo • Generación de ruidos • Generación de residuos y efluentes

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

MATRIZ DE IDENTIFICACION - TERRAZAS AGUSTINAS				ESTAPA DE CONSTRUCCION - URBANIZACION				ETAPA DE FUNCIONAMIENTO
				Instalación y Operación de Obradores	Intervenciones sobre el terreno	Intervenciones sobre los diferentes espacios	Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva	Edificaciones (viviendas y comercios)	Circulación vehículos, habitabilidad
				A1	A2	A3	A4	A5	A6
MEDIO FISICO	AIRE	Particulas en suspención	B1	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEUTRO
		Ruido	B2	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEUTRO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Olores	B3	NEGATIVO	NEUTRO	NEUTRO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Gases	B4	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
	AGUA	Agua Superficial	B5	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Agua Subterranea	B6	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Escurrimiento natural	B7	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEUTRO	NEGATIVO	NEGATIVO
	SUELO	Fertilidad	B8	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO
		Erosión	B9	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Infiltración	B10	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
MEDIO PERCEPTUAL (Paisaje)			B11	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA	Fauna Autoctona	B12	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Fauna Exótica/domestica/plaga	B13	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
	FLORA	Flora Autóctona	B14	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Flora Exótica	B15	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	POSITIVO	POSITIVO
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	B16	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Red Vial - Tránsito	B17	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
		Educación	B18	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO
		Salud	B19	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEGATIVO	NEUTRO	NEUTRO
	SOCIO ECONOMICO	Nivel de empleo	B20	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
		Población y calidad de vida	B21	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	POSITIVO
		Valorización inmobiliaria	B22	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	NEGATIVO	POSITIVO	POSITIVO
		Actividades culturales	B23	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO
		Actividades económicas	B24	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	NEGATIVO	POSITIVO	POSITIVO
	OTROS	Generación de Residuos	B25	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

MATRIZ DE IMPORTANCIA - TERRAZAS AGUSTINAS				ESTAPA DE CONSTRUCCION - URBANIZACION					ETAPA DE FUNCIONAMIENTO		
				Instalación y Operación de Obradores	Intervenciones sobre el terreno	Intervenciones sobre los diferentes espacios	Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva	Edificaciones (viviendas y comercios)	Circulación vehículos, habitabilidad	MEDIA
				A1	A2	A3	A4	A5	A6	
MEDIO FISICO	AIRE	Partículas en suspención	B1	-28	-50	-50	-47	-35	0	-42
		Ruido	B2	-28	-50	-50	0	-34	-44	-41
		Olores	B3	-26	0	0	-47	-28	-43	-36
		Gases	B4	-32	-38	-38	-59	-34	-47	-41
	AGUA	Agua Superficial	B5	-23	-41	-36	-49	-38	-40	-38
		Agua Subterranea	B6	-21	-22	-23	-40	-40	-42	-31
		Escurrimiento natural	B7	-27	-54	-53	0	-54	-66	-51
	SUELO	Fertilidad	B8	-24	-36	-42	-48	-48	33	-40
		Erosión	B9	-30	-36	-40	-54	-39	-28	-38
		Infiltración	B10	-24	-37	-41	-43	-59	-71	-46
MEDIO PERCEPTUAL (Paisaje)			B11	-44	-45	-48	-60	-72	-74	-57
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA	Fauna Autoctona	B12	-37	-64	-60	-63	-58	-60	-57
		Fauna Exótica/domestica/plaga	B13	0	0	0	-46	-31	-39	-39
	FLORA	Flora Autóctona	B14	-36	-56	-58	-63	-70	-56	-57
		Flora Exótica	B15	0	0	0	0	32	33	33
MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Servicios (agua, luz, otros)	B16	-30	-26	-37	-25	-64	-69	-42
		Red Vial - Tránsito	B17	-33	-35	-39	-38	-46	-70	-44
		Educación	B18	0	0	0	0	0	0	0
		Salud	B19	0	0	0	-51	0	0	-51
	SOCIO ECONOMICO	Nivel de empleo	B20	35	37	43	25	61	66	45
		Población y calidad de vida	B21	-30	-34	-34	-57	-57	50	-42
		Valorización inmobiliaria	B22	43	46	57	-41	77	74	59
		Actividades culturales	B23	0	0	0	0	0	0	0
	OTROS	Actividades económicas	B24	43	37	40	-36	64	54	48
		Generación de Residuos	B25	-38	-43	-43	-47	-64	-76	-52

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

8.2.1 Conclusiones Medio natural

8.2.1.1. Aire

Durante la etapa de urbanización del emprendimiento inmobiliario la circulación de máquinas y vehículos pesados a través de los caminos y los movimientos de suelo asociados a las intervenciones sobre el terreno provocarán la suspensión de material particulado en el aire.

Por otro lado, la operación de máquinas y vehículos de combustión interna generan emisiones puntuales de monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO2) compuestos orgánicos volátiles (VOC´s), dióxido de azufre (SO2) y óxidos nitrosos (NOx) que modifican localmente la composición química del aire.

Si bien existen diferentes fuentes que aportan estos compuestos a la atmósfera, la principal fuente artificial es la quema de combustible fósil en la combustión.

El monóxido de carbono (CO), surge como producto de una combustión incompleta, siendo peligroso para las personas y los animales en ambientes cerrados, puesto que se fija en la hemoglobina de la sangre, impidiendo el transporte de oxígeno en el organismo (sustancia tóxica ya que interviene es un mecanismo fisiológico). El dióxido de carbono (CO2) si bien es un compuesto liberado naturalmente a la atmósfera en concentraciones importantes, ha aumentado en la misma debido al uso de combustibles fósiles como fuente de energía y es considerado como uno de los gases generadores del posible efecto invernadero.

- Partículas en suspensión: durante la etapa de preparación del terreno y urbanización se producen impactos negativos severos y temporales debido al movimiento y levantamiento de material particulado por parte de la maquinaria pesada y los vehículos que ingresan al Área Operativa. Por otro lado, durante la etapa de funcionamiento, la generación de material particulado descenderá notablemente dado que la circulación y uso de maquinaria no será necesaria, siendo el movimiento de personal y de pequeños vehículos los generadores de una mínima cantidad de partículas en la atmosfera.
- Ruido: la importancia de la modificación en el ambiente reviste características negativas severas y temporales debido al uso de maquinaria pesada durante la preparación del terreno, cuyo funcionamiento implica niveles de ruido elevados. Luego, a medida que el proyecto avanza en sus diferentes etapas, el nivel sonoro comienza a disminuir notablemente y sólo se lo atribuye al movimiento de vehículos y a los que puedan provocar los habitantes y visitantes, pudiendo considerar la afectación como irrelevante.
- Gases: El movimiento de vehículos y maquinarias generará un efecto negativo en este factor, debido a la generación de las emisiones de gases de combustión de los motores, en todas las etapas del proyecto.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B1	2	2	4	1	1	2	4	4	1	1	-28
A1-B2	2	2	4	1	1	2	4	4	1	1	-28
A1-B3	2	1	4	1	1	2	4	4	1	1	-26
A1-B4	2	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-32

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B1	8	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-50
A2-B2	8	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-50
A2-B3											0
A2-B4	4	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-38

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B1	8	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-50
A3-B2	8	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-50
A3-B3											0
A3-B4	4	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-38

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B1	4	8	4	1	1	2	4	4	1	2	-47
A4-B2											0
A4-B3	4	8	4	1	1	2	4	4	1	2	-47
A4-B4	8	8	4	1	1	2	4	4	1	2	-59

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B1	4	2	4	1	1	2	4	4	2	1	-35
A5-B2	4	2	4	1	1	2	4	4	1	1	-34
A5-B3	2	2	4	1	1	2	4	4	1	1	-28
A5-B4	4	2	4	1	1	2	4	4	1	1	-34

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B1											0
A6-B2	4	4	4	1	1	2	4	4	4	4	-44
A6-B3	4	4	4	1	1	1	4	4	4	4	-43
A6-B4	4	4	4	4	1	2	4	4	4	4	-47

8.2.1.2. Agua

En términos hidrológicos, el emprendimiento se desarrolla en áreas amarillas y respecto al estudio de amenazas aluvionales en el piedemonte elaborado por el INA, traduciéndose a la posibilidad de una ocupación permanente por parte de la población, teniendo en cuenta una serie de criterios obligatorios en paralelo al desarrollo de obras de mitigación necesarias.

La erosión hídrica del sustrato en las bases de las estructuras de apoyo de las construcciones es una amenaza tanto para la integridad de la estructura como para la dinámica del curso de agua. Esto es muy importante en el AO porque son frecuentes los

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

eventos climáticos de corta duración, pero muy intensos, que podrían generar concentración de corrientes y generar un incremento de la peligrosidad aluvional, por procesos de escorrentía, pudiendo desencadenar procesos de erosión hídrica.

Por otro lado, es importante aclarar que el riesgo de infiltración de contaminantes a la napa (fuente de agua subterránea), está vinculado sólo a una situación de emergencia o accidente y al consumo del agua a través de la perforación proyectada

- Agua Superficial: Existe el riesgo de que tanto en las tareas de la etapa de construcción como en la de funcionamiento efluentes y residuos lleguen o sean volcados en los cauces aluvionales del área, pudiendo contaminar el curso de agua. Así mismo, todos aquellos cauces existentes en el área operativa dejaran de estar presentes debido a las obras civiles, para ello se ha solicitado la actualización del riesgo aluvional y se proyectarán las obras de contención y desagües pertinentes para evitar contingencias respecto este tema.
- Agua Subterránea: la afectación está dada ante una situación de emergencia o accidente y al consumo del agua a través de la perforación proyectada, por otro lado, durante las etapas de urbanización y constructiva se deberá adoptar un sistema para la disposición de aguas negras y grises, en este sentido el mal funcionamiento del o de los sistemas de percolación podría contaminar los acuíferos subterráneos.
- Escurrimiento Natural: La preparación del terreno (nivelación), al igual que el desmonte de la vegetación, la circulación de vehículos, el asfaltado de las calles internas y las construcciones civiles en general, provocaran la impermeabilización del 70 % del AO generando una mayor circulación de agua de escurrimiento en momentos de lluvias hacia las zonas más bajas.

Las alteraciones del factor agua susceptibles de ser impactados en todos los casos son negativos y la mayoría presentan características con efectos muy cortos se debe prestar atención al comportamiento del escurrimiento natural y al buen funcionamiento del sistema de percolación de las aguas residuales.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B5	1	2	4	1	1	2	4	1	2	1	**-23**
A1-B6	2	2	4	1	1	1	1	1	1	1	**-21**
A1-B7	2	2	4	2	1	2	1	4	2	1	**-27**

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B5	4	2	1	4	2	2	4	4	4	4	**-41**
A2-B6	2	2	4	2	1	1	1	1	1	1	**-22**
A2-B7	8	4	1	4	2	2	1	4	4	4	**-54**

Intervenciones sobre los diferentes espacios

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B5	4	4	4	4	2	2	1	1	1	1	-36
A3-B6	2	2	4	2	1	2	1	1	1	1	-23
A3-B7	8	4	4	4	4	2	1	1	1	4	-53

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B5	8	4	4	2	2	2	1	1	1	4	-49
A4-B6	4	4	2	4	2	2	4	1	1	4	-40
A4-B7											0

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B5	4	2	4	4	4	2	1	4	1	2	-38
A5-B6	4	4	2	4	2	2	4	1	1	4	-40
A5-B7	4	4	4	4	4	2	4	4	4	8	-54

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B5	2	8	4	4	1	2	1	1	4	1	-40
A6-B6	4	4	4	4	2	2	1	1	4	4	-42
A6-B7	8	8	2	4	4	2	1	1	4	8	-66

8.2.1.3. Suelo

El suelo es la parte superficial de la corteza terrestre biológicamente activa, es decir, capaz de sostener vida. Está conformado por minerales, provenientes de la desintegración o la alteración física y química de las rocas madres, y materia orgánica tanto viva (raíces, microorganismos, etc.) como muerta (residuos de la actividad de estos organismos). En función de su desarrollo, el suelo presenta una secuencia de diferentes capas denominadas horizontes de distinta composición y que caracterizan los distintos tipos de suelo.

A partir de esta breve definición se desprende que no todo lo que se encuentra en la superficie terrestre puede denominarse suelo. No lo son las rocas, por ejemplo, ni los materiales depositados por el hombre (por lo menos, no en un principio), ni aquella materia que no sea capaz de sostener vegetación.

- Fertilidad: las acciones del proyecto generan una alteración del tipo negativa en la capacidad que tiene el terreno para sustentar el crecimiento de la flora, esta se ve modificada por medio de las tareas que se llevan a cabo en las primeras etapas constructivas del proyecto y en la de funcionamiento, con la salvedad de las tareas de mantenimiento que buscara promover la conservación del recurso en los espacios verdes proyectados.
- Erosión: las actividades del proyecto que más contribuyen con la erosión son las primeras acciones, específicamente en las relacionadas con la urbanización. Sin embargo, aunque los efectos pueden prolongados, son considerados moderados por la metodología utilizada.

- Infiltración: durante las tareas de la etapa de construcción y el funcionamiento del emprendimiento inmobiliario se reducirá notablemente la tasa de infiltración debido al "sellamiento superficial" donde la formación de una fina y compacta capa sobre la superficie del suelo y la impermeabilización por las obras civiles afectará negativamente la infiltración, al reducir rápidamente la penetración de agua a través de la superficie.

En el marco del presente análisis, los impactos sobre el suelo están asociados a afectaciones sobre su integridad física y deterioro de su calidad como recurso biológicamente activo. Estas afectaciones se dan, en mayor o menor medida, como consecuencia de la eliminación de su cobertura vegetal, la compactación, la alteración de su estructura, como consecuencia de los movimientos del suelo incluyendo la extracción de material y la incorporación de material exógeno, el eventual vertido de sustancias potencialmente contaminantes y las construcciones civiles.

8.2.1.4. Geomorfología

En el marco del presente análisis, los impactos sobre la geomorfología están asociados a intervenciones sobre el terreno que impliquen movimientos de suelo, como es el caso de las tareas de nivelación del terreno para la construcción de los caminos tanto de acceso como internos y las excavaciones para el cimiento de las estructuras de los edificios.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B8	2	1	4	2	1	2	1	4	1	1	-24
A1-B9	4	1	4	2	1	2	1	4	1	1	-30
A1-B10	2	1	4	2	1	2	1	4	1	1	-24

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B8	4	2	4	2	2	2	1	4	1	4	-36
A2-B9	4	2	4	2	2	2	1	4	1	4	-36
A2-B10	4	2	4	2	2	2	1	4	2	4	-37

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B8	4	4	4	4	2	2	1	4	1	4	-42
A3-B9	4	4	4	2	2	2	4	1	1	4	-40
A3-B10	4	4	4	4	4	2	1	1	1	4	-41

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B8	8	2	4	4	2	2	1	4	1	2	-48
A4-B9	8	8	4	2	1	2	1	1	1	2	-54
A4-B10	8	2	4	2	2	2	1	1	1	2	-43

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B8	4	4	4	4	1	2	1	4	4	8	**-48**
A5-B9	2	4	4	4	1	2	1	4	1	8	**-39**
A5-B10	4	8	4	4	4	2	1	4	4	8	**-59**

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B8	2	4	2	4	4	2	1	1	1	4	**33**
A6-B9	2	4	2	2	1	2	1	1	1	4	**-28**
A6-B10	8	8	4	4	4	2	1	4	4	8	**-71**

8.2.1.5. Fauna

Los impactos sobre la vegetación afectarán a la fauna al modificarse el ya afectado hábitat natural de los especímenes presentes. El incremento en el número de personas puede provocar molestias en las especies más sensibles de aves y otros mamíferos. De la misma manera la iluminación nocturna puede alterar conductas tanto en aves como en otros vertebrados.

Así, la pérdida de hábitat representará la desaparición de una parte del ecosistema, afectando de forma directa a las especies que lo habitan y hacen uso de él. Si bien los individuos de aquellos grupos faunísticos con mayor movilidad (como los herpetozoos, las aves y los mamíferos) pueden desplazarse a zonas cercanas no afectadas, la destrucción de la vegetación conllevará a la pérdida de aquellos individuos de grupos faunísticos de movilidad reducida (invertebrados terrestres).

Particularmente la vegetación arbustiva desempeña un rol ecológico importante en el área de estudio. Su valor como elemento estructural y funcional en un ecosistema despojado de árboles es muy importante. Los arbustos constituyen parte del hábitat de numerosas especies de fauna silvestre, en los cuales encuentran refugio. Así, las tareas de intervención sobre el terreno durante la etapa constructiva del proyecto (como el desbroce, los movimientos de suelo, la compactación, etc.), así como la circulación y la operación de vehículos y máquinas, impactarán de manera directa sobre aquellos organismos que no logren escapar del disturbio, y de manera indirecta sobre el resto de los organismos como consecuencia de la pérdida y la fragmentación de la vegetación (hábitat).

En cuanto a la afectación directa, los organismos más sensibles serán aquellos con escasa o nula movilidad y los organismos de hábitos cavícolas, ya que será inevitable la destrucción de aquellas cuevas que eventualmente se encuentren en las áreas intervenidas.

En cuanto al ruido, se generarán diferentes afectaciones comportamentales sobre los distintos grupos faunísticos presentes en el área, y la intensidad de su efecto dependerá fundamentalmente de la distancia a la fuente y la capacidad de los organismos para alejarse de la misma.

Por otro lado, la sola presencia de personal puede afectar a la fauna en la medida en que ésta, para evitar el contacto con el hombre, gasta energía potencialmente utilizable en actividades reproductivas o de forrajeo.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

- Autóctona: los efectos en la fauna son principalmente en la abundancia y distribución, y de efectos temporales y no por depredación directa ó alteración del hábitat, sino por modificación de pautas de comportamiento debido a la presencia inusual de actividad humana, que ahuyentará de forma permanente a la fauna y la desplazará a otra área.
- Exótica/plagas: la mala disposición de residuos y/o efluentes podría provocar el aumento de especies dañinas, así mismo, las tareas de mantenimiento y limpieza durante las dos etapas promoverán que tanto animales domésticos, como molestos y/o vectores se mantengan alejados del Área Operativa y el AID.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B12	4	2	4	2	2	2	4	4	1	2	-37
A1-B13											0

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B12	8	8	4	2	2	2	4	4	2	4	-64
A2-B13											0

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B12	8	4	4	4	2	2	4	4	4	4	-60
A3-B13											0

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B12	8	8	4	2	2	2	4	4	1	4	-63
A4-B13	8	2	2	2	2	2	1	4	1	4	-46

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B12	4	8	4	4	4	2	4	4	4	4	-58
A5-B13	2	2	4	1	4	2	1	1	4	4	-31

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B12	4	8	4	4	4	2	4	4	2	8	-60
A6-B13	2	4	4	4	1	2	4	4	2	4	-39

8.2.1.6. Flora

Uno de los impactos negativos más importantes de este proyecto es la afectación a la cobertura vegetal, principalmente a los estratos bajos y arbustivos. En las áreas residenciales es de esperar que se produzca la remoción de gran parte de los ejemplares de menor porte de arbustos y pequeñas leñosas y el corte frecuente de las herbáceas. Un gran porcentaje de estos estratos desaparecerá paulatinamente con el proceso de urbanización.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Durante la etapa de urbanización y constructiva, la afectación de la vegetación se producirá de forma directa como consecuencia de su remoción, y de forma indirecta como consecuencia del deterioro del suelo como recurso biológicamente activo por compactación, alteración de su estructura (movimientos de suelo incluyendo extracción de material e incorporación de material exógeno) y vertido de sustancias potencialmente contaminantes.

Las tareas de desbroce (remoción) implicarán la muerte de los ejemplares afectados directamente, representado un impacto importante sobre la vegetación.

El deterioro del suelo como recurso biológicamente activo afecta sobre las chances futuras de recomposición de la vegetación, especialmente en este tipo de ambientes que sufren el fenómeno de desertificación. Así, el impacto del desbroce de una zona de obra que presumiblemente puede considerarse transitorio puede convertirse en un impacto de mayor duración, e incluso, permanente si se considera un cambio en la estructura de la vegetación del área.

Finalmente, se debe considerar la potencial afectación de las comunidades vegetales en caso de una contingencia. En el caso, los eventos contingentes a considerar, tanto para la etapa constructiva como para la etapa operativa del proyecto son: derrames de hidrocarburos e incendios. En el caso de los derrames, no se espera un efecto sobre la vegetación, ya que las zonas por donde circularán los vehículos y donde se localizan los depósitos de las sustancias potencialmente contaminantes estarán previamente desbrozadas (por lo que no existiría vegetación que pudiera ser afectada). En el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de las zonas de obra u operativas, es posible que se afecte la vegetación de las tierras adyacentes.

- Autóctona: el proyecto en sí mismo afectará notablemente el valor en unidades ambientales negativas y severas al componente de cobertura de flora nativa; en este sentido se deberán maximizar los mecanismos de distribución y propagación de especies vegetales y disminuir la afectación tanto en especies con estatus de protección.
- Exótica: durante la etapa de funcionamiento, es posible que se lleve a cabo un incremento de especies del tipo ornamentales, tanto en los espacios verdes como en los jardines de las viviendas y/o comercios, así mismo, la propuesta en términos ambientales para la mitigación de los impactos provocados sobre la flora autóctona, estarán dirigidos a la utilización de especies nativas xerófilas.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B14	4	2	4	2	2	2	4	4	1	1	-36
A1-B15											0

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B14	8	4	4	2	2	2	4	4	2	4	-56
A2-B15											0

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B14	8	4	4	2	2	2	4	4	4	4	-58
A3-B15											0

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B14	8	8	4	2	2	2	4	4	1	4	-63
A4-B15											0

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B14	8	8	4	4	4	2	4	4	4	4	-70
A5-B15	2	4	4	1	1	2	1	1	4	4	32

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B14	2	8	4	4	4	2	4	4	4	8	-56
A6-B15	2	4	4	4	2	2	1	1	4	1	33

8.2.1.7. Paisaje

El cambio en la percepción del paisaje natural estará asociados a las modificaciones antrópicas en la superficie para las cuales está destinado el cambio de uso del suelo. El desmonte, la urbanización y la construcción de los edificios producirán cambios en el paisaje, perdiendo las características naturales.

Durante la etapa constructiva, la presencia de maquinarias, vehículos, etc. producirá una alteración en sentido negativo de la calidad paisajística en los espacios a ocupar para el desarrollo de las obras al resultar elementos degradantes del paisaje.

En caso de que se produzca un incendio (eventos contingentes de etapa constructiva y operativa de ambos componentes) la nube de humo y/o afectación de la vegetación, si resulto extensa puede provocar un deterioro temporal del paisaje.

Las modificaciones en el paisaje son características de la etapa de funcionamiento, además inevitables y críticos, se introduce en el paisaje ocupaciones permanentes del suelo y para tal caso la ubicación de este lo hace fácilmente visible para los habitantes del entorno inmediato. Por otro lado, los impactos sobre las cualidades estéticas del paisaje podrían disminuir si se incorporara roca del sitio para decoración, jardín xerófilo de especies autóctonas y utilización de formas y colores naturales para las estructuras.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B11	2	8	4	2	1	2	4	4	4	1	-44

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B11	4	4	4	4	2	2	1	4	4	4	-45

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B11	4	4	4	4	2	2	4	4	4	4	-48

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B11	8	8	4	2	2	2	4	1	1	4	-60

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B11	8	8	2	4	4	2	4	4	4	8	-72

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B11	8	8	4	4	4	2	4	4	4	8	-74

8.2.2 Efectos sobre los aspectos humanos (medio socioeconómico y cultural)

Las actividades propias en cada una de las etapas pueden implicar una disminución en la calidad de vida de las personas expuestas a ellas, específicamente de los habitantes cercanos al emprendimiento.

Por otro lado, la construcción es uno de los rubros más dinámicos de la economía por la generación de empleo directo e indirecto y las demandas de bienes y servicios que implica. Para la materialización tanto de la urbanización como la construcción de los edificios y sus instalaciones de conexión se requerirán materiales, equipos, vehículos y la provisión de diversos servicios. En relación al empleo se estima la demanda de diversos puestos de trabajo.

Además de la creación directa de puestos de trabajo debe tenerse en cuenta que, según lo estimado en la MIP 97, el multiplicador de empleo del sector de la construcción es de 1,6. Es decir, que por cada puesto de trabajo en la construcción se generan de manera indirecta 1,6 puestos en el resto de los sectores de economía. De esta manera, se considera durante la etapa constructiva sobre el factor un impacto de signo positivo pero de duración temporal.

La adquisición y movimiento de materiales, maquinaria y otros insumos destinados a la obra se traducirán en un impulso para los comercios locales. Estos efectos son positivos, de intensidad y de magnitud importante para los tiempos actuales que transita el sector económico.

En cuanto a la circulación vehicular se verá afectada debido a las tareas de construcción, por lo que se requiere fundamentalmente la planificación del tránsito a fin de no entorpecer la circulación vehicular de particulares y del transporte público de pasajeros. La señalización es fundamental ya que tiene como finalidad evitar accidentes en las inmediaciones de la obra. Las acciones deberán ejecutarse atendiendo a las observaciones del Municipio y organismos competentes en la materia.

8.2.2.1 Infraestructura y Servicios

- Servicios: durante las etapas de construcción será afectado por la demanda el suministro de energía eléctrica y el consumo de agua, siendo negativo con una importancia moderada. Luego durante la etapa de funcionamiento, los consumos se incrementarán notablemente, es por ellos que se deberían sugerir y adoptar diferentes iniciativas, tecnologías y técnicas de arquitectura sustentable.
- Red vial y tránsito: si bien en todas las etapas del proyecto se ve modificado este aspecto, el proyecto no demanda un uso intensivo de vehículos, como así tampoco interfiere significativamente con la circulación normal de las arterias circundantes durante las etapas de construcción, dando como resultado una importancia de los impactos negativos pero insignificantes. Por otro lado, es en la etapa de funcionamiento donde el incremento de los habitantes, los visitantes y clientes de los espacios proyectados en el master plan que este aspecto se ve afectado de forma significante, siendo considerada severa la alteración en el ambiente.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B16	2	2	4	2	1	2	4	4	2	1	-30
A1-B17	4	1	4	1	1	2	4	4	2	1	-33
A1-B18		0									0
A1-B19		0									0

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B16	1	1	4	2	1	1	4	1	4	4	-26
A2-B17	4	2	4	2	1	2	4	4	1	1	-35
A2-B18											0
A2-B19											0

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B16	4	2	4	2	1	1	4	1	4	4	-37
A3-B17	4	2	4	2	1	2	4	4	4	2	-39
A3-B18											0
A3-B19											0

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B16	4	1	4	1	1	1	1	1	1	1	-25
A4-B17	4	4	4	1	1	2	4	4	1	1	-38
A4-B18											0
A4-B19	4	8	4	2	2	2	4	4	1	4	-51

Edificaciones (viviendas y comercios)

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B16	8	8	4	4	4	1	4	1	4	2	**-64**
A5-B17	4	4	4	4	4	2	4	4	2	2	**-46**
A5-B18											**0**
A5-B19											**0**

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B16	8	8	4	4	4	1	4	4	4	4	**-69**
A6-B17	8	8	4	4	4	2	4	4	4	4	**-70**
A6-B18											**0**
A6-B19											**0**

8.2.2.2 Socio-económico

- Nivel de empleo: Los impactos positivos en los niveles de ingreso se deben principalmente al beneficio económico que representan la contratación de mano de obra local en las etapas de construcción y funcionamiento, razón por lo que aparece con mayores impactos positivos. Aunado a lo anterior, también se debe señalar que los beneficios durante la primera etapa en este componente son temporales, considerándose negativa una vez finalizados los trabajos de construcción.
- Población y calidad de vida: en las etapas de urbanización y de construcción de obras civiles, la calidad de vida de los habitantes y usuarios de infraestructura circundante se podría ver afectada de manera negativa, luego, durante el funcionamiento se produce un impacto positivo en el bienestar, favorecido por el desarrollo urbano y comercial, el alumbrado, la seguridad y el aprovisionamiento de nuevos servicios en la zona.
- Valorización inmobiliaria: el cambio del uso del suelo, sumado a la urbanización y a las nuevas edificaciones proyectadas incidirán positivamente en el valor de mercado, tanto del área operativa como de los inmuebles del entorno inmediato, durante todas las etapas del proyecto, llegando a su valor máximo durante la etapa de funcionamiento
- Actividades económicas: en lo que respecta a la economía local, los beneficios se presentan principalmente por el impulso que supone las actividades planteadas, comportándose como consumidores y demandantes de productos y servicios provistos en el área de Influencia directa y área de influencia indirecta.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B20	2	4	2	2	1	2	4	4	2	4	**35**
A1-B21	4	2	2	2	1	2	4	1	1	1	**-30**
A1-B22	4	2	4	2	2	2	4	1	4	8	**43**
A1-B23											**0**
A1-B24	4	2	4	2	2	2	4	4	1	8	**43**

Intervenciones sobre el terreno

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B20	2	4	4	2	1	2	4	4	2	4	**37**
A2-B21	4	2	4	2	1	2	4	1	2	2	**-78**
A2-B22	4	4	4	4	2	2	1	1	4	8	**46**
A2-B23											**0**
A2-B24	4	4	4	2	1	2	1	1	2	4	**37**

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B20	4	4	4	2	1	2	4	4	2	4	**43**
A3-B21	4	2	4	2	1	2	4	1	2	2	**-34**
A3-B22	4	8	4	4	2	2	4	1	4	8	**57**
A3-B23											**0**
A3-B24	4	4	4	2	1	2	4	1	2	4	**40**

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B20	2	2	4	1	1	2	1	4	1	1	**25**
A4-B21	8	8	4	2	1	2	1	4	1	2	**-57**
A4-B22	4	4	4	2	2	2	4	4	1	2	**-41**
A4-B23											**0**
A4-B24	4	4	4	1	1	2	1	4	1	2	**-36**

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B20	8	8	2	2	2	2	4	4	1	4	**61**
A5-B21	8	8	4	2	1	2	1	4	1	2	**-57**
A5-B22	8	12	1	4	4	2	4	4	2	8	**77**
A5-B23											**0**
A5-B24	8	8	2	4	2	2	4	4	2	4	**64**

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B20	8	4	4	4	4	2	4	4	4	8	**66**
A6-B21	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	**50**
A6-B22	8	8	4	4	4	2	4	4	4	8	**74**
A6-B23											**0**
A6-B24	4	4	4	4	4	2	4	4	4	8	**54**

8.2.2.3 Generación de residuos

Durante todas las etapas del proyecto se generarán residuos asimilables a urbanos, inertes y peligrosos originados principalmente por el consumo de alimentos, restos de envoltorios de papel, plástico, cartón y otros insumos, por otro lado, las tareas propias de construcción generarán residuos compuestos principalmente por restos de hormigón, pinturas, embalajes, cartones y metales. En este sentido, salvo en la etapa de funcionamiento donde la generación persistirá en el tiempo, la importancia de los impactos será negativa, moderada y temporal.

Instalación y Operación de Obradores

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A1-B25	4	2	4	1	1	2	4	4	4	2	**-38**

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Intervenciones sobre el terreno

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A2-B25	4	4	4	2	1	2	4	4	4	2	**-43**

Intervenciones sobre los diferentes espacios

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A3-B25	4	4	4	2	1	2	4	4	4	2	**-43**

Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A4-B25	8	4	4	1	1	2	4	1	1	1	**-47**

Edificaciones (viviendas y comercios)

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A5-B25	8	8	4	1	1	2	4	4	4	4	**-64**

Circulación vehículos, habitabilidad

A/B	Intensidad	Extención	Momento	Persistencia	Reversibilidad	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad	Recuperabilidad	Importancia
A6-B25	8	12	4	4	2	2	4	4	4	4	**-76**

9. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las medidas de gestión ambiental surgen como un requerimiento para la prevención, corrección, mitigación y/o compensación de los impactos identificados en la evaluación realizada. Para facilitar la comprensión de las mismas se presentarán a través de fichas especificando el impacto a mitigar, la acción del Proyecto asociada, el tipo de medida, la descripción técnica de la misma y la etapa del proyecto vinculada. En aquellos casos en los que los procedimientos se estructuran a través de un programa del Plan de Gestión Ambiental se realizará referencia para una rápida vinculación.

9.1 Plan de Gestión Ambiental

PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD DEL RECURSO AIRE
Objetivo
Minimizar el nivel de emisiones gaseosas, de material particulado y minimizar la generación de ruidos molestos.
Etapa donde se generarán impactos
Etapa de construcción y etapa de funcionamiento
Impactos a controlar
Concentración de material particulado en suspensión. Contaminación del aire por emisiones de hidrocarburos debido al mal funcionamiento de vehículos y maquinaria. Contaminación sonora.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli
Responsables Estudio Ambiental

Miguel Ángel Juan Mazza
Propietario

Ubicaciones de los impactos	
Área operativa del proyecto Área de influencia directa	
Control	
Medidas	**Tipo**
No podrá permitirse encender fuego, ni la quema de residuos. Uso de vehículos con antigüedad menor a 10 años. Revisión técnica y mecánica de los vehículos en forma periódica. Mantenimiento preventivo de vehículos. Mantener humectado el suelo, evitando que se genere polvo en suspensión al realizar el movimiento de suelo y transporte de materiales. Utilizar espacios destinado a estacionamiento y los senderos peatonales. Mantenimiento diario de la cobertura vegetal.	**Prevención**
Sitio de implementación	
Área operativa del proyecto	
Momento de aplicación	
Etapas de construcción y funcionamiento	
Responsable de la ejecución	
Responsable de la obra, responsable del emprendimiento	
Indicadores de cumplimiento	
Presencia de polvo en suspensión. Registro de mantenimiento preventivo y correctivo de vehículos y maquinarias Suelo humectado Denuncias por ruidos molestos Señalización de espacios de estacionamiento y circulación. Presencia de cobertura vegetal Presencia de olores intensos	

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

PRESERVACIÓN DEL RECURSO SUELO	
Objetivo	
Minimizar el deterioro del recurso suelo	
Etapa generadores de impacto	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Impactos a controlar	
Aumento de la erosión del suelo. Contaminación del suelo. Perdida de la capacidad de infiltración Alteración de la estructura natural del suelo	
Ubicaciones de los impactos	
Área operativa del proyecto	
Control	
Medidas	**Tipo**
Mantenimiento de la cobertura vegetal Realización de prácticas de mejoramiento de suelo en su estructura y composición química. Utilizar espacios destinados a estacionamientos Evitar la circulación por espacios no permitidos, por fuera de los senderos y caminos establecidos. Implementar un plan de gestión de residuos sólidos urbanos e inertes. Asegurar que la maquinaria a emplear se encuentre en perfectas condiciones mecánicas para evitar pérdida de combustible y aceites.	**Preventivo**
Contratar servicio de baños químicos durante la etapa de construcción.	**Mitigación**
Sitio de implementación	
Área operativa del proyecto, Área de Influencia Directa	
Momento de aplicación	
Construcción y Funcionamiento	
Responsable de la ejecución	

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Responsable de la obra, responsable del emprendimiento
Indicadores de cumplimiento
Revisiones visuales, planillas de ejecución de las tareas de mantenimiento. Presencia de señalización. Ausencia de Residuos en espacios no establecidos para el acopio

GESTIÓN DEL RECURSO AGUA	
Objetivo	
Evitar el vuelco de sustancias contaminantes. Garantizar el correcto funcionamiento del sistema para el tratamiento de aguas cloacales adoptado Hacer un uso eficiente del recurso.	
Etapas generadores de impacto	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Impactos a controlar	
Derroche de agua potable y de agua de riego. Contaminación de acuíferos por mal funcionamiento del sistema de tratamiento de efluentes cloacales. Perdida de infiltración del agua.	
Ubicaciones de los impactos	
Área operativa del proyecto, Área de influencia directa e indirecta	
Control	
Medidas	**Tipo**
Si se detecta una pérdida de agua, reparar a la mayor brevedad posible No dejar grifos abiertos. Realizar mantenimiento preventivo del sistema de percolación de efluentes.	**Preventiva**
Optar por tecnologías de bajo consumo en instalaciones sanitarias: mecanismos de doble descarga (3 o 6 litros) o de descarga interrumpible en las cisternas de inodoros, Evitar el riego en horarios de mayor heliofanía y vientos fuertes para evitar la evaporación rápida.	**Mitigadora**

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Promotor

Utilizar para los jardines plantas xerófilas nativas. Evitar la impermeabilización del suelo.	
Sitio de implementación	
Área operativa del proyecto	
Responsable de la ejecución	
Responsable de la obra, responsable del emprendimiento inmobiliario	
Indicadores de cumplimiento	
Los consumos de agua para consumo humano se mantienen dentro límites aceptables. (200 L/habitante/día según OMS) Cobertura vegetal xerófila Humedad del suelo Inspección ocular de instalaciones de agua	

PRESERVACION DE LA COBERTURA VEGETAL	
Objetivo	
Promover un ambiente acorde a la naturaleza del lugar	
Etapas generadoras de impacto	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Impactos a controlar	
Perdida de cobertura vegetal	
Ubicaciones de los impactos	
Área operativa del proyecto	
Control	
Medidas	**Tipo**
Evitar la siembra de especies exóticas invasoras.	**Preventiva**
Priorizar pisar la vegetación con la maquinaria en lugar de removerla en su totalidad cuando sea posible, esta acción suele favorecer la recuperación mediante rebrote.	**Mitigación**
Promover y desarrollar jardines, cercos y parquización con especies nativas.	**Mitigación.**
Sitio de implementación	

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Área operativa de la obra
Momento de aplicación
Etapa de construcción y funcionamiento
Responsable de la ejecución
Responsable de obra y responsable del emprendimiento
Indicadores de cumplimiento
Preservación del estado de la vegetación natural. Presencia de especies exóticas invasoras.

GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	
Objetivo	
Gestión adecuada de RSU y residuos de construcción inertes. Preservar la calidad de los recursos naturales ante la incorrecta disposición de residuos. Evitar proliferación de vectores.	
Etapas generadoras de impacto	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Impactos a controlar	
Contaminación del suelo, agua Aparición de vectores Generación de olores	
Ubicaciones de los impactos	
Área operativa de obra, Área de influencia directa	
Control	
Medidas	Tipo
Clasificación de residuos y acopio en recipientes adecuados para cada tipo de residuo, identificados con cartelería visible Utilizar contenedores para depositar RSU, los cuales estén aislados, con tapa y bolsa interior, la cual pueda retirarse y disponerse en la vía publica para su posterior recolección por servicio municipal Coordinar con municipio o empresa privada la gestión y disposición final de residuos de obra.	Prevención

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Mantener orden y limpieza implementando retiros periódicos de residuos, a fin de evitar incremento de plagas urbanas Instruir al personal en clasificación de residuos	
Sitio de implementación	
Área operativa de obra y sitios de disposición de residuos	
Momento de aplicación	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Responsable de la ejecución	
Responsable de obra y responsable del establecimiento	
Indicadores de cumplimiento	
Ausencia o presencia de residuos acumulación en zonas no habilitadas Las acequias cercanas al establecimiento deberán estar libres de residuos Comprobantes de retiro de empresa transportista de residuos de construcción Registros de capacitación u otra evidencia de instrucción del personal en clasificación de residuos Sitios de disposición de residuos acondicionados según naturaleza del residuo	

PROTECCION DE LA FAUNA SILVESTRE	
Objetivo	
Minimizar la afectación sobre la fauna silvestre	
Etapas generadoras de impacto	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Impactos a controlar	
Afectación sobre la fauna silvestre	
Ubicaciones de los impactos	
Área operativa de obra, Área de influencia directa	
Control	
Medidas	Tipo
Prohibir categóricamente las prácticas de caza, y/o recolección de fauna silvestre y de sus subproductos (nidos, huevos, otros); sancionando al personal que incurra en una falta.	Prevención

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Capacitar al personal de obra en preservación de la fauna silvestre local. Evitar la incorporación de especies animales y vegetales exóticas en las zonas de obra y adyacentes. Esta medida incluye, la prohibición de llevar perros a la obra o fomentar su presencia ofreciendo alimento y refugio a los perros que aparezcan en la obra de manera espontánea. Se deberá realizar una correcta gestión de residuos, de modo de evitar la exposición de residuos orgánicos que pudieran atraer a la fauna silvestre (roedores, zorros, otros) y doméstica. Se establecerán velocidades máximas para transitar por caminos internos (40 km/h), debiendo respetarse las establecidas en rutas nacionales y provinciales. Esto deberá ser controlado mediante la colocación de tacómetros y un sistema de sanciones. Asimismo, se evitará o minimizará la conducción durante horas nocturnas para reducir el riesgo por atropellamiento. Se deberá colocar cartelería indicativa en los caminos internos indicando la presencia de fauna silvestre y la velocidad máxima establecida. Se colocarán reductores de velocidad (lomos de burro, badenes) en los tramos en que se considere necesario. Se evitarán acciones que perturben la fauna en periodos y sitios críticos para la reproducción o la nidificación. Se deberá restringir la generación de ruidos en épocas reproductivas y en áreas próximas a apostaderos de aves. Se deberán evaluar medidas adicionales para evitar el impacto sonoro sobre las poblaciones faunísticas locales. Mantener orden y limpieza implementando retiros periódicos de residuos, a fin de evitar incremento de plagas urbanas	
Sitio de implementación	
Área operativa de obra y sitios de disposición de residuos	
Momento de aplicación	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Responsable de la ejecución	
Responsable de obra y responsable del establecimiento	
Indicadores de cumplimiento	
Registro de capacitación de personal de obra en preservación de la fauna. Registro de accidentes sobre la fauna local.	

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

CIRCULACION DE VEHICULOS Y MAQUINARIA	
Objetivo	
Controlar la Circulación y Operación de Máquinas y Vehículos Pesados.	
Etapas generadoras de impacto	
Etapa de construcción y funcionamiento	
Impactos a controlar	
Afectación de la fauna terrestre. Afectación de la avifauna. Molestias a la Población. Interferencias e Incremento de tránsito.	
Ubicaciones de los impactos	
Área operativa de obra,	
Control	
Medidas	Tipo
Todos los conductores vinculados a las actividades de obra, que dependan directamente de la Contratista o sean subcontratados o de empresas proveedoras de materiales, deberán respetar las normas viales vigentes y ser instruidos sobre las mismas. Todos los vehículos involucrados en las tareas constructivas deberán tener la documentación exigida por normativa en regla. Se deberá realizar un mantenimiento periódico de los mismos y deberá llevarse registro de mantenimiento. Asimismo, debe considerarse para el traslado de maquinaria o vehículos especiales (con cargas que superen los límites previstos o la circulación de vehículos que excedan las dimensiones máximas permitidas en la normativa), la obligatoriedad de obtener una autorización especial otorgada por la Autoridad de Aplicación donde se consignen las condiciones de transporte y las arterias por las que puedan circular. Con el objetivo de minimizar las interferencias producidas en el tránsito y los potenciales accidentes viales, producto del movimiento de maquinarias y vehículos de gran porte asociados a la etapa de construcción, se llevará a cabo la instalación de señalización transitoria y cartelería de avisos en los sectores adyacentes los sitios de obra	Prevención
Sitio de implementación	

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Área operativa de obra y AID
Momento de aplicación
Etapa de construcción y funcionamiento
Responsable de la ejecución
Responsable de obra y responsable del emprendimiento
Indicadores de cumplimiento
Registro de accidentes viales Registro de mantenimiento de vehículos

9.2 Plan de Manejo De Residuos

9.2.1 Manejo de Residuos

El objetivo del presente Programa será establecer los criterios para el manejo y disposición de los residuos generados en las distintas etapas y tareas involucradas en la construcción y operación, a fin de minimizar los impactos ambientales que pudieran ocasionar.

Se deberán implementar las siguientes premisas básicas vinculadas al manejo de residuos:

- Todos los residuos generados en el ámbito del Proyecto serán recolectados diferencialmente entre residuos del tipo domiciliarios, residuos peligrosos, inertes y residuos patogénicos.
- Todos los residuos serán gestionados en forma acorde a las normas vigentes y serán dispuestos en lugares a tal fin habilitados para cumplir con las exigencias de la legislación ambiental vigente.
- Se alentará en la medida de lo técnicamente posible la minimización de residuos y se capacitará al personal en la importancia de la reducción de la generación de residuos y de la segregación de los mismos en origen.
- Deberán mantener todos los lugares de operación libres de obstáculos y desperdicios de materiales o basura y retirar el material sobrante e instalaciones temporales tan pronto como sean necesarios.
- Se deberán mantener las vías de agua, drenajes naturales y/o desagües permanentemente libres de todo tipo de obstrucción, tales como materiales de construcción, escombros y residuos de todo tipo.
- Se deberán evitar por todos los medios que ningún combustible, aceite, sustancia química y/o cualquier otro producto contaminante sean derramados en el agua o contaminen los suelos.

- Los residuos deben ser clasificados de acuerdo a lo dispuesto en la legislación provincial y municipal vigente.
- Los residuos deberán colocarse en los contenedores apropiados para la recolección y disposición de materiales de desecho, escombros y residuos en general. Se deberá instruir al personal respecto de la correcta segregación de los mismos por color de contenedor.
- Siempre que sea posible, los residuos generados durante la construcción deberán reutilizarse, o ser removidos de acuerdo con sus características de peligrosidad y lo que estipulan las normas vigentes.
- La disposición de los residuos se deberá efectuar exclusivamente en los lugares aprobados y de acuerdo con las normas vigentes. Su disposición permanente o temporaria no deberá generar contaminación de suelos y aguas, peligro de incendio o bloquear el acceso a las instalaciones del lugar.
- En todos los casos se tomarán recaudos y se ejecutarán las tareas de forma de minimizar las posibles afectaciones a las que puedan exponerse la vegetación y la fauna silvestre.

Se recomienda que el presente programa se desagregue a su vez en Subprogramas, que permitan estructurar los objetivos, alcances y procedimientos según la sustancia a gestionar. A continuación, se presentan los lineamientos generales de los mismos.

9.2.2 Disposición Final de los Residuos

Los residuos sólidos generados en el obrador, los sitios de acopio, la planta de hormigón, las actividades de apertura de caminos y accesos y en la franja de servidumbre deberán gestionarse en función de lo establecido en los presentes lineamientos

A continuación, se describen los lineamientos para la correcta gestión de los residuos en obra diferenciados por su tipo, estas medidas de gestión alcanzan tanto a las actividades que desarrolla el contratista principal como los subcontratistas.

- **Residuos de Tipo Domiciliarios**

Para el acopio transitorio de estos residuos se utilizarán contenedores adecuados, plásticos o metálicos, según la disponibilidad de los mismos.

Características de los contenedores de residuos comunes:

- Serán de color VERDE.
- Poseerán etiqueta indican su contenido.
- Tendrán tapa y permanecerán constantemente cerrados mientras no se estén volcando residuos en ellos, de manera de evitar la proliferación de insectos y roedores.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Los contenedores se colocarán lo más cercano posible a los puntos de mayor generación y estarán disponibles en cantidad suficiente, pudiendo aumentarse o disminuirse su cantidad de acuerdo a la demanda de mano de obra del Proyecto.

Estos residuos serán recolectados periódicamente por el organismo encargado de la recolección de residuos sólidos urbanos actuante en la zona de influencia del proyecto o bien por medios propios. No se permitirá una acumulación mayor a 3 días para este tipo de residuos, siendo lo ideal una periodicidad de recolección diaria.

Los residuos del tipo domiciliario serán enviados al Centro de Disposición que determine el Municipio de Luján de Cuyo y/o Godoy Cruz, previa autorización escrita del mismo.

Se llevará un registro actualizado de la generación de estos residuos indicando: fecha, cantidad, sector de generación, empresa recolectora y destino de disposición final. Cada sector de trabajo será responsable de confeccionar este registro y enviarlo en forma periódica al responsable de Ambiente para que archive estos registros en el Legajo Técnico del Proyecto.

Estará absolutamente prohibido enterrar estos residuos en forma no autorizada por el organismo municipal o provincial de aplicación o su quema en cualquier sitio de la obra.

- **Residuos Peligrosos**

Para la gestión de los residuos peligrosos deberán tenerse en consideración las siguientes cuestiones. En caso de ser identificados y que los residuos peligrosos generados en la obra sean transportados a otra jurisdicción, se debe aplicar el régimen de la Ley Nacional, Ley Provincial y sus disposiciones.

Mediante la Ley Nº 5.917 de la provincia de Mendoza se adhiere a la Ley Nacional Nº 24.051 que regula la generación, manipulación, transporte y disposición final de residuos peligrosos.

En la obra, se utilizará un sistema de identificación y etiquetado para todas las sustancias peligrosas. Durante el uso, almacenamiento y manipuleo de sustancias peligrosas deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Información sobre las sustancias y sus propiedades físicas.
- Precauciones necesarias para su manipulación y transporte.
- Requerimientos específicos para su almacenamiento.
- Tratamiento médico en caso de ingestión, inhalación, etc.

Los contenedores metálicos donde se depositarán este tipo de residuos deberán presentar las siguientes características:

- Serán de color AMARILLO.
- Poseerán etiqueta indicando su contenido.
- Tendrán tapa y permanecerán constantemente cerrado mientras no se estén volcando residuos en ellos.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

Estos contenedores serán distribuidos en los distintos obradores, y se ubicarán en los puntos de mayor generación, como ser talleres, zonas de mantenimiento de máquinas y equipos, etc. Una vez que los contenedores sean llenados, serán perfectamente cerrados y se trasladarán hasta el área de almacenamiento transitorio de residuos peligrosos.

El área de almacenamiento de residuos peligrosos poseerá las siguientes características:

- Se deberán ubicar alejado de cursos de agua.
- Contará con piso impermeable.
- Poseerá barrera de contención de derrames (pared de mampostería) con una capacidad superior al 110% del contenedor de mayor volumen a almacenar y poseerá sistema de colección de derrames.
- Estará techado de manera de evitar que los contenedores sean afectados por los factores climáticos y evitar también la acumulación de agua de lluvia en el depósito y en el sistema de colección de derrames.
- Estará claramente señalizado, indicando: "Área de almacenamiento de Residuos Peligrosos", se indicarán los riesgos de incendio presentes y se prohibirá fumar en las zonas aledañas.
- Se mantendrá cerrado, de manera de evitar el acceso de persona no autorizado al mismo.
- En el exterior se colocará un extintor triclase de 10 Kg.

En el caso específico de latas de aceites, grasas y pinturas, el encargado de la limpieza del sitio deberá cerciorarse de que dichos recipientes estén totalmente libres de restos de hidrocarburos o pintura. Si tuviesen algún resto, serán previamente limpiados con material absorbente, que al entrar en contacto con estos productos pasarán a formar parte de los residuos identificados como Peligrosos.

En el caso de que se requiera la instalación de un tanque de almacenamiento de combustible en algún sitio de la obra se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Nº 13.660 y su Decreto Reglamentario Nº 10.877/60 considerando además las aprobaciones, controles y normas de seguridad exigibles para esas instalaciones acordes a lo establecido por la ley Nº 19.587 y los Decretos Nº 351/79 y 911/96.

Estos residuos serán dispuestos finalmente a través de operadores debidamente habilitados por la Autoridad de Aplicación. Serán transportados fuera del obrador sólo por empresas habilitadas para el Transporte de Residuos Peligrosos.

Antes de iniciar el transporte de estos residuos fuera del obrador, se deberá comenzar con el llenado del manifiesto que estipula la Legislación vigente, donde se indicarán los datos del generador, el tipo de residuos y su cantidad, datos del transportista, del tratador y el tratamiento realizado, del centro de disposición final. Una vez completado el circuito de firmas del manifiesto, se recibirá una copia del mismo y se archivará para su control.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

La frecuencia de retiro de estos residuos será determinada por el Responsable de Ambiente del Proyecto, en función de la cantidad de residuos acumulados y del tiempo de almacenamiento de los mismos.

Finalmente cabe aclarar que mediante el Capítulo II del Decreto Nº 2.625/99 se crea el "Registro Provincial de Generadores, Transportistas y Operadores de Residuos Peligrosos", que estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. La contratista deberá inscribirse en el registro previamente al inicio de las obras y obtener el Certificado Ambiental Anual.

- **Residuos Inertes**

  - Escombros de la Construcción (obradores y zona de obra en donde se generen).
  - Se recomienda acumular los residuos en contenedores, o áreas acondicionadas y luego transportarlos al sitio de disposición acordado con las autoridades municipales para su disposición final.
  - Deberá tratarse que los residuos generados durante la construcción sean reutilizados, removidos o tratados y dispuestos de acuerdo con sus características y lo que estipulan la legislación provincial vigente.
  - La disposición de los residuos se deberá efectuar exclusivamente en los lugares aprobados por las áreas de gobierno involucradas y, su disposición permanente o temporaria no deberá generar contaminación de suelos y/o aguas, peligro de incendio o bloquear el acceso a las instalaciones del lugar.
  - Chatarra y otros libres de elementos contaminantes.
  - Para la chatarra debe disponerse de un lugar apropiado en los obradores, o áreas de acopio en los cuales se dispondrá de un contenedor o área destinada para tal fin. Se colocará el contenedor con la leyenda "CHATARRA" o similar, en letras naranjas sobre un fondo tal, que permita su fácil identificación.

- **Efluentes Líquidos**

En áreas accesibles para el personal se instalarán baños químicos portátiles, los cuales funcionarán a base de un compuesto químico líquido que degradarán las materias que se depositen, forman un residuo no contaminante biodegradable y libre de olores.

Se deberá contratar a una empresa habilitada para la provisión de estas instalaciones y retiro de los efluentes para su disposición en lugares adecuados a tal fin. El retiro deberá realizarse de manera periódica. La empresa deberá confeccionar un registro para dar cuenta de la gestión en la materia. Se deberá verificar el correcto funcionamiento de los baños químicos y que su descarga no se realice en cursos de agua.

En relación a los efluentes pluviales se deberá diseñar un sistema de drenaje en el sitio de obra (obradores, áreas de acopio) que permita una evacuación controlada de las aguas pluviales, minimizando de esta forma el arrastre de posibles materiales y/o

pérdidas que lleguen al suelo, al recurso hídrico subterráneo por infiltración, o que se extiendan hacia otras áreas afectando un área mayor del suelo.

- **Emisiones Atmosféricas**

Para la gestión de las emisiones gaseosas se deberá tener en consideración los límites que se establecen en la legislación vigente.

Se consideran efluentes gaseosos aquellos que puedan provenir de los vehículos a utilizarse, principalmente producidos por los camiones durante el traslado de materiales a los sitios de disposición dentro de los almacenes en obradores y la maquinaria que intervienen en el proceso constructivo.

Se realizará el mantenimiento de equipos, máquinas y camiones a través de un Programa de Mantenimiento con el fin de minimizar las emisiones debidas a una mala combustión.

Estará prohibida la quema de todo sobrante de combustible, lubricantes utilizados, materiales plásticos, neumáticos, cámaras, recipientes o cualquier otro desecho que finalice en una agresiva contaminación ambiental, sin la autorización expresa de la Inspección de Obra.

Los camiones que transporten materiales dispersables contarán con coberturas de lona para evitar la emisión de polvo y los derrames de sobrantes durante el transporte de los materiales cargas.

Se fijará una velocidad máxima de circulación dentro del área operativa. Asimismo se deberá conducir sin provocar aceleraciones y frenadas innecesarias en la obra, teniendo en cuenta además el flujo de vehículos que generará la etapa de urbanización y funcionamiento del emprendimiento inmobiliario.

Los materiales dispersables que no se encuentren dispuestos en recintos cerrados como depósitos o almacenes para materiales serán cubiertos de forma de evitar contaminación ambiental por material particulado.

Se deberá establecer una frecuencia para el mantenimiento preventivo de los vehículos de construcción en el marco de un Programa de Mantenimiento.

Para las acciones que demanden el uso de camiones volquete, se recomienda no llenar al 100% su capacidad de transporte de material (aproximadamente 95%) para evitar pérdida del mismo.

Se podrá efectuar el humedecimiento de las pilas de almacenamiento de material producto de movimiento de suelos.

10. DOCUMENTO SINTESIS

10.1 Alcances del Estudio Ambiental

A requerimiento de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial, a través de la Unidad de Evaluaciones Ambientales, autoridad de aplicación provincial, se elabora la presente Manifestación General de Impacto Ambiental de un "Master Plan de

Urbanización - Terrazas Agustinas" para someter a Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, a fin de obtener la Declaración de Impacto Ambiental.

10.2 Datos Generales

Nombre de la persona Física o Jurídica:

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A., fiduciario del FIDEICOMISO SAN AGUSTIN, constituido por Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L., como fiduciantes.

Se anexa el Contrato de Fideicomiso, constitución de EISA S.A., poder y DNI del apoderado.

Domicilio legal:

Mitre 1353. Ciudad de Mendoza.

CUIT: 30-70894657-0

Apoderado: Miguel Ángel Juan Mazza

DNI: 31.887.564

Teléfono: +54 - 0261- 438 0648

Correo Electrónico: legales@ohaconstrucciones.com.ar

Domicilio Real y legal del solicitante responsable profesional

Profesionales responsables del estudio ambiental

ACACIAS CONSULTORA AMBIENTAL. Junín. Provincia de Mendoza.

consultoraacacias@gmail.com

Tel: 0261-3737596.

Nombre:	Diego Rostagno
Título:	Médico Veterinario- FAV UNRC
Incumbencias	Especialización en Evaluación de Impacto Ambiental
Nombre:	Samira Céspedes
Título:	Ingeniera Agrónoma- FCA UNCuyo
Incumbencias:	Formación de Posgrado en Evaluación de Impacto Ambiental

Se adjuntan currículums en Anexo de la presente Manifestación General de Impacto Ambiental.

Profesionales responsables del Proyecto:

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli
Responsables Estudio Ambiental

Miguel Ángel Juan Mazza
Propietario

Nombre	María Soledad Giménez
Título	Arquitecta. Mat 1436
DNI:	23.387.718
Teléfono:	261- 3416749

10.3 Descripción General del Proyecto

El terreno en donde se localizará el proyecto es la fracción sobre la esquina suroeste de la Rotonda de Palmares, definida por Corredor del Oeste Tramo I y Corredor Tramo IV Prolongación Avda. Perón, lindante al sur y oeste con Palmares Valley, con jurisdicción compartida entre los Municipios de Godoy Cruz al norte y Luján de Cuyo al Sur.

El total del terreno a urbanizar es de 192.030,82m2, conforme a plano de mensura Nº 05-56756. La fracción correspondiente a Godoy Cruz, definida por el Polígono A, NC 05-05-88-2300- 440191-0000-6, con una superficie de 85.102,64 m2, pertenece al Distrito Sarmiento. La fracción correspondiente a Luján de Cuyo, definida por el Polígono B, NC-06-02-88-2300-536115-0000- 6, con una superficie de 106.928,18 m2, pertenece al Distrito Vertientes del Piedemonte.

El sector norte, se localiza en el Distrito Presidente Sarmiento de Godoy Cruz. Este distrito es el segundo distrito, después de Ciudad, con más población del Departamento (22,4%). Es importante mencionar que el 99% de la población de Godoy Cruz es urbana.

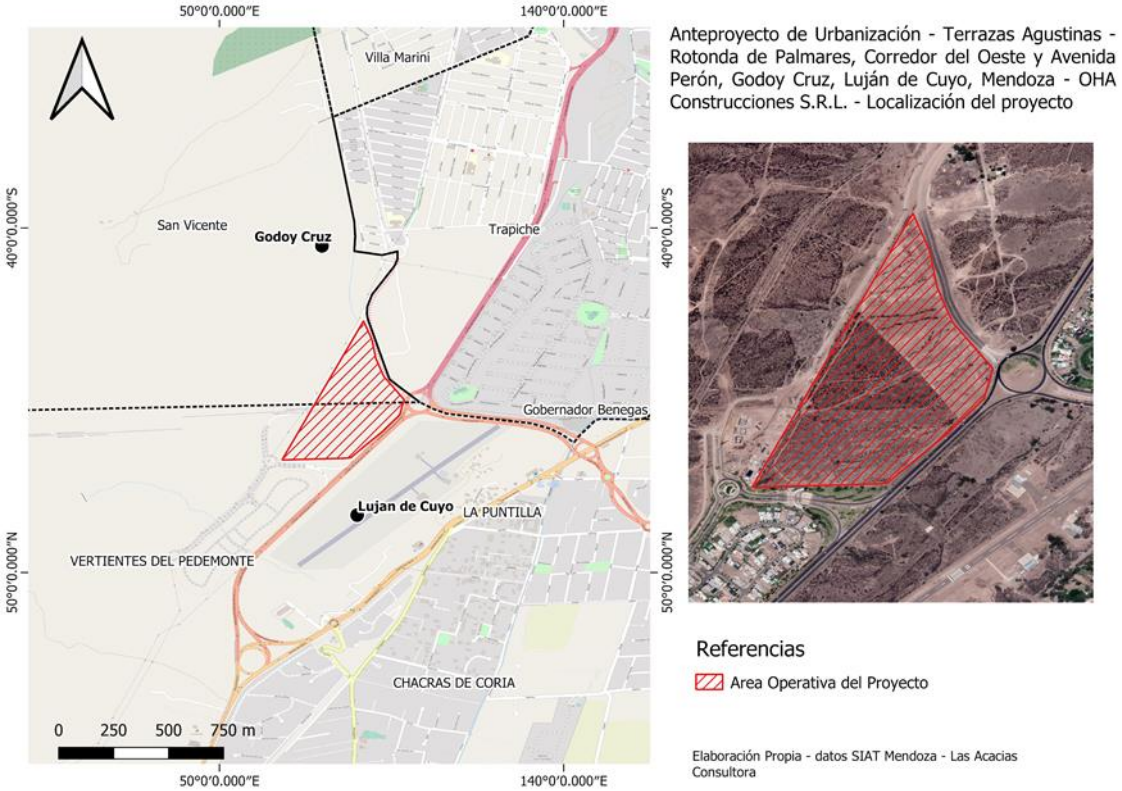
El sector sur, se localiza en el Distrito Vertientes del Piedemonte de Luján de Cuyo. Este distrito se incorporó recientemente (diciembre de 2017) al departamento. Según el PMOT del distrito, la zona norte ha crecido considerablemente respecto al resto del departamento en cuanto población.

Este terreno se encuentra dentro del área de piedemonte. Según la Ley N° 4886/83 se encuentra en la zona 13 "resto del área"1, en donde el uso residencial urbano adaptado y recreacional están permitidos (Urbanización Parque) y según el Dec. N° 1077/95 de la Ley N° 5804/91 en la zona de expansión urbana inminente, sobre cota 900 msnm.

El proyecto se denomina "Master Plan Desarrollo Inmobiliario - Terrazas Agustinas". Se propone la urbanización del sector sur de un terreno a cargo de Emprendimientos Inmobiliarios San Agustín S.A, fiduciaria del Fideicomiso San Agustín, constituido por los fiduciantes: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones SRL.

El emprendimiento incluye en su desarrollo un área en propiedad horizontal especial y un área Residencial Parque, con 105 lotes individuales, con frentes mayores a 14 metros y un mínimo de 500m2 de superficie cada uno, tal como lo establece la Ley N° 4886; fracciones distinguidas como PH de uso mixto, para el desarrollo de residencias multifamiliares en edificios en altura, y fracciones para área recreacional, turística, comercial y de servicios, designadas RC. Se presenta en Anexos el Anteproyecto del sector sur con la zonificación propuesta y un resumen de superficies.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario



Plano Localización de las Obras

10.4 Identificación de los Impactos Ambientales Asociados a la ejecución de la Obra

Impactos potenciales

A continuación, se presentan las acciones identificadas causantes de impactos ambientales correspondientes a las distintas etapas del proyecto, junto con las tareas asociadas a las mismas, estas acciones son las que de valoraran con la metodología de la matriz de doble entrada.

IDENTIFICACION DE LOS EFECTOS		
ETAPA DE URBANIZACION	**ACCIONES**	**IMPACTOS ASOCIADOS**
Instalación y Operación de Obradores	• Limpieza y nivelación • Instalación de infraestructura • Movimiento de personal • Movimiento de vehículos • Acopio de materiales	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

		• Generación de residuos y efluentes • Generación de ruidos • Aumento de la circulación vehicular • Demanda de bienes de consumo • Generación de empleo
Intervenciones sobre el terreno (apertura de calles, despeje de materiales, desmonte, nivelación)	• Limpieza y nivelación • Movimiento de personal • Movimiento de maquinaria pesada • Desmonte	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Demanda de bienes y consumos • Generación de residuos y efluentes • Generación de ruidos • Aumento de la circulación vehicular • Generación de empleo
Intervenciones sobre los diferentes espacios del emprendimiento inmobiliario (limpieza y nivelación de los predios, cimentación de estructuras, cordones, cunetas, veredas, calles, etc.)	• Limpieza y nivelación • Movimiento de personal • Movimiento de maquinaria pesada • Desmonte • Pavimentación de calles y accesos • Construcción cordón y banquina • Construcción de colectores de agua de lluvia, alcantarillas, rampas esquineras, ciclo-vía • Obras civiles en Portales de Ingreso • Cercos perimetrales • Parquización y tareas de terminación en general	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de la calidad del suelo • Impermeabilización de suelos • Aumento de escorrentía superficial • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Demanda de bienes y consumos • Generación de empleo • Generación de ruidos • Generación de residuos y efluentes
Contingencias Vinculadas a la Etapa Constructiva	• Derrames de hidrocarburos • incendios • Accidentes de tránsito.	• Contaminación del suelo • Contaminación del agua • Emisión de gases • Pérdida de biodiversidad

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

		• Afectación al personal de obra
ETAPA DE FUNCIONAMIENTO	**ACCIONES**	**IMAPACTOS ASOCIADOS**
Edificaciones (viviendas y comercios)	• Movimiento de personal • Limpieza y nivelación • Cercos perimetrales • Obras gruesas • Obras finas • Instalación de servicios (agua, luz y cloaca) • Parquización y tareas de terminación en general • Generación de residuos y efluentes	• Emisión de gases y material particulado • Compactación del suelo • Perdida de la calidad del suelo • Impermeabilización de suelos • Aumento de escorrentía superficial • Perdida de cobertura vegetal • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Aumento en la demanda de bienes y consumos • Aumento de empleo • Generación de ruidos
Circulación vehículos y habitabilidad.	• Movimiento de habitantes • Movimiento de visitantes • Consumo de servicios • Generación de empleo • Mantenimiento de las instalaciones	• Emisión de gases y material particulado • Desplazamiento de la fauna • Modificación del paisaje • Aumento en la demanda de bienes y consumos • Aumento de empleo • Generación de ruidos • Generación de residuos y efluentes

Impactos existentes

Para poder evaluar el impacto ambiental que pueda producir el Proyecto es necesario tener en cuenta las alteraciones ya provocadas por el hombre. Se definen como impactos existentes todas aquellas modificaciones inducidas por el hombre, ajenas al Proyecto. A su vez, se definen como aquellas alteraciones que permiten poner en contexto el ambiente al momento de iniciarse el Proyecto.

Los impactos que el proyecto podría generar dependen de las características particulares del diseño y de las estrategias que se utilicen durante la realización del mismo. Esto, a su vez, está influenciado por los atributos naturales de la zona pedemontana donde se implantará el mismo, ya que la magnitud de los impactos es un reflejo directo de la

sensibilidad ambiental del área a ocuparse y del nivel de intervención ambiental que causará la obra.

10.5 Análisis de los impactos ambientales potenciales del Proyecto

Para describir y analizar los impactos ambientales producto de la ejecución del proyecto, se identificaron los componentes ambientales que pueden verse afectados y la determinación de los impactos que produciría el Proyecto sobre el medio en función de la magnitud, duración y extensión de los efectos que provocarán en el ambiente. El análisis de interacción actividad-componente ambiental permitió reconocer los efectos controlables y dejar planteado el diseño de las medidas de mitigación correspondientes. En un análisis final se evaluó la probabilidad de ocurrencia del impacto paralelamente con su grado de importancia

10.5.1 Impactos sobre el ambiente físico

Los impactos provocados sobre la topografía y el suelo, considerando las diferentes etapas de obra y la correspondiente utilización de maquinarias y vehículos pesados se consideran moderados, disminuyendo a medida del avance del proyecto.

Durante la etapa de urbanización del emprendimiento inmobiliario la circulación de máquinas y vehículos pesados a través de los caminos y los movimientos de suelo asociados a las intervenciones sobre el terreno provocarán la suspensión de material particulado en el aire. Provocando una importancia del impacto sobre la atmósfera es considerado relevante.

10.5.2 Impactos sobre el ambiente biológico

En términos hidrológicos, el emprendimiento se desarrolla en áreas amarillas y verdes respecto al estudio de amenazas aluvionales en el piedemonte elaborado por el INA, traduciéndose a la posibilidad de una ocupación permanente por parte de la población, teniendo en cuenta una serie de criterios obligatorios en paralelo al desarrollo de obras de mitigación necesarias.

Las alteraciones del factor agua susceptibles de ser impactados en todos los casos son negativos y la mayoría presentan características con efectos muy cortos se debe prestar atención al comportamiento del escurrimiento natural y al buen funcionamiento del sistema de percolación de las aguas residuales.

Debido a que se trata de una zona urbanizada, y a que la traza se construirá sobre calles ya trazadas, los impactos producidos por las actividades de la construcción de la obra sobre la flora pueden considerarse de moderados a nulos.

En el marco del presente estudio, los impactos sobre el suelo están asociados a afectaciones sobre su integridad física y deterioro de su calidad como recurso biológicamente activo. Estas afectaciones se dan, en mayor o menor medida, como consecuencia de la eliminación de su cobertura vegetal, la compactación, la alteración de su estructura, como consecuencia de los movimientos del suelo incluyendo la extracción

de material y la incorporación de material exógeno, el eventual vertido de sustancias potencialmente contaminantes y las construcciones civiles.

Particularmente la vegetación arbustiva desempeña un rol ecológico importante en el área de estudio. Su valor como elemento estructural y funcional en un ecosistema despojado de árboles es muy importante. Los arbustos constituyen parte del hábitat de numerosas especies de fauna silvestre, en los cuales encuentran refugio. Así, las tareas de intervención sobre el terreno durante la etapa constructiva del proyecto (como el desbroce, los movimientos de suelo, la compactación, etc.), así como la circulación y la operación de vehículos y máquinas, impactarán de manera directa sobre aquellos organismos que no logren escapar del disturbio, y de manera indirecta sobre el resto de los organismos como consecuencia de la pérdida y la fragmentación de la vegetación (hábitat).

En cuanto a la afectación directa, los organismos más sensibles serán aquellos con escasa o nula movilidad y los organismos de hábitos cavícolas, ya que será inevitable la destrucción de aquellas cuevas que eventualmente se encuentren en las áreas intervenidas.

Finalmente, se debe considerar la potencial afectación de las comunidades vegetales en caso de una contingencia. En el caso, los eventos contingentes a considerar, tanto para la etapa constructiva como para la etapa operativa del proyecto son: derrames de hidrocarburos e incendios. En el caso de los derrames, no se espera un efecto sobre la vegetación, ya que las zonas por donde circularán los vehículos y donde se localizan los depósitos de las sustancias potencialmente contaminantes estarán previamente desbrozadas (por lo que no existiría vegetación que pudiera ser afectada). En el caso que se genere un incendio y que el mismo exceda los límites de las zonas de obra u operativas, es posible que se afecte la vegetación de las tierras adyacentes.

10.5.3 Impactos sobre el ambiente socioeconómico y cultural

Las modificaciones en el paisaje son características de la etapa de funcionamiento, además inevitables y críticos, se introduce en el paisaje ocupaciones permanentes del suelo y para tal caso la ubicación de este lo hace fácilmente visible para los habitantes del entorno inmediato. Por otro lado, los impactos sobre las cualidades estéticas del paisaje podrían disminuir si se incorporara roca del sitio para decoración, jardín xerófilo de especies autóctonas y utilización de formas y colores naturales para las estructuras.

- Nivel de empleo: Los impactos positivos en los niveles de ingreso se deben principalmente al beneficio económico que representan la contratación de mano de obra local en las etapas de construcción y funcionamiento, razón por lo que aparece con mayores impactos positivos. Aunado a lo anterior, también se debe señalar que los beneficios durante la primera etapa en este componente son temporales, considerándose negativa una vez finalizados los trabajos de construcción.

- Población y calidad de vida: en las etapas de urbanización y de construcción de obras civiles, la calidad de vida de los habitantes y usuarios de infraestructura circundante se podría ver afectada de manera negativa, luego, durante el funcionamiento se produce un impacto positivo en el bienestar, favorecido por el desarrollo urbano y comercial, el alumbrado, la seguridad y el aprovisionamiento de nuevos servicios en la zona.

- Valorización inmobiliaria: el cambio del uso del suelo, sumado a la urbanización y a las nuevas edificaciones proyectadas incidirán positivamente en el valor de mercado, tanto del área operativa como de los inmuebles del entorno inmediato, durante todas las etapas del proyecto, llegando a su valor máximo durante la etapa de funcionamiento

- Actividades económicas: en lo que respecta a la economía local, los beneficios se presentan principalmente por el impulso que supone las actividades planteadas, comportándose como consumidores y demandantes de productos y servicios provistos en el área de Influencia directa y área de influencia indirecta.

La valoración de impactos indica que el uso del territorio es compatible con el Proyecto, mientras que el factor empleo es moderado y positivo.

10.6 ESTABLECIMIENTOS DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS y PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

Una vez concluida la etapa de identificación y valoración, se procedió a elaborar un Plan de Medidas de Mitigación, el mismo tiene como objetivo describir las medidas propuestas para el control y manejo de los impactos ambientales negativos identificados con la ejecución de las acciones del proyecto en estudio. Estas medidas pueden ser de carácter preventivo, correctivo y/o de mitigación. De modo de asegurar el mantenimiento de la calidad ambiental de los diversos factores susceptibles de ser afectados por el proyecto dentro de ciertos límites, exigidos legalmente o perseguidos de acuerdo a criterios estrictamente técnicos.

Las medidas así propuestas se desarrollan en la forma de fichas de trabajo, en las que se sintetizan diversos elementos de caracterización de los impactos, de las medidas de control propuestas y de medidas que permitan el seguimiento posterior (Plan de Vigilancia Ambiental) de las acciones propuestas en cada caso. A continuación, se detallan las fichas elaboradas en el presente estudio.

- PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE
- MITIGACIÓN DE RUIDOS
- PRESERVACIÓN DEL SUELO (Residuos sólidos urbanos y Residuos peligrosos)
- CONTROL DE DISPOSICIÓN Y TRANSPORTE DE ESCOMBROS
- CONTROL DE LIMPIEZA Y PREPARACIÓN DEL TERRENO

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

- SALUD Y SEGURIDAD
- SEÑALIZACIÓN PREVENTIVA EN OBRA
- COMUNICACIÓN CON LA COMUNIDAD
- CONTROL DE TRÁNSITO

11. ANEXOS

1. Contrato fideicomiso
2. Autoridades vigentes
3. Designación apoderado
4. DNI apoderado
5. Resolución de caracterización SAYOT
6. Proyecto de zonificación
7. Plano de mensura
8. Escritura terrenos
9. Cuadro detalle de usos y superficies
10. Cómputo métrico y de materiales
11. Plan de avance e inversión
12. DPV autorización de Ingresos y Egresos
13. Certificado de prefactibilidad EDEMSA
14. Factibilidad provisión eléctrica Godoy Cruz
15. Factibilidad AYSAM
16. Resolución hidráulica Master Plan 2003
17. Planimetría obras aluvionales
18. Solicitud propuesta traza ECOGAS
19. CV de Profesionales Responsables del Estudio Ambiental.

M V. Diego Rostagno Ing RNR Constanza Crescitelli Miguel Ángel Juan Mazza
Responsables Estudio Ambiental Propietario

ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MENDOZA
Impuesto de Sellos determinado y/o liquidado 20181126 0000
3.097,00 liquidación practicada
12 ABR 2018

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA DEPARTAMENTO SELLOS Y TASA DE JUSTICIA MENDOZA

I-PARTES INTERVINIENTES

FIDUCIANTE PROPIETARIO:

I.1- URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE SA, con domicilio en calle Perú 1310, Ciudad, Mendoza, representada en este acto por su Presidente, Lic. Domingo Franchetti, DNI 21.807.918, en adelante el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO A**

FIDUCIANTE DESARROLLADOR:

I.2- OHA CONSTRUCCIONES SRL, con domicilio en calle Mitre 1353, Ciudad, Mendoza, representada en este acto por su socio gerente, Cdor. Oscar Norberto de Hoyos, DNI 8.029.107, en adelante el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO B.**

FIDUCIARIO:

I.3- EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A. con domicilio legal en Mitre 1353, Ciudad, MENDOZA, representada en este acto por su apoderado, Dr. Miguel Angel Mazza, DNI 31.887.564, con facultades suficientes para este acto y en adelante el "**FIDUCIARIO**".

Los nombrados precedentemente serán **PARTES** del contrato. Y en el carácter invocado **OTORGAN EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO.**

II-ANTECEDENTES

II.1 El presente FIDEICOMISO tiene como finalidad, el desarrollo de un Proyecto inmobiliario en dos inmuebles de Propiedad de URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A., consistente en un Loteo Privado integrado por tres sectores (Lotes individuales, Área Comercial y Área para Propiedad Horizontal), los que deberán ser transferidos al **FIDUCIARIO** por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A.** Dichos inmuebles son los siguientes:

a) **UN INMUEBLE RURAL DE 7,5 HECTÁREAS.** Este terreno limita al Sur con Palmares Valley, al Norte con la parcela descripta en el acápite siguiente; al Oeste con Palmares Valley y al Este con el Corredor del Oeste. El mencionado sector consta de aproximadamente 7,5 Has. Dicha medida será ajustada por la mensura a realizar. Se adjunta al presente Contrato un croquis del inmueble como Anexo I.

b) **UN INMUEBLE RURAL DE 12 HECTAREAS:** Este terreno limita al Sur con el terreno descripto en el acápite anterior; al Norte con el futuro Corredor Norte (Proyecto de DPV que unirá la rotonda actual con la calle Presidente Perón, al Noroeste del terreno); al Oeste con Palmares Valley y al Este con el Corredor del Oeste. El mencionado sector consta de aproximadamente 12 Has. Dicha medida será ajustada por la mensura a realizar. Se adjunta al presente Contrato un croquis del inmueble como Anexo I.

II.2 Para lograr la finalidad mencionada en el apartado precedente, el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A** se compromete a transferir en propiedad Fiduciaria los inmuebles mencionados en el punto anterior. Dicha transferencia debe llevarse a cabo en un plazo máximo de 60 días desde que se encuentre terminada y aprobada la mensura del inmueble.

El **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** se compromete a realizar y transferir la propiedad Fiduciaria de las obras detalladas en el Proyecto de Obra que se detallan en los en el Anexo III, y a entregarlas según Cronograma de Avance de Obra (Anexo II). Las obras y conceptos detallados expresamente como puntos I a V en el Anexo II, serán costeadas por las Partes en la forma que en él se indican. En caso de que las erogaciones que le correspondan al **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A** sean afrontadas por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**, serán compensadas mediante la entrega de unidades disponibles para la venta, en las proporciones a establecer de común acuerdo.

II.3 Objetivo del aporte: El **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A** tiene como objeto obtener como contraprestación a su aporte, el Cuarenta y siete con 41/100 por ciento (47,41%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta, y el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** tiene como objeto obtener el Cincuenta y dos

con 59/100 por ciento (52,59%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta. Los metros cuadrados definitivos serán confirmados cuando se cuente con el pertinente plano de Loteo Aprobado.

III-DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN .

III.1 A los efectos del CONTRATO los términos en mayúscula en el mismo, definidos y utilizados tienen los significados en cada caso asignados y se utilizaran indistintamente en singular o plural, manteniendo el mismo significado. Los títulos tienen carácter sólo enunciativo y no afectarán el contenido y alcance de las disposiciones contractuales que enuncian ni los derechos y obligaciones que con relación a tales disposiciones adquieren o asumen las PARTES, según su contenido.

III.2 Para la interpretación del CONTRATO se dará prioridad a las consideraciones y finalidades que las PARTES tuvieron en cuenta para celebración del mismo, conforme se ha dejado constancia de ello en los Antecedentes.

III.3 Anexos: Son los siguientes documentos:

i) Anexo I: Croquis de los terrenos a transferir en propiedad fiduciaria;

ii) Anexo II: cronograma de avance de obras;

iii) Anexo III: resumen de tareas, obras incluidas y obras exteriores.-

IV- CLÁUSULAS CONTRACTUALES

CAPÍTULO I: DENOMINACIÓN Y FINALIDAD.

ARTÍCULO 1: DENOMINACIÓN: Las PARTES de común acuerdo asignan al presente fideicomiso la denominación de **"FIDEICOMISO SAN AGUSTIN"**. El FIDUCIARIO, en todo acto o contrato que celebre, ejecute, conteste, emita o reciba, en ejercicio u ocasión del presente fideicomiso, deberá invocar y destacar expresamente su carácter de tal y la denominación del fideicomiso.

ARTÍCULO 2: FINALIDAD DEL FIDEICOMISO. El Fideicomiso tiene por objeto o finalidad:

2.1. PROYECTO: El FIDUCIARIO deberá procurar que sobre los inmuebles aportados por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A**, el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** realice y transfiera la propiedad Fiduciaria de las obras detalladas en el Proyecto de obra (Anexo II y III), dicho proyecto consiste en un conjunto inmobiliario integrado por tres sectores (Lotes individuales, Área Comercial y Área para Propiedad Horizontal).-

2.2. También es objeto de este Fideicomiso el PROGRAMA DE PREVENTA Y VENTA de los LOTES o UNIDADES que le corresponden a los **FIDUCIANTES** como BENEFICIARIOS, así como su financiamiento y cobro, que el fiduciario deberá realizar, de acuerdo a las específicas instrucciones que a tal efecto reciba de **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A y B**. Dicho programa sólo podrá tener inicio una vez que estén definidos los beneficios que les corresponderán a cada **FIDUCIANTE BENEFICIARIO**.

En relación al Programa de Preventa y Venta no es necesario que los **FIDUCIANTES** en forma conjunta decidan su concreción, pudiendo optar uno de ellos por el Programa y el otro no. En tal supuesto, el beneficio de quien no decida realizar el Programa de Preventa y Venta consistirá sólo en recibir los metros cuadrados finales disponibles para la venta que le correspondan según su participación.

2.3. Respecto del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A**, el presente contrato tendrá por objeto:

a) Que el **FIDUCIARIO** y el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** lleven adelante el proyecto inmobiliario en los terrenos por él aportados.

b) Que se cumpla en tiempo y forma con el proyecto, una vez definido el plan de obra.-

c) Que como única contraprestación, por el aporte que se obliga a realizar, les sea transferido a título de BENEFICIARIO, la titularidad del 47,41% del total de los las Unidades que surjan del Conjunto inmobiliario (incluyendo la proporción de Área Comercial y de Área para Propiedad Horizontal) o el producido de las ventas o preventas de dichos Lotes o Áreas, si opta por dicho Programa.

2.4 Respecto del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**, el presente contrato tendrá por objeto:

Que, como única contraprestación, por las obras que se obliga a desarrollar y aportar, le sea transferido a título de BENEFICIARIO, la titularidad del 52,59% del total de las Unidades que surjan del Conjunto Inmobiliario (incluyendo la proporción de Área

Comercial y de Área para Propiedad Horizontal) o el producido de las ventas o preventas de dichos Lotes o Áreas, si optan por dicho Programa.

CAPÍTULO II: TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

ARTÍCULO 3:

3.1 PERFECCIÓN DEL CONTRATO: El presente Contrato queda perfeccionado entre las partes contratantes, para cumplir con sus efectos propios, desde la suscripción del mismo, sin prejuicio de las demás formalidades que deberán cumplirse conforme a la legislación vigente y a la naturaleza de los bienes aportados al fideicomiso. Por tanto, a partir de la firma del presente contrato, el mismo produce todos sus efectos legales y contractuales, pudiendo el **FIDUCIARIO**, comenzar con el ejercicio y ejecución de los derechos y obligaciones que ha asumido y se le han conferido en el presente.

3.2 DOMICILIO: A tal fin el **FIDUCIARIO** acepta expresamente su cargo y fija domicilio especial en tal efecto en calle Mitre 1353, Ciudad, Mendoza, estableciéndose el mismo como domicilio fiscal y legal del presente Fideicomiso.

ARTÍCULO 4: EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO:

4.1. El **FIDUCIARIO** podrá, en el ejercicio del Fideicomiso, actuar mediante apoderados con poderes especiales o generales que autorice su directorio, según el caso.

4.2. La ejecución de las obras estará bajo el control y supervisión del **FIDUCIARIO**.

El ejercicio, por parte del **FIDUCIARIO**, de cualquiera de los derechos sobre el inmueble fideicomitido, no implicará para él asunción de obligaciones cuyo cumplimiento no fuese expresamente convenido por este acto, salvo en lo que respecta a las obligaciones que sobre dicho inmueble tiene en su calidad de dueño fiduciario del mismo.

El **FIDUCIARIO** deberá iniciar las etapas de promoción y preventa de las UNIDADES que le corresponden a los FIDUCIANTES como BENEFICIARIOS, conforme instrucciones que cada uno de los FIDUCIANTES le den, debiendo entregar los fondos que obtenga de la misma a los FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS en la proporción a su participación.

ARTÍCULO 5: DE LA CUENTA FIDUCIARIA:

5.1. El **FIDUCIARIO** deberá abrir a su nombre una cuenta corriente, caja de ahorro o de la naturaleza que el determine, en un banco oficial o privado donde se depositarán los fondos que administre en el marco del presente contrato. La o las cuentas así abiertas deberán contar con la expresa identificación de fiduciaria de la misma, de manera tal que se conozca el giro fiduciario de dichas cuentas, a fin de mantener estrictamente la separación de patrimonios con los efectos que señalan los artículos 1685 y 1686 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 6: DURACIÓN DEL FIDEICOMISO Y SUPUESTO DE REVOCACION DEL MISMO:

El FIDEICOMISO que se constituye en este acto se mantendrá en plena vigencia hasta que:

6.1. Se concluya el Proyecto de construcción y urbanización, y se le dé el destino señalado en las Cláusulas precedentes.

6.2. Se finalice por parte del **FIDUCIARIO** el Programa de Preventa y Venta y/o se adjudiquen las Unidades y Áreas a los **FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS**.

6.3 El plazo máximo de duración del fideicomiso será de 30 años a contar desde la firma del presente.

CAPÍTULO III: EL FIDUCIARIO

ARTÍCULO 7: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO:

A fin de cumplir con las finalidades y objeto del FIDEICOMISO que se constituye por el presente, el **FIDUCIARIO** deberá:

7.1. Controlar al **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** en la correcta ejecución del proyecto sobre el inmueble Fideicomitido. Tendrá que requerir y en su caso exigir que cumpla con el avance de obras establecido en el Anexo II.

7.2. Administrar los bienes fideicomitidos, las reservas, fondos y recursos que se incorporen al FIDEICOMISO, en la forma y condiciones que se establecen en el presente CONTRATO y en su defecto, de acuerdo a las instrucciones que en el futuro le den los FIDUCIANTES. Para ello, el **FIDUCIARIO** contará con las atribuciones que se le asignan en el presente Contrato y las que surjan de ley, sin perjuicio de las limitaciones impuestas por los FIDUCIANTES conforme a las cláusulas del presente contrato.

7.3. Llevar adelante tratativas a fin de procurar el desarrollo y cumplimiento total o parcial del proyecto, firmando todo arreglo, acuerdo, convenio y los instrumentos jurídicos que deban suscribirse con autoridades provinciales, municipales o nacionales.

7.4. Llevar adelante la comercialización de las Unidades que le corresponden a los FIDUCIANTES como BENEFICIARIOS. Con este fin tendrá como obligación, la ejecución del Programa de Preventa y Venta de las Unidades que les corresponden a los FIDUCIANTES. El precio total percibido, será entregado a los FIDUCIANTES como BENEFICIARIOS.-

7.5. Transferir las unidades a los BENEFICIARIOS, en la oportunidad fijada en el presente contrato.

7.7. Transferir las unidades a los que resulten Adquirentes de las mismas, como consecuencia de la ejecución del programa de preventas y ventas, en la oportunidad y condiciones estipuladas en los contratos particulares que a tal fin definan los FIDUCIANTES, y cobrar los anticipos y saldos de precio, otorgando los respectivos recibos y/o cartas de pago, estando facultado para financiar con hipoteca los saldos de precio de tales ventas, conforme a las instrucciones que reciba de los FIDUCIANTES, debiendo suscribir a tal efecto las correspondientes escrituras publicas que instrumenten las garantías que a tal efecto acuerde con los Compradores.

7.8. Al **FIDUCIARIO** le queda prohibido constituir pasivos con cargo al patrimonio de afectación, que no sean las deudas comerciales por la prestación de sus servicios y/o adquisición de bienes con destino a la prestación de sus funciones.

7.9. A partir del proyecto arquitectónico, el **FIDUCIARIO** podrá proceder a la ejecución del Programa de Preventa y Venta de las Unidades que le corresponden a cada FIDUCIANTE como BENEFICIARIO, cuando éstos así lo dispongan.

Los bienes recibidos por todo acto de disposición reemplazarán, por efecto de la subrogación real, los bienes transferidos y conservarán el carácter de patrimonio fideicomitido al igual que aquéllos, siendo su único BENEFICIARIO, el FIDUCIANTE a quien corresponderá como BENEFICIARIO de los Lotes sometidos al Programa de Preventa y Venta.

7.10. Contratar los seguros que cubran los riesgos propios de la obra, del personal ocupado en ella, y de terceros, o bien exigir al **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO B** o a sus contratistas o subcontratistas el adecuado cumplimiento de las normas relativas al trabajo y los organismos de previsión y seguridad social. En dichos contratos deberá designarse al **FIDUCIARIO** como beneficiario y/o endosatario de los mismos.

7.11. Realizar todos los actos necesarios para obtener las aprobaciones en las reparticiones correspondientes.

7.12. En caso de corresponder, realizar las donaciones de los inmuebles destinados a esparcimiento, tránsito y espacio verde.

7.13. Mantener informado permanentemente a los FIDUCIANTES sobre la necesidad de introducir modificaciones al proyecto de obra, dentro de las 48 hs de tomar conocimiento de las mismas.

7.14. En caso de que judicialmente sean decretadas medidas cautelares o cualquier restricción que limite la libre disponibilidad de los bienes fideicomitidos o la producción de ellos, el **FIDUCIARIO** deberá notificar fehacientemente tal circunstancia a los FIDUCIANTES, dentro de las 48 horas hábiles de conocida la misma.

7.15. Mantener y defender la titularidad de la propiedad fiduciaria de los bienes, y realizar todos los actos necesarios para la debida guarda y conservación de los mismos, preservando su sustancia y valor.

7.16. Llevar por separado la contabilidad del patrimonio fideicomitido y cuentas del fideicomiso, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en la jurisdicción donde realice su actividad. Asimismo, deberá extremar los recaudos para que no se confundan los bienes fideicomitidos con los bienes del patrimonio personal del Fiduciario u otros fideicomisos que éste administre.

7.17. Abrir, mantener o cerrar cuentas bancarias, cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato.

7.18. Guardar y conservar, a su exclusivo costo, desde la fecha de inicio de la presente, la documentación, libros, registros, soportes magnéticos, informáticos y todo instrumento y/o documento relativo a la administración del Fideicomiso.

7.19. Pagar los impuestos, tasas, cargas, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos, y cualquier otro costo relativo a los bienes fideicomitidos y/o al Fideicomiso.

7.20. Rendir cuentas, en tiempo y forma, al menos una vez al año o cuando los Fiduciantes lo requieran expresamente. La rendición de cuentas deberá contener la siguiente información:

7.20.1. Anualmente: un balance relativo al estado patrimonial y financiero del Fideicomiso y un estado de resultados indicando ingresos y egresos.

7.20.2. Trimestralmente: en caso de corresponder, un detalle de las sumas de dinero o bienes transmitidos por los Fiduciantes precisando fecha de transmisión, modo, cantidad y descripción de los materiales.

7.20.3. Cuando ocurran: informes sobre estado de las gestiones realizadas ante las reparticiones respecto de la obtención de las aprobaciones pertinentes.

7.20.4. Mensualmente: un detalle del avance de obra, indicando en su caso las demoras que existieren en relación al Cronograma de Avance de Obra (Anexo II), como así también las modificaciones que fuere menester realizar.

7.20.5. Si correspondiere: acciones judiciales y extrajudiciales que se hubieren iniciado contra el Fideicomiso o que el **FIDUCIARIO** hubiere iniciado en cumplimiento de las obligaciones asumidas, detallando -en el supuesto de haber accedido a la vía judicial- carátula del expediente, profesionales a cargo de su tramitación, jurisdicción y juzgado ante el que transmita, medidas cautelares decretadas, estado procesal en el que se encuentra el juicio, tiempo estimado de finalización y estimación del porcentaje de fallo favorable o del recupero. En los supuestos de acuerdos extrajudiciales, deberán indicarse los términos y condiciones de los mismos.

Transcurridos treinta (30) días desde que los **FIDUCIANTES** reciban la rendición de cuentas emitida por el **FIDUCIARIO**, sin que la impugnen u observen, quedará automáticamente aprobada sin más trámite. A tal efecto deberá insertar una cláusula que así lo señale en cada acto de rendición de cuenta que circule.

7.21. Deberá dar efectivo cumplimiento a los Beneficios de los BENEFICIARIOS en tiempo y forma, de acuerdo a lo pactado en el presente contrato.

7.22. Cumplir y observar aquellos deberes específicamente asumidos en virtud del presente contrato y todas aquellas obligaciones que le impone el Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, debiendo actuar en forma diligente como un buen hombre de negocios, y cumplir fielmente el encargo que asume en este acto, de conformidad a lo establecido por el artículo 1674 del CC y C de la Nación.

Queda entendido que ninguna disposición del presente contrato deberá interpretarse en el sentido de relevar al **FIDUCIARIO** de su responsabilidad por actos u omisiones derivadas de su culpa grave o dolo.

<u>ARTÍCULO 8</u>: FACULTADES GENERALES DEL FIDUCIARIO:

8.1. El **FIDUCIARIO** tendrá el ejercicio de todas las facultades, derechos y privilegios que surjan del dominio fiduciario, con el fin de administrar, disponer y proteger los BIENES FIDEICOMITIDOS, con el alcance y las limitaciones establecidas en el CCyC de la Nación, en el presente contrato y demás normas aplicables.

8.2. El pleno ejercicio de todos los actos y acciones judiciales o extrajudiciales que correspondan para la defensa de los bienes del fideicomiso, quedando apoderado especialmente a tal fin, mediante el presente acto, el cual servirá de suficiente instrumento de acreditación de tales facultades.

8.3. El **FIDUCIARIO** podrá contratar la comercialización de los Lotes, con una inmobiliaria del medio.

8.4. Oponer a los terceros interesados, toda vez que resulte necesario, su condición de propietario fiduciario y exhibir los documentos que la acreditan.

8.5. Recibir pagos, otorgar recibos de pago, firmar declaraciones simples o juradas, planos, planillas y formularios

ARTÍCULO 9: RETRIBUCIÓN, SUSTITUCIÓN Y REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO:

9.1. El **FIDUCIARIO**, por todo concepto y hasta la extinción del fideicomiso percibirá una retribución de PESOS DOSCIENTOS MIL ($200.000), a pagar en Veinte (20) cuotas mensuales de PESOS DIEZ MIL ($10.000) a partir de la vigencia del presente contrato. Dichas cuotas serán reajustadas de común acuerdo con los **FIDUCIANTES.** Además, tendrá derecho a que se le reintegren los gastos que el mismo tenga en la ejecución del FIDEICOMISO.

La retribución pactada podrá ser modificada por los FIDUCIANTES, cuando estos lo estimen oportuno.-

9.2. En caso de ser necesaria la sustitución del **FIDUCIARIO** designado en este acto, o que por cualquier motivo quedara vacante, es facultad del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** elegir su reemplazante.

9.3. El **FIDUCIARIO** podrá ser removido por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**. Toda remoción del **FIDUCIARIO** producirá efectos luego de la designación del FIDUCIARIO SUSTITUTO por parte del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**.

9.4 Producida cualquiera de las causales de cesación del **FIDUCIARIO**, previstas en el artículo 1.678 del CC y CN., el **FIDUCIARIO** será remplazado por un FIDUCIARIO SUSTITUTO que será designado por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B.** En tal caso, el **FIDUCIARIO** deberá presentar una rendición de cuentas final, entregando al **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**, toda la documentación relativa al contrato que estuviese en su poder y también deberá transferir a su costos la propiedad

fiduciaria al FIDUCIARIO SUSTITUTO, todo ello en un plazo de no mas de treinta (30) días de notificado de la decisión de sustituirlo en su función; sin perjuicio de los daños y perjuicios de los que pudiera ser responsable el **FIDUCIARIO** por mal cumplimiento de sus funciones.

CAPÍTULO IV: FIDUCIANTE-BENEFICIARIO

ARTÍULO 10: DEL BENEFICIARIO Y DEL FIDEICOMISARIO:

10.1. FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A: Se instituye como BENEFICIARIO, en los términos del artículo 1671 del CCyCN, al FIDUCIANTE PROPIETARIO; será éste a quien le corresponda como BENEFICIO el CUARENTA Y SIETE CON 41/100 POR CIENTO (47,41%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta, por lo tanto su derechos consistirán en que se le trasmitirá en la proporción indicada la propiedad de las Unidades del conjunto inmobiliario a construirse, en la medida que la misma no haya sido vendida total o parcialmente a TERCEROS ADQUIRENTES por el **FIDUCIARIO**, en cumplimiento del Programa de Preventa y Venta, en cuyo caso será el BENEFICIARIO del precio o producido de las ventas.-.-

10.2. FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B: Se instituye como BENEFICIARIO, en los términos del artículo 1671 del CCyCN, al FIDUCIANTE DESARROLLADOR; será éste a quien le corresponda como BENEFICIO el CINCUENTA Y DOS CON 59/100 POR CIENTO (52,59%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta, por lo tanto su derechos consistirán en que se le trasmitirá en la proporción indicada la propiedad de las Unidades del conjunto inmobiliario a construirse, en la medida que la misma no haya sido vendida total o parcialmente a TERCEROS ADQUIRENTES por el **FIDUCIARIO**, en cumplimiento del Programa de Preventas y Ventas, en cuyo caso será el BENEFICIARIO del precio o producido de las ventas.-

10.3 ELECCION DE LAS UNIDADES: una vez definidas las Unidades del Proyectos, los FIDUCIANTES deberán reunirse a los fines de definir de la forma más equitativa y conveniente para la distribución de las unidades. Ante la falta de acuerdo se procederá a la elección de una unidad por vez, sorteándose quien comenzara con la elección.-

ARTÍCULO 11: OBLIGACIONES DEL FIDUCIANTE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO:

11.1. A fin de cumplir con las finalidades y objeto del FIDEICOMISO que se constituye por el presente, el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A** deberá

a) Aportar los inmuebles detallados en los ANTECEDENTES, para que el **FIDUCIARIO** lleve adelante el proyecto inmobiliario.-

11.2. A fin de cumplir con las finalidades y objeto del FIDEICOMISO que se constituye por el presente, el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** deberá:

- Llevar adelante el desarrollo del PROYECTO, todo de acuerdo con lo establecido en los Anexos II y III.
- A partir de la adquicision fiduciaria de los inmuebles por parte del **FIDUCIARIO**, deberá mantener al día el pago de todos los impuestos, tasas, servicios y demas contribuciones y todo otro pago que deba realizarse por los BIENES FIDEICOMITIDOS, o con motivo del Proyecto y/o por las habilitaciones o permisos, o respecto de los bienes fideicomitidos.

ARTÍCULO 12: DERECHOS DEL FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

El **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** tendrá derecho a:

12.1. Definir en todos sus aspectos y con absoluta libertad el Proyecto a realizarse sobre los Inmuebles aportados por el FIDUCIANTE-BENEFICIARIO A.

12.2. Ser informado por el **FIDUCIARIO**, con la periodicidad que fije, sobre la marcha del fideicomiso, el estado de los bienes y el cumplimiento del Programa de Preventa y Venta.

12.3. Dar al **FIDUCIARIO** las instrucciones necesarias para el ejercicio de su función y el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en todo lo que no esté expresamente previsto en este contrato.

ARTÍCULO 13: DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

Los FIDUCIANTES tienen derecho a exigir que el **FIDUCIARIO**, cumpla en tiempo y forma, con todas las obligaciones establecidas en este fideicomiso y a exigir que los mantenga informados de todo cuanto pueda afectar sus derechos en cualquier tiempo y consultarlo en caso de duda.

ARTÍCULO 14: MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO.-

Los FIDUCIANTES de común acuerdo, podrán, en cualquier momento:

14.1. Corregir, salvar o complementar cualquier disposición que pudiere ser defectuosa o contradictoria con las demás disposiciones.

14.2. Realizar las modificaciones que resulten necesarias para que el presente Fideicomiso se enmarque en las disposiciones de la legislación vigente que resulte aplicable.

14.3. Introducir modificaciones relativas al Proyecto de obra, siempre que las mismas no alteren la sustancia del proyecto originariamente aprobado.

Las facultades reconocidas a los FIDUCIANTES quedan bajo su absoluta discrecionalidad, no pudiendo derivarse de su ejercicio ninguna obligación a su cargo, ni tampoco ninguna responsabilidad en contra de ellos en caso de que no las ejerciten.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

ARTÍCULO 15: PRINCIPIO GENERAL DE INTERPRETACIÓN:

Los FIDUCIANTES declaran que las obras a realizar por el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** fuera de los inmuebles sobre los que se realizará el Proyecto, pero que resulten necesarias para cumplir el objeto del presente Contrato de Fideicomiso y, además, resulten de utilidad para otros terrenos del **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A**, obligará a este último a participar de la inversión en la proporción que le corresponda en función de los beneficios que le generarán dichas obras.

ARTICULO 16: TRANSMISION DE LA POSICION CONTRACTUAL-RÉGIMEN DELIBERATIVO DE LOS FIDUCIANTES ORIGINARIOS Y SUCESIVOS.

Para el supuesto que los FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS decidan ceder voluntariamente en parte su relación contractual, nacerán dos tipos de fiduciantes: FIDUCIANTE – BENEFICIARIO CLASE A y B: como fiduciantes originarios del presente contrato. FIDUCIANTE – BENEFICIARIO CLASE C: Son los terceros, personas físicas o jurídicas, que ingresen al fideicomiso con posterioridad a su conformación, adquiriendo un porcentaje de los derechos del FIDUCIANTE A o B. El FIDUCIANTE C deberá adherirse a las estipulaciones del presente contrato, condición esencial para su ingreso, asumiendo los derechos y las obligaciones que tenía su antecesor con las limitaciones impuestas en el presente. Tendrá voz pero no voto en las decisiones del FIDEICOMISO.-

ARTÍCULO 17: SUSPENSIÓN DE PLAZOS Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

Las partes pactan que para el supuesto de que por orden judicial el proyecto se vea paralizado, todos los plazos del presente contrato se tendrán por suspendidos hasta tanto dicha orden sea levantada. Cuando la suspensión por las causas mencionadas supere el plazo de los Seis (6) meses, el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** podrá dar por resuelto el presente FIDEICOMISO, teniendo derecho a que se le restituyan actualizados los montos aportados para la ejecución del Loteo Privado.

ARTICULO 18: CONFIDENCIALIDAD:

Las PARTES contratantes pactan mantener estricta confidencialidad sobre todo conocimiento que cualquiera de las partes involucradas en el presente Contrato de Fideicomiso adquiera sobre el objeto del mismo, así como cualquier asunto vinculado a la administración, ejecución, venta, comercialización o desarrollo del Programa de Preventa y Venta, y todo asunto vinculado al mismo.

Se comprometen igualmente las partes a imponer el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la presente cláusula a sus dependientes, representantes, agentes, factores y terceros con los que tengan relación, vinculación, o contacto por las negociaciones que se lleven adelante o por la ejecución, o cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato o por el ejercicio de las facultades que surgen o emergen de él.

ARTÍCULO 19: MORA: La mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el presente contrato se producirá en forma automática por el mero transcurso de los plazos o el acaecimiento de hechos, sin necesidad de intimación previa.

ARTICULO 20: ARBITRAJE:

Las PARTES acuerdan que toda cuestión que se suscitare respecto de este Contrato y todas las relaciones jurídicas que se deriven del mismo, en cuanto a su validez, interpretación, alcances, cumplimiento, ejecución o resolución, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Mendoza, de acuerdo con la reglamentación y procedimientos vigentes para el arbitraje de derecho que las PARTES declaran conocer, aceptar y hacer parte del presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder.

ARTÍCULO 21: LEY APLICABLE

El presente Contrato se regirá por las cláusulas expresadas en el mismo y, supletoriamente, por lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y demás disposiciones concordantes o que resulten de aplicación por remisión de la citada ley.

ARTÍCULO 22: DOMICILIO ESPECIAL:

Las PARTES, de común acuerdo, se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, renunciando a cualquier otro fuero de excepción que pudiera corresponderle incluyendo el Fuero Federal. A todos los efectos legales que correspondan, las PARTES fijan como domicilios legales los citados anteriormente, siendo válidos los mismos mientras no sea notificado por medio fehaciente su cambio.

Se firma el presente en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Mendoza a los 28 días de marzo de 2018.

ADMINISTRACION TRIBUTARIA MENDOZA
DEPARTAMENTO SELLOS
Y TASA DE JUSTICIA
MENDOZA

Franchetti
Domingo
dni 21.807.918

MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS

CERTIFICO que el presente libro de Actas de Directorio y Asambleas Nº1

pertenece a EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SA.

que consta de 200 fs. útiles, que son selladas y firmadas en su primera y últimas fojas por el Director de Personas Jurídicas, Resol. DJ. 1993/04

Mendoza, 5 de Abril de 2005

MARIA MARTHA GUIRAZU
ASESORA
DIRECCIÓN PERSONA JURÍDICA

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

ACTA DE DIRECTORIO

En la Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, a los 21 días del mes de Agosto del año 2018, siendo las 10:00 hs, se reúnen en la sede social de **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SA.**, los miembros del Directorio, Julieta de Hoyos y Miguel Mazza, y deciden por unanimidad convocar a Asamblea General Ordinaria de Accionistas para el día 03 de Setiembre de 2018 a las 17:00 horas en primer convocatoria y para el mismo día a las 18:00 horas en segunda convocatoria a celebrarse en la sede social, sita en calle Mitre 1353, Ciudad, Mendoza con el objeto de considerar el siguiente **ORDEN DEL DÍA:** 1º) Designación de dos accionistas presentes para la firma del Acta de Asamblea, juntamente con el Presidente; 2º) Aprobación de la gestión del Directorio y Ratificación de todo lo actuado hasta la fecha; 3°) Designación de Presidente y Directores Suplentes.
Sin más que tratar se da por finalizada la reunión.-

Julieta de Hoyos
31284662

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

En la Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza, a los 3 días del mes de Setiembre de año 2018, siendo las 17:00 hs, en la sede social de **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SA.**, sita en Av. Mitre 1353, de esta ciudad, se reúnen en Asamblea con carácter de unánime, conforme al último párrafo del artículo 237 de la Ley de Sociedades Comerciales, los accionistas Oscar Norberto De Hoyos y Rosalía Hilda Centeno, titulares del cien por ciento (100%) de las acciones que dan derecho a voto y que representan el cien por ciento (100%) del capital social. Declarándose abierto el acto, toma la palabra el presidente del Directorio quien pone a consideración de los accionistas el siguiente orden del día para su tratamiento: 1º) Designación de dos accionistas presentes para la firma del Acta de Asamblea, juntamente con el Presidente; 2º) Aprobación de la gestión del Directorio y Ratificación de todo lo actuado hasta la fecha; 3°) Designación de Presidente y Director Suplente. **PRIMER PUNTO**: Se decide en forma unánime que todos los socios suscriban la presente Acta de Asamblea. **SEGUNDO PUNTO**: Luego de deliberar e intercambiar opiniones se decide en forma unánime aprobar la gestión del Directorio, así como la ratificación de todas sus actuaciones hasta la fecha. **TERCER PUNTO:** Luego de deliberar e intercambiar opiniones se decide en forma unánime ratificar en sus respectivos cargos al Presidente Sra. Julieta Mercedes De Hoyos y al Director Suplente Sr. Miguel Ángel Juan Mazza. No habiendo más que tratar y estando los presentes de acuerdo, se levanta la sesión siendo las 17:45 hs.

Nº59 **PODER GENERAL AMPLIO de ADMINISTRACION y JUICIO. EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SOCIEDAD ANONIMA a favor de JULIETA MERCEDES DE HOYOS y MIGUEL ANGEL JUAN MAZZA.- ESCRITURA NUMERO CINCUENTA Y NUEVE.** - En la Ciudad de Mendoza, Provincia del mismo nombre, República Argentina, a los veinte días del mes de Septiembre del año dos mil doce, ante mí; **ALEJANDRA MONICA VIZCAINO,** abogada en ejercicio de la actuación notarial, titular del Registro Notarial número Cuatrocientos Uno de Capital - **PROTOCOLO UNICO** - Comparece el contador **Oscar Norberto de HOYOS** argentino, casado, Libreta de Enrolamiento número 8.029.107, CUIT 20-8029107-9 domiciliado legalmente en calle Mitre número 1.353 de la Ciudad Capital de Mendoza. Considero al compareciente capaz para este otorgamiento según los términos del artículo 1002 inc a) del Código Civil Argentino, por ser de mi conocimiento. **INTERVIENE** en su carácter de presidente de **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SOCIEDAD ANONIMA, CUIT 30-71194383-4** domicilio social, legal y fiscal en calle Mitre 1353, Ciudad de Mendoza lo que acredita con a) Constitución de Sociedad Anónima según escritura número 22 de fecha 07 de Setiembre de 2004, pasada a fojas 42 ante la notaria Maria Laura Mendibil titular registro numero 415 de capital, b) Aprobada por la Dirección de personas jurídicas según Resolución numero 1993/04, c) Inscripta en Legajo numero 8772 del registro Público de Sociedades Anónimas en fecha 23 de diciembre de 2004. d) Acta de Asamblea general ordinaria, de fecha 26 de Agosto de 2011, de designación de autoridades y acta de Directorio numero 1 de fecha 26 de setiembre de 2011 de distribución de cargos en la que lo designa como presidente, e) Acta de Asamblea general ordinaria, de fecha 26 de Agosto de 2011, en la que se decide y autoriza al presidente, al otorgamiento del presente poder, con amplias atribuciones.- Guardo Fotocopias de los mencionados instrumentos como documentación habilitante al final del presente protocolo. - **EXPRESA: PRIMERO:** Que en nombre y representación de

SERIE G Nº 000648023

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SOCIEDAD ANONIMA, de acuerdo a lo facultado en acta de Asamblea ut supra descripta, confiere **PODER GENERAL AMPLIO DE ADMINISTRACION** y **JUICIO** a favor de los doctores **Julieta Mercedes DE HOYOS,** argentina, soltera, Documento Nacional de Identidad nº 31.284.662 matricula profesional numero 7950 y **Miguel Angel Juan MAZZA** argentino, soltero, Documento Nacional de Identidad nº 31.887.564, matrícula profesional nº 7949, para que actuando en forma conjunta, separada e indistintamente uno del otro, en nombre y representación de la sociedad mandante, por si y/o como parte de Fideicomiso Edificio Sobremonte CUIT 30-71197867-0 y/o cualquier otro fideicomiso o contrato en el que la Sociedad sea parte, puedan realizar los siguientes actos, siempre dentro de los límites del estatuto social: a) **Administración:** Administrar los bienes muebles, inmuebles y semovientes que actualmente posea la sociedad o que ingresen en el futuro, todo ello por cualquier causa, razón o título, ya sea situados en esta República o en el extranjero, con facultad para hacer pagos ordinarios o extraordinarios, legítimos o de legítimo abono; cobrar cuentas, intereses, alquileres, arrendamientos, dividendos, títulos de renta, cuentas, pólizas de seguros en caso de siniestro, cupones, valores y créditos activos, obligaciones o rentas de cualquier naturaleza u origen; aceptar o hacer cesiones de derechos, créditos, valores, daciones en pago u otras garantías; reclamar, renunciar o aceptar renuncias de derechos; aceptar o verificar pagos por consignación; hacer novaciones que extingan obligaciones anteriores o posteriores al mandato, delegaciones, amortizaciones, subrogaciones, renuncias, remisiones o quitas de deudas o indicaciones para el pago; contratar locaciones de servicios y/u obra como locadora o locataria, seguros contra incendio y otros accidentes; pagar y cobrar primas, celebrar toda clase de contratos reales o personales bajo cualquier condición y forma; así como transar y rescindir transacciones; exigir y aceptar fianzas o cauciones; nombrar administradores, gestores; factores de comercio; reconocer o impugnar obligaciones preexistentes, pudiendo asegurarlas con garantías reales o

personales; abrir cuentas, fijar sus saldos activos; retirar correspondencia y valores, giros, vales, certificados, cargas y encomiendas terrestres, marítimas, aéreas del interior o exterior del país, consignadas a su nombre y suscribir avisos, recibos y demás resguardos; solicitar patentes y comercio o de otra naturaleza y despacho de aduanas; verificar toda clase de arreglos privados, incluso en la sub secretearía de trabajo, constituirla en la obligación de prestar algún servicio como locadora; asistir con voz y voto a juntas y/o reuniones o asambleas de todo tipo societario, de consorcios, fideicomisos y de cualquier naturaleza afín; adquirir o probar posesiones de bienes; dar o exigir recibos y cartas de pago. **b) Gestiones administrativas:** gestionar ante las autoridades nacionales, provinciales, municipales o sus dependencias; reparticiones públicas en general; aduanas, correos, AFIP, D.G,R Dirección General Impositiva, Compañías de Seguros, Administración de Fondo de Jubilaciones y Pensiones, ANSES, Aseguradora de Riesgos del Trabajo, Entidades Bancarias, demás autoridades y oficinas públicas o particulares toda clase de asuntos de su competencia y con atribuciones de abrir cuentas bancarias, realizar depósitos, giros, transferencias, extracciones, pagos. Publicar y fijar los precios, modalidades de pago, al contado o a plazo.- **c) Locaciones:** dar y tomar en arrendamiento o subarriendo bienes muebles o inmuebles aún por mayor plazo de seis años, con o sin contrato, ajustando en cada caso los precios, plazos y condiciones de la locación o sublocación, con facultad para otorgar, aceptar, rescindir, modificar, renovar o prorrogar los contratos respectivos; ceder o aceptar cesiones de locación de cosas y/o de obra, cobrar, percibir o pagar los alquileres o arrendamientos; prestar o exigir fianzas o depósitos y requerir de los locatarios o sublocatarios el pago de los impuestos y reparaciones a su cargo. **d) Intervención en actos judiciales o extrajudiciales:** intervenir en defensa de los intereses sociales y como parte integrante de un fideicomiso, en toda clase de asuntos judiciales, extrajudiciales, administrativos, laborales, y todo lo que deba sustanciarse ante los Tribunales de la Provincia o de la Nación de cualquier fuero o jurisdicción, incluso laborales, ejercitando por sí

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

como abogados, o por medio de otros profesionales que designen y apoderen, las acciones pertinentes como actora o demandada o en cualquier otro carácter, con facultad para presentar escritos, mandar o contestar cartas documentos, presentar títulos, partidas, testigos y toda clase de documentos; promover, recusar y contestar demandas de cualquier naturaleza, reconvenir, asistir a juicios verbales y al cotejo de documentos, firmas, letras y exámenes periciales; interpelar, declinar o prorrogar jurisdicción, poner o absolver posiciones y producir todo otro género de pruebas e informaciones; interponer o renunciar recursos legales, comprometer las causas en mediadores, árbitros o arbitradores; tachar, transigir, rescindir transacciones, prestar o diferir juramentos; pedir embargos preventivos o definitivos e inhibiciones y sus levantamientos, desalojos y lanzamientos, desahucios; conceder esperas o quitas y acordar términos; nombrar y consentir el nombramiento de administradores de bienes, tasadores, rematadores, escribanos, partidores y peritos de toda índole; hacer, aceptar o rechazar consignaciones en pago y obligaciones; prestar o exigir fianzas, cauciones, arraigos y demás garantías; diligenciar exhortos, mandamientos, intimaciones y citaciones; adoptar o solicitar medidas conservatorias, testimonios, inscripciones, devoluciones de documentos o compulsas de libros; instaurar acciones reales o personales; solicitar declaratorias de quiebras o concursos de cualquier naturaleza; hacer, aceptar o renovar concordatos, adjudicaciones o cesiones de bienes y otros convenios; nombrar liquidadores y comisiones de vigilancia; verificar y observar créditos y su graduación y percibir dividendos y dar recibos y cartas de pago; practicar mensuras, fijar y marcar límites; cobrar y percibir créditos activos preexistentes o posteriores al apoderamiento, sean en dinero o en especie, hacer cargos y defensas por daños y perjuicios, y cobrar indemnizaciones, dar recibos y cartas de pago, hacer valer, rechazar y aceptar casos fortuitos o de fuerza mayor e intervenir en la ejecución de sentencias; todo por **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN SOCIEDAD ANONIMA, y FIDEICOMISO EDIFICO SOBREMONTE** del [illegible]

fideicomisos y contratos en que sea parte o tenga interés. e) Otorgamiento de escrituras e instrumentos públicos y sustitución del apoderamiento: otorgar, firmar y suscribir toda clase de instrumentos públicos o privados que fueren necesarios y en particular escrituras públicas para ejecutar los actos enunciados precedentemente con los requisitos propios a la naturaleza de cada acto o poder quedando facultados para sustituir en todo o en parte las atribuciones conferidas, ya sea mediante delegación o apoderamiento en favor de terceros, **en este inciso siempre será necesaria la firma de ambos apoderados,** y practicar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato el que es otorgado en la forma más amplia en el sentido indicado ya que las facultades aquí enumeradas son simplemente enunciativas y no limitativas sin límite de tiempo hasta su formal revocación.- **EN SU TESTIMONIO:** previa lectura y ratificación firma el otorgante de conformidad ante mí, notario autorizante de todo lo que doy fe.-

Cierto en

ALEJANDRA MONICA VIZCAINO
NOTARIO PUBLICO
TIT. REG. 401
MENDOZA

SERIE G Nº 000648025

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

REPUBLICA ARGENTINA - MERCOSUR
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE

Apellido / *Surname*
MAZZA

Nombre / *Name*
MIGUEL ANGEL JUAN

Sexo / *Sex*
M

Nacionalidad / *Nationality*
ARGENTINA

Ejemplar
A

Fecha de nacimiento / *Date of birth*
17 ENE/ JAN 1986

Fecha de emisión / *Date of issue*
17 MAR/ MAR 2014

FIRMA IDENTIFICADO/ *SIGNATURE*

Fecha de vencimiento / *Date of expiry*
17 MAR/ MAR 2029

Documento / *Document*
31.887.564

Trámite Nº / Of. ident.
00253321520
7013

31887564


DOMICILIO: SOBREMONTE 777 1.- 5ª SECCION RESIDENCIAL
SUR - MENDOZA CAPITAL - MENDOZA
LUGAR DE NACIMIENTO: MENDOZA
PULGAR
IDARG31887564<8<<<<<<<<<<<<<<<
8601171M2903172ARG<<<<<<<<<<<8
MAZZA<<MIGUEL<ANGEL<JUAN<<<<<<

Gobierno de la Provincia de Mendoza - República Argentina
-

Informe firma conjunta

Número: PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Viernes 20 de Agosto de 2021

Referencia: Categorización

Ref.: Solicitud de Categorización del Proyecto “Loteo Terrazas Agustinas”.

Emprendimientos Inmobiliarios San Agustín S.A
Sr. Miguel Ángel Juan Mazza
Representante

Me dirijo a Ud. atento a lo solicitado, en donde requiere la categorización del proyecto denominado “Loteo Terrazas Agustinas”, a fin de iniciar el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en esta Unidad de Evaluaciones Ambientales, dependiente de la Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

El proyecto consiste en la urbanización de un terreno ubicado en los departamentos de Godoy Cruz y Luján de Cuyo, específicamente la fracción se ubica sobre la esquina suroeste de la rotonda de Palmares, definida por Corredor del Oeste Tramo I y Corredor Tramo IV Prolongación Avda. Perón, lindante al sur y oeste con Palmares Valley. El total del terreno a urbanizar es de 19 ha 2.506.33 m2, conforme a plano de mensura Nº 05-56756. La fracción correspondiente a Godoy Cruz, definida por el Polígono A, NC 05-05-88-2300-440191-0000-6, con una superficie de 8ha5.102,64m2, pertenece al Distrito Sarmiento. La fracción correspondiente a Luján de Cuyo, definida por el Polígono B, NC-06-02-88-2300-536115-0000-6, con una superficie de 10ha7.403,69m2, pertenece al Distrito Vertientes del Piedemonte.

El emprendimiento es de tipo cerrado (barrio, calles, espacios verdes y bicisenda), incluye propiedad horizontal especial donde se distingue un área Residencial Parque, con 118 lotes individuales, con frentes mayores a 14 metros y un mínimo de 500m2 de superficie cada uno, tal como lo establece la Ley 4886; fracciones distinguidas como PH de uso mixto, para el desarrollo de residencias multifamiliares en edificios en altura, y fracciones para área recreacional, turística, comercial y de servicios, designadas RC. Se incluye un área verde de uso común a parquizar, incluida ciclovía, accesos y calles internas de 19.481,12 m2. Los espacios verdes y bicisenda conforman un anillo que envuelve al área residencial parque.
El terreno cuenta con Factibilidades de servicios: Agua Potable, Desagüe cloacal, Energía eléctrica, Gas natural, Agua de riego y Accesos al terreno.

En cuanto a los Ingresos y Circulación, el terreno es frentista a dos arterias: Corredor Tramo I, habilitado, y Corredor Tramo Prolongación Avda. Perón, próximo a habilitarse, totalmente pavimentadas e iluminadas. Se han proyectado 2 puntos de ingreso/egreso y 1 de ingreso al emprendimiento:
-Ingreso / Egreso 1 Compartido con el emprendimiento Palmares Valley
-Ingreso / Egreso 2 Ubicado sobre la rama sur del futuro corredor IV. Habilita el ingreso al centro

Comercial.
-Ingreso 3 Ubicado sobre el corredor del Oeste frente a RC2. Se egresa por Av. Perón.

Encuadre legal
1) Ley Provincial Nº 5961 de Conservación, Defensa y Mejoramiento del Ambiente.
2) Decreto Nº 2109/94 Reglamentario del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
3) Ley Nº8051 de Ordenamiento Territorial.
4) Ley N° 8999 Plan Provincial de Ordenamiento Territorial
5) Ley Nº 5804 y su Decreto Reglamentario Nº 1077/95

Categorización
Debido a la magnitud e importancia del proyecto corresponde categorizar al estudio como MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL (MGIA), Artículos 2º a 8º del Decreto Nº 2109/1994, Reglamentario de la ley Nº 5961.

MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL (MGIA)

• Solicitante responsable de la obra o actividad:
1. Datos personales.
2. Domicilio real.
3. Domicilio legal.

• Profesional encargado de la confección de la MGIA:
1. Datos personales.
2. Domicilio real.
3. Domicilio legal.

• Personas de existencia ideal:
1. Copia autenticada del instrumento constitutivo.
2. Inscripción en los registros pertinentes

• Descripción del Proyecto:
1. Localización.
a) Jurisdicción/es municipal/es
2. Examen detallado de acciones susceptibles de producir impactos s/el ambiente:
a) en la Fase de Realización
b) en la Fase de Funcionamiento
3. Descripción:
a) materiales a utilizar
b) suelo a ocupar
c) otros recursos naturales necesarios de eliminar o afectar para la ejecución del proyecto
4. Descripción:
a) temporal durante la realización de la obra:
- residuos: tipo, cantidad, composición
- vertidos: tipo, cantidad, composición
- emisiones: tipo, cantidad, composición
- otros derivados de la actuación: tipo, cantidad, composición

b) permanentes durante la operación de la obra:
- residuos: tipo, cantidad, composición
- vertidos: tipo, cantidad, composición
- emisiones: tipo, cantidad, composición
- otros derivados de la actuación: tipo, cantidad, composición

5. Examen alternativas técnicas viables.
a) Justificación soluciones propuestas.

6. Descripción de las exigencias previsibles en el tiempo para cada alternativa examinada sobre:
a) utilización del suelo
b) utilización otros recursos naturales

• Inventario ambiental y descripción de las interacciones ecológicas o ambientales claves
1. Antes de la realización de las obras:
a) Estudio del estado del lugar y de sus condiciones ambientales
c) Tipos existentes de ocupación del suelo
d) Aprovechamiento de otros recursos naturales
2. Identificación, censo, inventario, cuantificación y cartografía de todos los aspectos ambientales que pueden ser afectados por el proyecto:

a) Población humana
b) Fauna
c) Flora
d) Vegetación
e) Gea
f) Suelo
g) Aire
h) Agua
i) Clima
j) Paisaje
k) etc.

3. Descripción de las interacciones ecológicas claves y su justificación.

4. Delimitación y descripción cartográfica del territorio o cuenca espacial afectada por el proyecto para c/u de los aspectos ambientales definidos.

5. Estudio comparativo de la situación ambiental actual y futura con y sin la actuación derivada del proyecto para cada alternativa examinada.

• Identificación y valoración de efectos en la solución propuesta y en las alternativas
1. Identificación y valoración de los efectos notables previsibles de las actividades proyectadas sobre los aspectos ambientales indicados en el punto anterior para cada alternativa examinada.
2. Valoración de estos efectos cuantitativamente si fuera posible o cualitativamente, expresar los indicadores o parámetros utilizados empleándose si es factible normas o estudios técnicos de general aceptación que establezcan valores límites o guía según los diferentes tipos de impacto. Cuando el impacto rebase el límite admisible, deberán preverse las medidas protectoras o correctoras que conduzcan a un nivel inferior aceptable.
3. Indicar los procedimientos utilizados para conocer el grado de aceptación o repulsa social de la actividad y las posibles implicancias económicas de los efectos ambientales.
4. Detallar las metodologías y procesos de cálculo utilizados en la evaluación o valoración de los diferentes impactos y la fundamentación científica de esa evaluación.
5. Jerarquizar los impactos ambientales identificados y valorados para conocer su importancia relativa.
6. Efectuar una evaluación global que permita una visión integrada y sintética de la incidencia ambiental del proyecto.

• Establecimiento de medidas correctoras y protectoras
1. Indicar las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos.
2. Indicar las posibles alternativas viables existentes a las condiciones inicialmente previstas en el proyecto.

3. Describir las medidas adecuadas p/atenuar o suprimir los efectos ambientales:
a) diseño
b) ubicación
c) procedimientos de anticontaminación, descontaminación, depuración y dispositivos genéricos de protección del medio ambiente

4. Indicar las medidas dirigidas a compensar dichos efectos con acciones de restauración de la misma naturaleza y de efecto contrario al de la actividad emprendida.

• Establecer un Programa de Vigilancia Ambiental
Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

• Documento de Síntesis
Comprende:

a) Las conclusiones relativas a la viabilidad de las actuaciones propuestas.
b) Las conclusiones relativas al examen y elección de las distintas alternativas.
c) La propuesta de medidas correctoras y el Programa de Vigilancia Ambiental en las fases de ejecución y funcionamiento del proyecto

Ley 8051 Artículo 34:

a) Geográficos: identificación de los diferentes usos del suelo y la evaluación de las formas de organización resultantes que provocaran las acciones de intervención programadas, de acuerdo a su grado de compatibilidad o incompatibilidad, las necesidades de la sociedad y las características intrínsecas del área de intervención. La visión debe ser integral, sistémica, dinámica y relacional para que permita evaluar si es posible alcanzar una ocupación racional, sostenible y eficiente del territorio. El estudio de los factores geográficos debe incluir la interacción de las esferas biótica, abiótica y antrópica desde tres perspectivas:

1. La locacional (coordenadas, altitud, sitio (emplazamiento), posición (relaciones), escalas desde lo global a lo local, zonificación y distribución, incluyendo el mapeo y análisis de información georeferenciada.
2. La temporal (los procesos y huellas de la naturaleza y la sociedad en el tiempo).
3. La relacional (vinculación del subsistema natural, el de asentamientos, el productivo, el de transportes y el de comunicaciones).

b) Sociales: se debe evaluar la contribución positiva y/o negativa de la intervención propuesta al desarrollo humano integral, a la ampliación del espacio público, a la distribución equitativa del ingreso, a la satisfacción de las necesidades básicas insatisfechas, al nivel de educación y capacitación de los recursos humanos, al nivel de formalidad del empleo y a la calidad de vida de los habitantes. Por vía reglamentaria se definirán las fórmulas de Renta Social Efectiva.

c) Económico-Financieros: se debe evaluar costo-beneficio de las distintas actividades que se propongan, teniendo en consideración su incidencia o no, en el Producto Bruto Interno Provincial; Producto Bruto Geográfico; la generación de nuevos puestos de trabajo; la creación o incentivación de otras actividades económicas para proveerle materias primas, servicios, insumos o repuestos en el medio, su sostenibilidad, la reinversión de las utilidades en el ámbito provincial, el grado de desarrollo tecnológico que aporten, la presencia de externalidades, la contribución fiscal neta y la existencia de subsidios o mecanismos de financiación.

d) Otros aspectos vinculados que puedan afectar al desarrollo territorial o ser afectados por la aplicación de los planes, programas y proyectos de Ordenamiento Territorial.

Contenido

La profundidad y extensión de los contenidos descriptos deberá ser acorde a la importancia del proyecto. Las descripciones y análisis serán objetivos y sencillos con expresión de la situación ambiental existente y de las modificaciones que provocará el proyecto.

El Estudio Ambiental debe ser elaborado y firmado en todas sus hojas por un profesional idóneo y acreditado en la materia, debe contener la firma del proponente o apoderado de la firma.
Incluir dentro de los domicilios declarados dirección oficial de correo electrónico para realizar las notificaciones por ese medio.

No obstante lo expuesto en la presente, se informa que el procedimiento de EIA, establecido por Ley Nº 5961, deberá cumplirse en su totalidad previo al inicio de la obra. Se comunica también que dicho procedimiento sólo será iniciado una vez que la documentación aquí solicitada se encuentre presentada. La guía aquí enumerada es al solo efecto de que Ud. conozca previamente los requisitos necesarios para la elaboración de una Manifestación General de Impacto Ambiental, no comportando este instructivo el inicio de procedimiento o tramite alguno en este Ministerio.

Esta guía, como el Procedimiento de Evaluación Ambiental, no inhibe el ejercicio de las competencias que pudieran tener otros organismosprovinciales o municipales sobre el presente proyecto. El titular del proyecto, más allá de tramitar la presente Manifestación General de Impacto Ambiental, deberá contar con todos los registros, permisos y autorizaciones de los organismos competentes, como así también dar cumplimiento a la legislación vigente sea esta de naturaleza ambiental, cultural-patrimonial, uso del suelo y/o cualquier otra susceptible de ser aplicada.

Sin otro particular saludan a Ud. atentamente.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.05.20 11:34:19 -03'00'

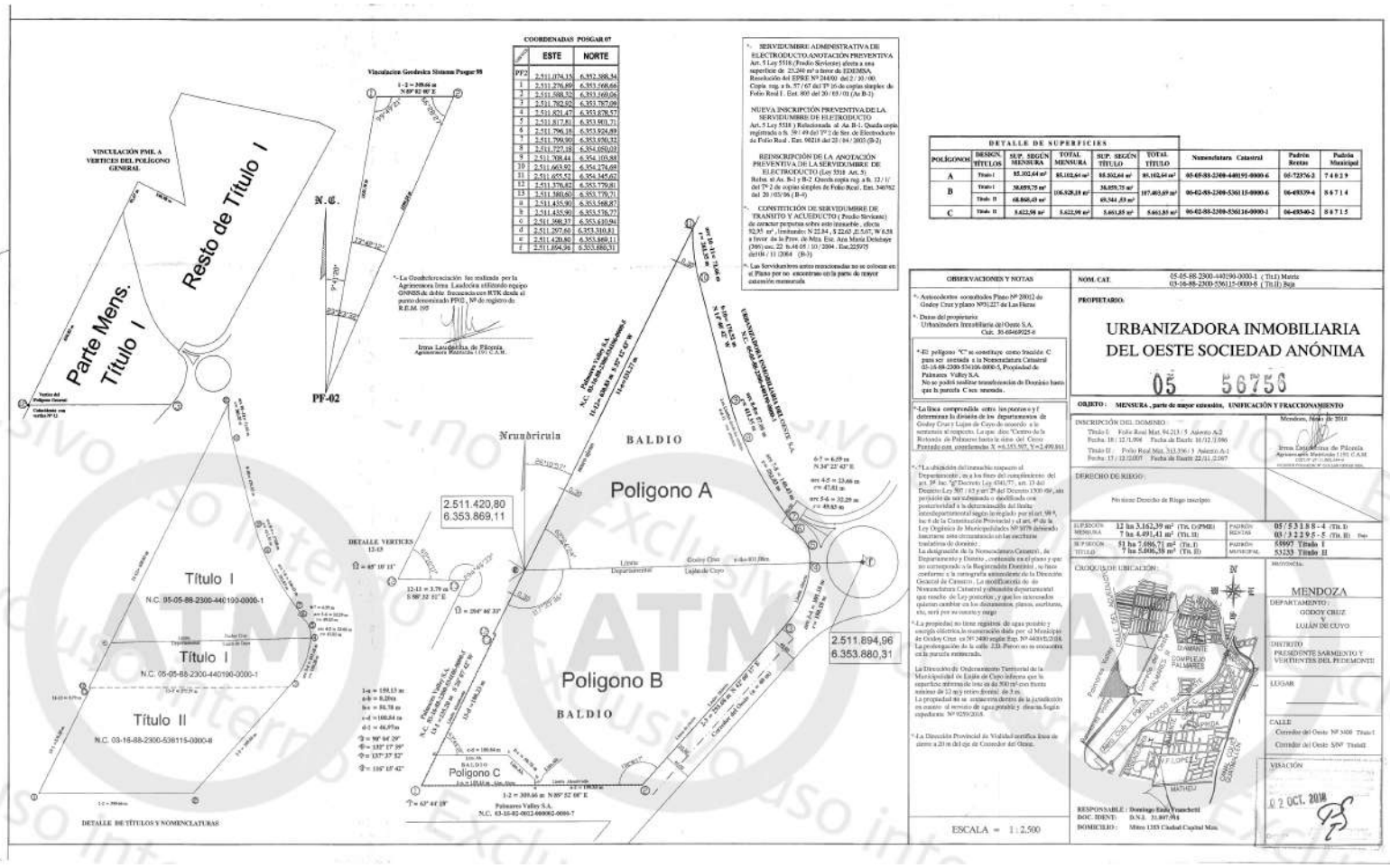
MARIA VICTORIA LOMBINO
Profesional
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.05.20 12:45:15 -03'00'

Maria Cecilia Blanco
Profesional
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.05.20 12:45:19 -03'00'

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT


COORDENADAS POSGAR 07
ESTE
NORTE
PF2 2.511.074,15 6.352.388,34
1 2.511.276,69 6.353.568,68
2 2.511.588,52 6.353.569,06
3 2.511.782,52 6.353.787,09
4 2.511.821,47 6.353.878,57
5 2.511.817,81 6.353.901,71
6 2.511.796,15 6.353.924,89
7 2.511.790,90 6.353.930,32
8 2.511.757,18 6.354.050,03
9 2.511.708,44 6.354.103,88
10 2.511.663,92 6.354.174,68
11 2.511.655,52 6.354.345,62
12 2.511.376,62 6.353.779,81
13 2.511.380,60 6.353.779,71
a 2.511.435,90 6.353.568,87
b 2.511.435,90 6.353.576,72
c 2.511.388,37 6.353.610,94
d 2.511.297,60 6.353.510,81
e 2.511.420,80 6.353.869,11
f 2.511.894,96 6.353.880,31
Vinculación Geodésica Sistema Posgar 98
1 - 2 = 209.66 m
N 89° 52' 00" E
VINCULACIÓN PMI. A VERTICES DEL POLÍGONO GENERAL
Resto de Título I
Parte Mens. Título I
N.G.
PF-02
Nrundricula
BALDIO
Poligono A
Poligono B
Poligono C
2.511.420,80
6.353.869,11
2.511.894,96
6.353.880,31
Título I
N.C. 05-05-88-2300-440190-0000-1
Título II
N.C. 03-16-88-2300-536115-0000-8
DETALLE VERTICES 12-13
DETALLE DE TÍTULOS Y NOMENCLATURAS
Limite Departamental
Godoy Cruz
Lujan de Cuyo
Palmares Valley S.A.
N.C. 03-16-02-0012-460002-0000-7
Irma Lucrecia de Pilcenia
Agrimensora Matrícula 1191 C.A.M.
SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO.ANOTACIÓN PREVENTIVA
Art. 5 Ley 5518.(Predio Sirviente) afecta a una superficie de 23.240 m² a favor de EDEMSA, Resolución del EPRE Nº 244/01 del 2 / 10 / 00 Copia reg. a fs. 57 / 67 del T° 16 de copias simples de Folio Real I . Est. 800 del 20 / 03 / 01 (Ar B-1)
NUEVA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA DE LA SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO
Art. 5 Ley 5518) Refuncionada al Ar B-1. Queda copia registrada a fs. 59 / 69 del T° 2 de Ser. de Electroducto da Folio Real . Est. 98218 del 28 / 04 / 2003 (B-2)
REINSCRIPCIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO (Ley 5518 Art. 5) Refun. al Ar. B-1 y B-2 Queda copia reg. a fs. 12 / 1/ del T° 2 de copias simples de Folio Real . Est. 340782 del 20 / 05/ 06 (B-4)
CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y ACUEDUCTO (Predio Sirviente) de carácter perpetua sobre este inmueble , afecta 92,93 m² , limitando: N 22,84 , S 22,60 ,E 5,07, W 6,28 a favor de la Prov. de Mza. Esc. Ana María Delolaye (396) ocu. 22 /6.44 05 / 10 / 2004 , Est.225975 del 06 / 11 /2004 (B-3).
Las Servidumbres antes mencionadas no se colocan en el Plano por no encontrase en la parte de mayor extensión mensurada
DETALLE DE SUPERFICIES
POLÍGONOS | DESIGN. TÍTULOS | SUP. SEGÚN MENSURA | TOTAL MENSURA | SUP. SEGÚN TÍTULO | TOTAL TÍTULO | Nomenclatura Catastral | Padrón Rentas | Padrón Municipal
A | Título I | 85.102,64 m² | 85.102,64 m² | 85.102,64 m² | 85.102,64 m² | 05-05-88-2300-440190-0000-6 | 05-72376-2 | 74029
B | Título I | 30.059,75 m² | 106.928,18 m² | 30.059,75 m² | 107.403,69 m² | 06-02-88-2300-536115-0000-6 | 06-49339-4 | 86714
Título II | 68.868,43 m² | 69.344,53 m² | C | Título II | 3.622,98 m² | 3.622,98 m² | 3.461,85 m² | 3.461,85 m² | 06-02-88-2300-536116-0000-1 | 06-49340-2 | 86715
OBSERVACIONES Y NOTAS
Antecedentes acontados Plano Nº 28012 de Godoy Cruz y plano N°85.227 de Las Heras
Datos del propietario: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. Cuit: 30-65469225-6
El polígono "C" se constituye como fracción C para ser anexada a la Nomenclatura Catastral 03-16-88-2300-536116-0000-5, Propiedad de Palmares Valley S.A. No se podrá realizar transferencias de Dominio hasta que la parcela C sea anexada.
La línea comprendida entre los puntos e y f determina la división de los departamentos de Godoy Cruz y Lujan de Cuyo de acuerdo a lo sentenciado al respecto. La que dice "Centro de la Rotonda de Palmares hasta la cima del Cerro Portado con coordenadas X =6.353.907, Y=2.490.861
La ubicación del inmueble respecto al Departamento , en a los fines del cumplimiento del art. 3º inc. "g" Decreto Ley 4341/77 , art. 13 del Decreto-Ley 505 / 63 y art 2º del Decreto 1300 /69 , así período de servidumbre o ocupación con posterioridad a la determinación del límite interdepartamental según lo regulado por el art. 98 º, inc 6 de la Constitución Provincial y el art. 4º de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 3070 deberá insertarse esta circunstancia en las escrituras traslativas de dominio .
La designación de la Nomenclatura Catastral , de Departamento y Distrito , contenida en el plano y que no corresponde a la Registración Distrital , se hace conforme a la cartografía suministrada de la Dirección General de Catastro . La modificación de de Nomenclatura Catastral y subdivisión departamental que resulte de Ley posterior , y que los interesados quieran cambiar en los documentos planos, escrituras, etc, será por su cuenta y cargo
La propiedad no tiene registros de agua potable y energía eléctrica, la mencionada dada por el Municipio de Godoy Cruz en Nº 3480 según Exp. Nº 44019/2018. La prolongación de la calle ZB. Pueo no se encuentra en la parcela mensurada.
La Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Lujan de Cuyo informa que la superficie mínima de lote es de 300 m² con frente mínimo de 12 m y retiro frontal de 3 m.
La propiedad no se encuentra dentro de la jurisdicción en cuanto al servicio de agua potable y cloacas.Según expediente Nº 9259/2018.
La Dirección Provincial de Vialidad notifica línea de retiro a 20 m del eje de Corredor del Oeste.
ESCALA = 1:2.500
NOM. CAT. 05-05-88-2300-440190-0000-1 (Tit.I) Matriz 03-16-88-2300-536115-0000-8 (Tit.II) Baja
PROPIETARIO:
URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE SOCIEDAD ANÓNIMA
05 56756
OBJETO : MENSURA , parte de mayor extensión, UNIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO
INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO :
Título I: Folio Real Mat. 94.213 / 5 Asiento A-2 Fecha: 18 / 12 /1.994 Fecha de Escrit. 16/12 /1.990
Título II: Folio Real Mat. 313.396 / 5 Asiento A-1 Fecha: 17 / 12 /2005 Fecha de Escrit. 22/11 /2.007
Mendoza, Abril de 2018
Irma Lucrecia de Pilcenia
Agrimensora Matrícula 1191 C.A.M.
DERECHO DE RIEGO :
No tiene Derecho de Riego inscripto
SUPERFICIE MENSURA : 12 has 3.162,39 m² (Tit. O/PMB) 7 has 4.491,41 m² (Tit. II)
SUPERFICIE TITULO : 51 has 7.606,71 m² (Tit. I) 7 has 5.006,38 m² (Tit. II)
PADRÓN RENTAS : 05 / 53188 - 4 (Tit. I) 03 / 32295 - 5 (Tit. II)
PADRÓN MUNICIPAL : 53997 Título I 53253 Título II
CROQUIS DE UBICACIÓN :
MENDOZA
DEPARTAMENTO : GODOY CRUZ Y LUJÁN DE CUYO
DISTRITO PRESIDENTE SARMIENTO Y VERTIENTES DEL PEDEMONTE
LUGAR
CALLE Corredor del Oeste Nº 3400 Título I Corredor del Oeste S/Nº Título II
VISACIÓN
02 OCT. 2018
RESPONSABLE : Domingo Emilio Franchetti
DOC. IDENT: D.N.I. 31.847.984
DOMICILIO : Mitre 1383 Ciudad Capital Mza.

N°89

TRANSFERENCIA DE DOMINIO FIDUCIARIO.- URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A. (FIDUCIANTE) A EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A. (FIDUCIARIA) .- ESCRITURA NUMERO OCHENTA Y NUEVE.- En la Ciudad de Mendoza, República Argentina, a los **VEINTIDÓS** días del mes de **NOVIEMBRE** de dos mil dieciocho, ante mi Guillermo E. Liñan, Notario titular del Registro Notarial 417 de Capital, **COMPARECEN:** por una parte el señor **Domingo Enzo FRANCHETTI,** Documento Nacional de Identidad número veintiún millones ochocientos siete mil novecientos dieciocho (21.807.918), cuit 20-21807918-1, nacido el día diecisiete de Enero de mil novecientos setenta y uno, de estado civil casado en primeras nupcias, domiciliado en calle Gobernador Ortiz N° 1.801, Departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza; y por la otra la señora **JULIETA MERCEDES de HOYOS**, Documento Nacional de Identidad número treinta y un millones doscientos cuarenta y ocho mil seiscientos sesenta y dos (31.284.662), cuit 23-31284662-4, nacida el día veinticuatro de Setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, casada en primeras nupcias, domiciliada en calle Sobremonte Nº 777, Planta Baja -1, de la Ciudad de Mendoza, ambos son argentinos, mayores de edad, personas capaces de mi conocimiento por haberlos individualizado conforme lo prevé el artículo 306 inciso b). del C. C. y C., doy fe . Así como de que el nombrado en primer término concurre a este acto en su carácter de representante de la entidad **"FIDUCIANTE BENEFICIARIA"** denominada **URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A. cuit 30-69469925-8**, con domicilio social en calle Mitre N° 1.353 de la Ciudad de Mendoza, a mérito de: a) escritura de protocolización de la sociedad, realizada con fecha treinta de Setiembre de mil novecientos noventa y seis, por la notaria Ana María Brandi, corriente a fojas

305 del registro notarial 201 de Capital, habiéndose inscrito en el Registro Público de Sociedades Anónimas a fojas 1/9 del Legajo 3582; b) Acta de Asamblea de fecha veinticuatro de Agosto de dos mil diecisiete, corriente a fojas 46 y 47 del libro de Actas de Asamblea N° 1 de la referida sociedad, en la cual se lo designa en el cargo al compareciente y c) Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha veintiuno de Septiembre de dos mil diecisiete, corriente a fojas 48 y 49 del libro de Actas de Asamblea N° 1 de la referida sociedad, en la cual se autoriza la celebración del contrato de fideicomiso de referencia, y la transferencia consecuente de los inmuebles al mismo; mientras que la señora Julieta Mercedes de Hoyos lo hace en su calidad de presidente del directorio y en nombre y representación de la entidad **"FIDUCIARIA"** denominada **"EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A.", cuit 30-71194383-4**, con domicilio de su sede social en calle Mitre N° 1.353 de la Ciudad de Mendoza; representación que acredita con la siguiente documentación: a) Contrato de Constitución de la entidad instrumentado por escritura de fecha 7 de Setiembre de 2004, pasada ante la notaria Maria Laura Mendibil, a fojas 42 del Registro Notarial 415 de Capital, habiéndose inscripto la entidad en el Registro Público de Sociedades Anónimas al Legajo 8772 fojas 1 con fecha 23 de Diciembre de 2004 y b) Acta de Asamblea de fecha 3 de Setiembre de 2018, corriente a fojas 44 del Libro de Actas de Directorio y Asamblea Nº 1, donde se la designa en el cargo de presidente del directorio y c) Acta de Directorio de fecha 28 de Marzo de 2018 corriente a fojas 41 del referido libro de Actas, donde se aprueba la suscripción del contrato fiduciario de marras, aprobando la participación en calidad de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN" suscripto con fecha veintiocho de Marzo de dos mil

dieciocho; copia de la documentación habilitante y del contrato de fideicomiso se agrega a esta escritura , doy fe.- Y la FIDUCIANTE a los fines de dar cumplimiento al Contrato de Fideicomiso mencionado, TRANSFIERE a titulo de CONFIANZA el dominio que se constituye en Fiduciario a favor de la entidad denominada **EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A.** ,quién acepta esta transferencia en su carácter de Fiduciaria, de los siguientes inmuebles: **Primer inmueble: Polígono A,** ubicado en calle Corredor del Oeste N° 3.400, Distrito Presidente Sarmiento, Departamento Godoy Cruz, Provincia de Mendoza, constante de una superficie según **título I** y plano N° 05-56756, realizado por la agrimensora Irma Laudecina de Filomia, en el mes de Junio de dos mil dieciocho de **OCHO HECTAREAS CINCO MIL CIENTO DOS METROS CON SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS,** con los siguientes límites: al Noroeste: limita con Palmares Valley S.A. en quinientos treinta y un metros con veintisiete centímetros; al Este: limita con Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste en siete tramos de setenta y un metros con sesenta y seis centímetros, ciento setenta y seis metros con cincuenta y dos centímetros, cincuenta y siete metros con ocho centímetros, ciento cuarenta metros con cuarenta y tres centímetros, seis metros con cincuenta y nueve centímetros, treinta y dos metros con veintinueve centímetros y veintitrés metros con sesenta y seis centímetros y al Sur: limita con Polígono B en cuatrocientos un metro con seis centímetros; y **Segundo inmueble**: **Polígono B,** ubicado en calle Corredor del Oeste S/N°, Distrito Vertientes del Pedemonte, Departamento Luján de Cuyo, constante de una superficie según **título I** de **TRES HECTAREAS OCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE METROS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS** y según **título II** de **SEIS HECTAREAS NUEVE MIL TRESCIENTOS**

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

CUARENTA Y CUATRO METROS CON CINCUENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS haciendo un total de superficie según titulo de DIEZ HECTAREAS SIETE MIL CUATROCIENTOS TRES METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS y según plano de referencia (05/56756) de **DIEZ HECTAREAS SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO METROS CON DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS,** con los siguientes límites y medidas : al Norte: limita con Polígono A en cuatrocientos un metro con seis centímetros; al Sur: limita con Polígono C en tres tramos de cien metros con ochenta y cuatro centímetros, cincuenta metros con setenta y ocho centímetros y tres metros con setenta y nueve centímetros y con Palmares Valley S.A. en ciento cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros; al Este: limita con Corredor del Oeste en dos tramos de doscientos noventa y tres metros con sesenta y ocho centímetros y ciento un metros con dieciocho centímetros; y al Oeste: limita con Palmares Valley en dos tramos de noventa y nueve metros con cincuenta y seis centímetros y ciento ochenta y ocho metros con veintitrés centímetros y con polígono C en ocho metros con veinte centímetros.- BAJO TALES CONCEPTOS y en un todo de acuerdo al Contrato Privado de Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO SAN AGUSTÍN", ya mencionado, La entidad FIDUCIANTE realiza la **TRANSMISION DE DOMINIO FIDUCIARIO** de los inmuebles relacionados y en consecuencia se desiste de todos los derechos de posesión y dominio que sobre los inmuebles transmitidos tenían, los que transfieren a favor de la Fiduciaria, obligándose por evicción y saneamiento con arreglo a derecho.- **CORRESPONDIERON a la FIDUCIANTE los inmuebles transferidos** de la siguiente manera CONFORME AL INMUEBLE DESCRIPTO EN PUNTO: **Primero). Como titulo I,** en mayor extensión por compra a Roberto

Oscar Lombardi a favor de Oscar Norberto de Hoyos y otros mediante escritura de fecha seis de Octubre de mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante el notario Ricardo Enrique Rubio, a fojas 1245 de su Registro Notarial 277 de Capital, la que se encuentra inscripta al **Asiento A-1 de la Matrícula 94.213/5** de Folio Real y posterior escritura de aceptación de compra por parte de Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. realizada por escritura de fecha dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, pasada ante el escribano Ricardo Rubio a fojas 1716 de su Registro Notarial 277 de Capital, la que se encuentra inscripta al **Asiento A-2 de la Matrícula 94.213/5 de Folio Real. Segundo). El referido titulo II,** en mayor extensión por permuta entre Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y Palmares Valley S.A. realizada por escritura de fecha veintidós de Noviembre de dos mil siete pasada ante el escribano Julio César Dante Fernández a fojas 1189 de su Registro Notarial 342 de Capital, la que se encuentra **inscripta al Asiento A-1 de la Matrícula 313.336 de Folio Real.- CERTIFICADOS**: Con certificados Número 1840451 y 1840467 de fecha ocho de Noviembre de 2018, expedidos por el Registro de la Propiedad Raíz que se tienen a la vista, se acredita que los Fiduciantes no se encuentra inhibidos para disponer de sus bienes y que los inmuebles que se transfieren no reconocen gravámenes ni contratos; pero EL TITULO I ya referido es fundo DOMINANTE de un derecho real de SERVIDUMBRE de TRANSITO GRATUITA Y PERPETUA anotada sobre su fundo sirviente al asiento B - 4 de la Matricula 71.879 de folio real para dar salida a Ruta Nº 82 Panamericana; y con referencia al titulo II, dicha superficie es fundo dominante de la servidumbre de TRANSITO Y PASO de carácter perpetua , continua y gratuita sobre una superficie de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS con

76/100 decímetros cuadrados, perteneciente a un inmueble propiedad de PALMARES VALLEY S.A. , anotada el gravamen **al asiento B-3 de la Matricula 204.160 de Folio real** .-Seguidamente las partes con referencia a la servidumbre que menciona dicho titulo II, dejan constancia que la firma "Palmares Valley S.A." , se comprometió a constituir además de la servidumbre ya referida precedentemente, otra servidumbre de la misma naturaleza sobre la misma franja de terreno (ya mencionada) a favor de los inmuebles anotados en la matricula 94.213/5 y 97.566/5 de Folio real, por tanto y debido a que esta transferencia involucra los derechos de propiedad sobre uno de ambos inmuebles referidos; la Fiduciante (Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A.) transfiere a titulo de confianza también a favor de la Fiduciaria (Emprendimientos Inmobiliarios San Agustin S.A.), los derechos y acciones respectivos (en relación a la matricula 94.213/5) que le confiere el convenio de fecha 7 de Septiembre de 2010 al efecto de requerir a Palmares Valley S.A. la constitución de las servidumbres apuntadas.- **REGISTRACIONES:** **INMUEBLE UNO**: i) Corresponde verificar el inmueble deslindado a nombre de la adquirente en el padrón territorial Nº 05-72376-2 y Padrón Municipal 74029; ii) Le corresponde la siguiente Nomenclatura Catastral 05-05-88-2300-440191-0000-6, conforme lo informa el certificado Nº 201825842 de fecha 23/10/2018, le corresponde padrón territorial Nº 05-72376-2, **el Avalúo Fiscal es la suma de $ 1.506**; **INMUEBLE DOS**: i) Corresponde verificar el inmueble deslindado a nombre de la adquirente en el padrón territorial Nº 06-69339-4 y Padrón Municipal 86714, ii) Le corresponde la siguiente Nomenclatura Catastral 06-02-88-2300-536115-0000-6, conforme lo informa el certificado Nº 201825954 de fecha 24/10/2018, **el Avalúo Fiscal es la suma de $ 366**.- "El Departamento de

Gestión y Control de Tierras, dependiente de la Dirección Provincial de Vialidad certifica: que las propiedades ubicadas en calle Corredor del Oeste del Distrito Vertientes del Pedemonte, Dpto. Luján de Cuyo y del Distrito Pte. Sarmiento, Dpto. Godoy Cruz les corresponde línea vial coincidente con límite de propiedad del eje (Art. 25, Ley 6063) y no están afectadas por triángulo de visibilidad. Esta certificación no autoriza a realizar construcciones e instalaciones de alguna naturaleza, para lo cual deberá solicitar el permiso correspondiente a esta D.P.V. Mza. 30/OCT 2018. El Departamento Gestión y Control de Tierras, dependiente de la Dirección Provincial de Vialidad – Mendoza certifica: que los inmuebles referentes a las presentes actuaciones, se encuentran a la fecha exento de pago por Contribuciones de Mejoras de caminos pavimentados o mejoras, según lo establece el Art. 22 de la Ley 6063 y 7733.- **VALORES DE LOS INMUEBLES ASIGNADOS POR LOS FIDUCIANTES:** la presente se transferencia se realiza a titulo de CONFIANZA conforme el contrato que le dio origen, sin consideración alguna al valor de mercado de los bienes objeto de la misma, motivo por el cual se tributará retenciones y tasas sobre los valores fiscales de los inmuebles involucrados, otorgados por la oficina de catastro de la Provincia de Mendoza.- **PUBLICIDAD REGISTRAL:** Conforme la Disposición **Técnico Registral número 11** del Registro de la Propiedad Raiz de la Provincia, de fecha 31 de mayo del año 1.995, y **cumplimiento del artículo 1669 Código Civil y Comercial de la Nación :** El autorizante hace constar que: con motivo de encontrarse en vigencia el artículo aludido es necesario protocolizar todo fideicomiso que tenga como objeto un inmueble por ello se procede a protocolizar el instrumento privado fuente de este negocio fiduciario , los que textualmente dicen asi: **"CONTRATO DE FIDEICOMISO**

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN **I-PARTES INTERVINIENTES** **FIDUCIANTE PROPIETARIO: I.1- URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE SA,** con domicilio en calle Perú 1310, Ciudad, Mendoza, representada en este acto por su Presidente, Lic. Domingo Franchetti, DNI 21.807.918, en adelante el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO A .FIDUCIANTE DESARROLLADOR: I.2- OHA CONSTRUCCIONES SRL,** con domicilio en calle Mitre 1353, Ciudad, Mendoza, representada en este acto por su socio gerente, Cdor. Oscar Norberto de Hoyos, DNI 8.029.107, en adelante el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO B. FIDUCIARIO: I.3- EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A.** con domicilio legal en Mitre 1353, Ciudad, MENDOZA, representada en este acto por su apoderado, Dr. Miguel Angel Mazza, DNI 31.887.564, con facultades suficientes para este acto y en adelante el **"FIDUCIARIO".** Los nombrados precedentemente serán **PARTES** del contrato. Y en el carácter invocado **OTORGAN EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO.** **II-ANTECEDENTES** **II.1** El presente FIDEICOMISO tiene como finalidad, el desarrollo de un Proyecto inmobiliario en dos inmuebles de Propiedad de URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A., consistente en un Loteo Privado integrado por tres sectores (Lotes individuales, Área Comercial y Área para Propiedad Horizontal), los que deberán ser transferidos al **FIDUCIARIO** por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A.** Dichos inmuebles son los siguientes: **UN INMUEBLE RURAL DE 7,5 HECTÁREAS.** Este terreno limita al Sur con Palmares Valley, al Norte con la parcela descripta en el acápite siguiente; al Oeste con Palmares Valley y al Este con el Corredor del Oeste. El mencionado sector consta de aproximadamente 7,5 Has. Dicha medida será ajustada por la mensura a realizar. Se adjunta al presente Contrato un croquis del inmueble como Anexo I. **UN**

INMUEBLE RURAL DE 12 HECTAREAS: Este terreno limita al Sur con el terreno descripto en el acápite anterior; al Norte con el futuro Corredor Norte (Proyecto de DPV que unirá la rotonda actual con la calle Presidente Perón, al Noroeste del terreno); al Oeste con Palmares Valley y al Este con el Corredor del Oeste. El mencionado sector consta de aproximadamente 12 Has. Dicha medida será ajustada por la mensura a realizar. Se adjunta al presente Contrato un croquis del inmueble como Anexo I. **II.2** Para lograr la finalidad mencionada en el apartado precedente, el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A** se compromete a transferir en propiedad Fiduciaria los inmuebles mencionados en el punto anterior. Dicha transferencia debe llevarse a cabo en un plazo máximo de 60 días desde que se encuentre terminada y aprobada la mensura del inmueble. El **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** se compromete a realizar y transferir la propiedad Fiduciaria de las obras detalladas en el Proyecto de Obra que se detallan en los en el Anexo III, y a entregarlas según Cronograma de Avance de Obra (Anexo II). Las obras y conceptos detallados expresamente como puntos I a V en el Anexo II, serán costeadas por las Partes en la forma que en él se indican. En caso de que las erogaciones que le correspondan al **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A** sean afrontadas por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**, serán compensadas mediante la entrega de unidades disponibles para la venta, en las proporciones a establecer de común acuerdo. **II.3 Objetivo del aporte:** El **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A** tiene como objeto obtener como contraprestación a su aporte, el Cuarenta y siete con 41/100 por ciento (47,41%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta, y el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** tiene como objeto obtener el Cincuenta y dos con 59/100 por ciento

(52,59%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta. Los metros cuadrados definitivos serán confirmados cuando se cuente con el pertinente plano de Loteo Aprobado. **III-DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN . III.1** A los efectos del CONTRATO los términos en mayúscula en el mismo, definidos y utilizados tienen los significados en cada caso asignados y se utilizaran indistintamente en singular o plural, manteniendo el mismo significado. Los títulos tienen carácter sólo enunciativo y no afectarán el contenido y alcance de las disposiciones contractuales que enuncian ni los derechos y obligaciones que con relación a tales disposiciones adquieren o asumen las PARTES, según su contenido. **III.2** Para la interpretación del CONTRATO se dará prioridad a las consideraciones y finalidades que las PARTES tuvieron en cuenta para celebración del mismo, conforme se ha dejado constancia de ello en los Antecedentes. **III.3 Anexos:** Son los siguientes documentos: Anexo I: Croquis de los terrenos a transferir en propiedad fiduciaria; Anexo II: cronograma de avance de obras; Anexo III: resumen de tareas, obras incluidas y obras exteriores.- **IV- CLÁUSULAS CONTRACTUALES CAPÍTULO I: DENOMINACIÓN Y FINALIDAD. ARTÍCULO 1: DENOMINACIÓN**: Las PARTES de común acuerdo asignan al presente fideicomiso la denominación de **"FIDEICOMISO SAN AGUSTIN"**. El FIDUCIARIO, en todo acto o contrato que celebre, ejecute, conteste, emita o reciba, en ejercicio u ocasión del presente fideicomiso, deberá invocar y destacar expresamente su carácter de tal y la denominación del fideicomiso. **ARTÍCULO 2: FINALIDAD DEL FIDEICOMISO**. El Fideicomiso tiene por objeto o finalidad: **2.1. PROYECTO:** El FIDUCIARIO deberá procurar que sobre los inmuebles aportados por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A**, el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** realice y transfiera la propiedad Fiduciaria

de las obras detalladas en el Proyecto de obra (Anexo II y III), dicho proyecto consiste en un conjunto inmobiliario integrado por tres sectores (Lotes individuales, Área Comercial y Área para Propiedad Horizontal).- **2.2.** También es objeto de este Fideicomiso el PROGRAMA DE PREVENTA Y VENTA de los LOTES o UNIDADES que le corresponden a los **FIDUCIANTES** como BENEFICIARIOS, así como su financiamiento y cobro, que el fiduciario deberá realizar, de acuerdo a las específicas instrucciones que a tal efecto reciba de **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A y B**. Dicho programa sólo podrá tener inicio una vez que estén definidos los beneficios que les corresponderán a cada **FIDUCIANTE BENEFICIARIO**. En relación al Programa de Preventa y Venta no es necesario que los **FIDUCIANTES** en forma conjunta decidan su concreción, pudiendo optar uno de ellos por el Programa y el otro no. En tal supuesto, el beneficio de quien no decida realizar el Programa de Preventa y Venta consistirá sólo en recibir los metros cuadrados finales disponibles para la venta que le correspondan según su participación. **2.3.** Respecto del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE A**, el presente contrato tendrá por objeto: a) Que el **FIDUCIARIO** y el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** lleven adelante el proyecto inmobiliario en los terrenos por él aportados. b) Que se cumpla en tiempo y forma con el proyecto, una vez definido el plan de obra.-c) Que como única contraprestación, por el aporte que se obliga a realizar, les sea transferido a título de BENEFICIARIO, la titularidad del 47,41% del total de los las Unidades que surjan del Conjunto inmobiliario (incluyendo la proporción de Área Comercial y de Área para Propiedad Horizontal) o el producido de las ventas o preventas de dichos Lotes o Áreas, si opta por dicho Programa. 2.4 Respecto del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**, el presente contrato tendrá por objeto:

Que, como única contraprestación, por las obras que se obliga a desarrollar y aportar, le sea transferido a título de BENEFICIARIO, la titularidad del 52,59% del total de las Unidades que surjan del Conjunto Inmobiliario (incluyendo la proporción de Área Comercial y de Área para Propiedad Horizontal) o el producido de las ventas o preventas de dichos Lotes o Áreas, si optan por dicho Programa. **CAPÍTULO II: TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO** **ARTÍCULO 3**: **3.1 PERFECCIÓN DEL CONTRATO:** El presente Contrato queda perfeccionado entre las partes contratantes, para cumplir con sus efectos propios, desde la suscripción del mismo, sin prejuicio de las demás formalidades que deberán cumplirse conforme a la legislación vigente y a la naturaleza de los bienes aportados al fideicomiso. Por tanto, a partir de la firma del presente contrato, el mismo produce todos sus efectos legales y contractuales, pudiendo el **FIDUCIARIO**, comenzar con el ejercicio y ejecución de los derechos y obligaciones que ha asumido y se le han conferido en el presente. **3.2 DOMICILIO**: A tal fin el **FIDUCIARIO** acepta expresamente su cargo y fija domicilio especial en tal efecto en calle Mitre 1353, Ciudad, Mendoza, estableciéndose el mismo como domicilio fiscal y legal del presente Fideicomiso. **ARTÍCULO 4: EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO: 4.1.** El **FIDUCIARIO** podrá, en el ejercicio del Fideicomiso, actuar mediante apoderados con poderes especiales o generales que autorice su directorio, según el caso. **4.2.** La ejecución de las obras estará bajo el control y supervisión del **FIDUCIARIO**. El ejercicio, por parte del **FIDUCIARIO**, de cualquiera de los derechos sobre el inmueble fideicomitido, no implicará para él asunción de obligaciones cuyo cumplimiento no fuese expresamente convenido por este acto, salvo en lo que respecta a las obligaciones que sobre dicho inmueble tiene en su

calidad de dueño fiduciario del mismo. El **FIDUCIARIO** deberá iniciar las etapas de promoción y preventa de las UNIDADES que le corresponden a los FIDUCIANTES como BENEFICIARIOS, conforme instrucciones que cada uno de los FIDUCIANTES le den, debiendo entregar los fondos que obtenga de la misma a los FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS en la proporción a su participación. **ARTÍCULO 5: DE LA CUENTA FIDUCIARIA. 5.1.** El **FIDUCIARIO** deberá abrir a su nombre una cuenta corriente, caja de ahorro o de la naturaleza que el determine, en un banco oficial o privado donde se depositarán los fondos que administre en el marco del presente contrato. La o las cuentas así abiertas deberán contar con la expresa identificación de fiduciaria de la misma, de manera tal que se conozca el giro fiduciario de dichas cuentas, a fin de mantener estrictamente la separación de patrimonios con los efectos que señalan los artículos 1685 y 1686 del Código Civil y Comercial de la Nación. **ARTÍCULO 6: DURACIÓN DEL FIDEICOMISO Y SUPUESTO DE REVOCACION DEL MISMO:** El FIDEICOMISO que se constituye en este acto se mantendrá en plena vigencia hasta que: **6.1.** Se concluya el Proyecto de construcción y urbanización, y se le dé el destino señalado en las Cláusulas precedentes. **6.2.** Se finalice por parte del **FIDUCIARIO** el Programa de Preventa y Venta y/o se adjudiquen las Unidades y Áreas a los **FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS**. 6.3 El plazo máximo de duración del fideicomiso será de 30 años a contar desde la firma del presente. **CAPÍTULO III: EL FIDUCIARIO ARTÍCULO 7: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO:** A fin de cumplir con las finalidades y objeto del FIDEICOMISO que se constituye por el presente, el **FIDUCIARIO** deberá: **7.1.** Controlar al **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B** en la correcta ejecución del proyecto sobre

el inmueble Fideicomitido. Tendrá que requerir y en su caso exigir que cumpla con el avance de obras establecido en el Anexo II. **7.2.** Administrar los bienes fideicomitidos, las reservas, fondos y recursos que se incorporen al FIDEICOMISO, en la forma y condiciones que se establecen en el presente CONTRATO y en su defecto, de acuerdo a las instrucciones que en el futuro le den los FIDUCIANTES. Para ello, el **FIDUCIARIO** contará con las atribuciones que se le asignan en el presente Contrato y las que surjan de ley, sin perjuicio de las limitaciones impuestas por los FIDUCIANTES conforme a las cláusulas del presente contrato. **7.3.** Llevar adelante tratativas a fin de procurar el desarrollo y cumplimiento total o parcial del proyecto, firmando todo arreglo, acuerdo, convenio y los instrumentos jurídicos que deban suscribirse con autoridades provinciales, municipales o nacionales. **7.4.** Llevar adelante la comercialización de las Unidades que le corresponden a los FIDUCIANTES como BENEFICIARIOS. Con este fin tendrá como obligación, la ejecución del Programa de Preventa y Venta de las Unidades que les corresponden a los FIDUCIANTES. El precio total percibido, será entregado a los FIDUCIANTES como BENEFICIARIOS.- **7.5.** Transferir las unidades a los BENEFICIARIOS, en la oportunidad fijada en el presente contrato. **7.7.** Transferir las unidades a los que resulten Adquirentes de las mismas, como consecuencia de la ejecución del programa de preventas y ventas, en la oportunidad y condiciones estipuladas en los contratos particulares que a tal fin definan los FIDUCIANTES, y cobrar los anticipos y saldos de precio, otorgando los respectivos recibos y/o cartas de pago, estando facultado para financiar con hipoteca los saldos de precio de tales ventas, conforme a las instrucciones que reciba de los FIDUCIANTES, debiendo suscribir a tal efecto las correspondientes escrituras publicas que instrumenten las garantías que a tal

efecto acuerde con los Compradores. **7.8.** Al **FIDUCIARIO** le queda prohibido constituir pasivos con cargo al patrimonio de afectación, que no sean las deudas comerciales por la prestación de sus servicios y/o adquisición de bienes con destino a la prestación de sus funciones. **7.9.** A partir del proyecto arquitectónico, el **FIDUCIARIO** podrá proceder a la ejecución del Programa de Preventa y Venta de las Unidades que le corresponden a cada FIDUCIANTE como BENEFICIARIO, cuando éstos así lo dispongan. Los bienes recibidos por todo acto de disposición reemplazarán, por efecto de la subrogación real, los bienes transferidos y conservarán el carácter de patrimonio fideicomitido al igual que aquéllos, siendo su único BENEFICIARIO, el FIDUCIANTE a quien corresponderá como BENEFICIARIO de los Lotes sometidos al Programa de Preventa y Venta. **7.10.** Contratar los seguros que cubran los riesgos propios de la obra, del personal ocupado en ella, y de terceros, o bien exigir al **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO B** o a sus contratistas o subcontratistas el adecuado cumplimiento de las normas relativas al trabajo y los organismos de previsión y seguridad social. En dichos contratos deberá designarse al **FIDUCIARIO** como beneficiario y/o endosatario de los mismos. **7.11.** Realizar todos los actos necesarios para obtener las aprobaciones en las reparticiones correspondientes. **7.12.** En caso de corresponder, realizar las donaciones de los inmuebles destinados a esparcimiento, tránsito y espacio verde. **7.13.** Mantener informado permanentemente a los FIDUCIANTES sobre la necesidad de introducir modificaciones al proyecto de obra, dentro de las 48 hs de tomar conocimiento de las mismas. **7.14.** En caso de que judicialmente sean decretadas medidas cautelares o cualquier restricción que limite la libre disponibilidad de los bienes fideicomitidos o la producción de ellos, el **FIDUCIARIO**

deberá notificar fehacientemente tal circunstancia a los FIDUCIANTES, dentro de las 48 horas hábiles de conocida la misma. **7.15.** Mantener y defender la titularidad de la propiedad fiduciaria de los bienes, y realizar todos los actos necesarios para la debida guarda y conservación de los mismos, preservando su sustancia y valor. **7.16.** Llevar por separado la contabilidad del patrimonio fideicomitido y cuentas del fideicomiso, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en la jurisdicción donde realice su actividad. Asimismo, deberá extremar los recaudos para que no se confundan los bienes fideicomitidos con los bienes del patrimonio personal del Fiduciario u otros fideicomisos que éste administre. **7.17.** Abrir, mantener o cerrar cuentas bancarias, cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de la finalidad del presente contrato. **7.18.** Guardar y conservar, a su exclusivo costo, desde la fecha de inicio de la presente, la documentación, libros, registros, soportes magnéticos, informáticos y todo instrumento y/o documento relativo a la administración del Fideicomiso. **7.19.** Pagar los impuestos, tasas, cargas, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos, y cualquier otro costo relativo a los bienes fideicomitidos y/o al Fideicomiso. **7.20.** Rendir cuentas, en tiempo y forma, al menos una vez al año o cuando los Fiduciantes lo requieran expresamente. La rendición de cuentas deberá contener la siguiente información: **7.20.1.** Anualmente: un balance relativo al estado patrimonial y financiero del Fideicomiso y un estado de resultados indicando ingresos y egresos. **7.20.2.** Trimestralmente: en caso de corresponder, un detalle de las sumas de dinero o bienes transmitidos por los Fiduciantes precisando fecha de transmisión, modo, cantidad y descripción de los materiales. **7.20.3.** Cuando ocurran: informes sobre estado de las gestiones realizadas ante las reparticiones respecto de la obtención

de las aprobaciones pertinentes. **7.20.4.** Mensualmente: un detalle del avance de obra, indicando en su caso las demoras que existieren en relación al Cronograma de Avance de Obra (Anexo II), como así también las modificaciones que fuere menester realizar. **7.20.5.** Si correspondiere: acciones judiciales y extrajudiciales que se hubieren iniciado contra el Fideicomiso o que el **FIDUCIARIO** hubiere iniciado en cumplimiento de las obligaciones asumidas, detallando -en el supuesto de haber accedido a la vía judicial- carátula del expediente, profesionales a cargo de su tramitación, jurisdicción y juzgado ante el que transmita, medidas cautelares decretadas, estado procesal en el que se encuentra el juicio, tiempo estimado de finalización y estimación del porcentaje de fallo favorable o del recupero. En los supuestos de acuerdos extrajudiciales, deberán indicarse los términos y condiciones de los mismos. Transcurridos treinta (30) días desde que los **FIDUCIANTES** reciban la rendición de cuentas emitida por el **FIDUCIARIO**, sin que la impugnen u observen, quedará automáticamente aprobada sin más trámite. A tal efecto deberá insertar una cláusula que así lo señale en cada acto de rendición de cuenta que circule. **7.21.** Deberá dar efectivo cumplimiento a los Beneficios de los BENEFICIARIOS en tiempo y forma, de acuerdo a lo pactado en el presente contrato. **7.22.** Cumplir y observar aquellos deberes específicamente asumidos en virtud del presente contrato y todas aquellas obligaciones que le impone el Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, debiendo actuar en forma diligente como un buen hombre de negocios, y cumplir fielmente el encargo que asume en este acto, de conformidad a lo establecido por el artículo 1674 del CC y C de la Nación. Queda entendido que ninguna disposición del presente contrato deberá interpretarse en el sentido de relevar al **FIDUCIARIO** de su responsabilidad por

actos u omisiones derivadas de su culpa grave o dolo. **ARTÍCULO 8: FACULTADES GENERALES DEL FIDUCIARIO: 8.1.** El **FIDUCIARIO** tendrá el ejercicio de todas las facultades, derechos y privilegios que surjan del dominio fiduciario, con el fin de administrar, disponer y proteger los BIENES FIDEICOMITIDOS, con el alcance y las limitaciones establecidas en el CCyC de la Nación, en el presente contrato y demás normas aplicables. **8.2.** El pleno ejercicio de todos los actos y acciones judiciales o extrajudiciales que correspondan para la defensa de los bienes del fideicomiso, quedando apoderado especialmente a tal fin, mediante el presente acto, el cual servirá de suficiente instrumento de acreditación de tales facultades. **8.3.** El **FIDUCIARIO** podrá contratar la comercialización de los Lotes, con una inmobiliaria del medio. **8.4.** Oponer a los terceros interesados, toda vez que resulte necesario, su condición de propietario fiduciario y exhibir los documentos que la acreditan. **8.5.** Recibir pagos, otorgar recibos de pago, firmar declaraciones simples o juradas, planos, planillas y formularios **ARTÍCULO 9: RETRIBUCIÓN, SUSTITUCIÓN Y REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO: 9.1.** El **FIDUCIARIO**, por todo concepto y hasta la extinción del fideicomiso percibirá una retribución de PESOS DOSCIENTOS MIL ($200.000), a pagar en Veinte (20) cuotas mensuales de PESOS DIEZ MIL ($10.000) a partir de la vigencia del presente contrato. Dichas cuotas serán reajustadas de común acuerdo con los **FIDUCIANTES.** Además, tendrá derecho a que se le reintegren los gastos que el mismo tenga en la ejecución del FIDEICOMISO. La retribución pactada podrá ser modificada por los FIDUCIANTES, cuando estos lo estimen oportuno.- **9.2.** En caso de ser necesaria la sustitución del **FIDUCIARIO** designado en este acto, o que por cualquier motivo quedara vacante, es facultad del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO**

CLASE B elegir su reemplazante. 9.3. El **FIDUCIARIO** podrá ser removido por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**. Toda remoción del **FIDUCIARIO** producirá efectos luego de la designación del FIDUCIARIO SUSTITUTO por parte del **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**. 9.4 Producida cualquiera de las causales de cesación del **FIDUCIARIO**, previstas en el artículo 1.678 del CC y CN., el **FIDUCIARIO** será remplazado por un FIDUCIARIO SUSTITUTO que será designado por el **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B.** En tal caso, el **FIDUCIARIO** deberá presentar una rendición de cuentas final, entregando al **FIDUCIANTE BENEFICIARIO CLASE B**, toda la documentación relativa al contrato que estuviese en su poder y también deberá transferir a su costos la propiedad fiduciaria al FIDUCIARIO SUSTITUTO, todo ello en un plazo de no mas de treinta (30) días de notificado de la decisión de sustituirlo en su función; sin perjuicio de los daños y perjuicios de los que pudiera ser responsable el **FIDUCIARIO** por mal cumplimiento de sus funciones. **CAPÍTULO IV: FIDUCIANTE-BENEFICIARIO ARTÍULO 10: DEL BENEFICIARIO Y DEL FIDEICOMISARIO: 10.1. FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A:** Se instituye como BENEFICIARIO, en los términos del artículo 1671 del CCyCN, al FIDUCIANTE PROPIETARIO; será éste a quien le corresponda como BENEFICIO el CUARENTA Y SIETE CON 41/100 POR CIENTO (47,41%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta, por lo tanto su derechos consistirán en que se le trasmitirá en la proporción indicada la propiedad de las Unidades del conjunto inmobiliario a construirse, en la medida que la misma no haya sido vendida total o parcialmente a TERCEROS ADQUIRENTES por el **FIDUCIARIO**, en cumplimiento del Programa de Preventa y Venta, en cuyo caso será el BENEFICIARIO del precio o producido de las ventas.- **10.2.**

FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B: Se instituye como BENEFICIARIO, en los términos del artículo 1671 del CCyCN, al FIDUCIANTE DESARROLLADOR; será éste a quien le corresponda como BENEFICIO el CINCUENTA Y DOS CON 59/100 POR CIENTO (52,59%) del total de metros cuadrados finales disponibles para la venta, por lo tanto su derechos consistirán en que se le trasmitirá en la proporción indicada la propiedad de las Unidades del conjunto inmobiliario a construirse, en la medida que la misma no haya sido vendida total o parcialmente a TERCEROS ADQUIRENTES por el **FIDUCIARIO**, en cumplimiento del Programa de Preventas y Ventas, en cuyo caso será el BENEFICIARIO del precio o producido de las ventas.- **10.3 ELECCION DE LAS UNIDADES:** una vez definidas las Unidades del Proyectos, los FIDUCIANTES deberán reunirse a los fines de definir de la forma más equitativa y conveniente para la distribución de las unidades. Ante la falta de acuerdo se procederá a la elección de una unidad por vez, sorteándose quien comenzara con la elección.- **ARTÍCULO 11: OBLIGACIONES DEL FIDUCIANTE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO: 11.1.** A fin de cumplir con las finalidades y objeto del FIDEICOMISO que se constituye por el presente, el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A** deberá: a) Aportar los inmuebles detallados en los ANTECEDENTES, para que el **FIDUCIARIO** lleve adelante el proyecto inmobiliario, y **11.2.** A fin de cumplir con las finalidades y objeto del FIDEICOMISO que se constituye por el presente, el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** deberá: Llevar adelante el desarrollo del PROYECTO, todo de acuerdo con lo establecido en los Anexos II y III. A partir de la adquisición fiduciaria de los inmuebles por parte del **FIDUCIARIO**, deberá mantener al día el pago de todos los impuestos, tasas, servicios y demás contribuciones y todo otro

pago que deba realizarse por los BIENES FIDEICOMITIDOS, o con motivo del Proyecto y/o por las habilitaciones o permisos, o respecto de los bienes fideicomitidos. **ARTÍCULO 12: DERECHOS DEL FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO** El **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** tendrá derecho a: **12.1.** Definir en todos sus aspectos y con absoluta libertad el Proyecto a realizarse sobre los Inmuebles aportados por el FIDUCIANTE-BENEFICIARIO A. **12.2.** Ser informado por el **FIDUCIARIO**, con la periodicidad que fije, sobre la marcha del fideicomiso, el estado de los bienes y el cumplimiento del Programa de Preventa y Venta. **12.3.** Dar al **FIDUCIARIO** las instrucciones necesarias para el ejercicio de su función y el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en todo lo que no esté expresamente previsto en este contrato. **ARTÍCULO 13: DERECHOS DE LOS FIDUCIANTES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO** Los FIDUCIANTES tienen derecho a exigir que el **FIDUCIARIO**, cumpla en tiempo y forma, con todas las obligaciones establecidas en este fideicomiso y a exigir que los mantenga informados de todo cuanto pueda afectar sus derechos en cualquier tiempo y consultarlo en caso de duda. **ARTÍCULO 14: MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO.** Los FIDUCIANTES de común acuerdo, podrán, en cualquier momento: **14.1.** Corregir, salvar o complementar cualquier disposición que pudiere ser defectuosa o contradictoria con las demás disposiciones. **14.2.** Realizar las modificaciones que resulten necesarias para que el presente Fideicomiso se enmarque en las disposiciones de la legislación vigente que resulte aplicable. **14.3.** Introducir modificaciones relativas al Proyecto de obra, siempre que las mismas no alteren la sustancia del proyecto originariamente aprobado. Las facultades

reconocidas a los FIDUCIANTES quedan bajo su absoluta discrecionalidad, no pudiendo derivarse de su ejercicio ninguna obligación a su cargo, ni tampoco ninguna responsabilidad en contra de ellos en caso de que no las ejerciten. **CAPÍTULO V: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. ARTÍCULO 15: PRINCIPIO GENERAL DE INTERPRETACIÓN:** Los FIDUCIANTES declaran que las obras a realizar por el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** fuera de los inmuebles sobre los que se realizará el Proyecto, pero que resulten necesarias para cumplir el objeto del presente Contrato de Fideicomiso y, además, resulten de utilidad para otros terrenos del **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE A**, obligará a este último a participar de la inversión en la proporción que le corresponda en función de los beneficios que le generarán dichas obras. **ARTICULO 16: TRANSMISION DE LA POSICION CONTRACTUAL- RÉGIMEN DELIBERATIVO DE LOS FIDUCIANTES ORIGINARIOS Y SUCESIVOS.** Para el supuesto que los FIDUCIANTES-BENEFICIARIOS decidan ceder voluntariamente en parte su relación contractual, nacerán dos tipos de fiduciantes: FIDUCIANTE – BENEFICIARIO CLASE A y B: como fiduciantes originarios del presente contrato. FIDUCIANTE – BENEFICIARIO CLASE C: Son los terceros, personas físicas o jurídicas, que ingresen al fideicomiso con posterioridad a su conformación, adquiriendo un porcentaje de los derechos del FIDUCIANTE A o B. El FIDUCIANTE C deberá adherirse a las estipulaciones del presente contrato, condición esencial para su ingreso, asumiendo los derechos y las obligaciones que tenía su antecesor con las limitaciones impuestas en el presente. Tendrá voz pero no voto en las decisiones del FIDEICOMISO.- **ARTÍCULO 17: SUSPENSIÓN DE PLAZOS Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Las partes pactan que para el supuesto de que

por orden judicial el proyecto se vea paralizado, todos los plazos del presente contrato se tendrán por suspendidos hasta tanto dicha orden sea levantada. Cuando la suspensión por las causas mencionadas supere el plazo de los Seis (6) meses, el **FIDUCIANTE-BENEFICIARIO CLASE B** podrá dar por resuelto el presente FIDEICOMISO, teniendo derecho a que se le restituyan actualizados los montos aportados para la ejecución del Loteo Privado. **ARTICULO 18: CONFIDENCIALIDAD:** Las PARTES contratantes pactan mantener estricta confidencialidad sobre todo conocimiento que cualquiera de las partes involucradas en el presente Contrato de Fideicomiso adquiera sobre el objeto del mismo, así como cualquier asunto vinculado a la administración, ejecución, venta, comercialización o desarrollo del Programa de Preventa y Venta, y todo asunto vinculado al mismo. Se comprometen igualmente las partes a imponer el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la presente cláusula a sus dependientes, representantes, agentes, factores y terceros con los que tengan relación, vinculación, o contacto por las negociaciones que se lleven adelante o por la ejecución, o cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato o por el ejercicio de las facultades que surgen o emergen de él.

ARTÍCULO 19: MORA: La mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el presente contrato se producirá en forma automática por el mero transcurso de los plazos o el acaecimiento de hechos, sin necesidad de intimación previa.

ARTICULO 20: ARBITRAJE: Las PARTES acuerdan que toda cuestión que se suscitare respecto de este Contrato y todas las relaciones jurídicas que se deriven del mismo, en cuanto a su validez, interpretación, alcances, cumplimiento, ejecución o resolución, se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la

Bolsa de Comercio de Mendoza, de acuerdo con la reglamentación y procedimientos vigentes para el arbitraje de derecho que las PARTES declaran conocer, aceptar y hacer parte del presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder. **ARTÍCULO 21: LEY APLICABLE** El presente Contrato se regirá por las cláusulas expresadas en el mismo y, supletoriamente, por lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y demás disposiciones concordantes o que resulten de aplicación por remisión de la citada ley. **ARTÍCULO 22: DOMICILIO ESPECIAL**: Las PARTES, de común acuerdo, se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, renunciando a cualquier otro fuero de excepción que pudiera corresponderle incluyendo el Fuero Federal. A todos los efectos legales que correspondan, las PARTES fijan como domicilios legales los citados anteriormente, siendo válidos los mismos mientras no sea notificado por medio fehaciente su cambio. Se firma el presente en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de Mendoza a los 28 días de marzo de 2018, hay tres firmas ilegibles y aclaración que dice Franchetti Domingo DNI 21.807.918, " ; es copia fiel de su original, se encuentra debidamente sellado por DGR, con fecha 19/10/2010, doy fe.- La partes dejan constancia que con referencia a cualquier deuda por impuesto, tasas y/o servicios que pudiera existir sobre los inmuebles, se hacen cargo tanto la Fiduciante como también el Fideicomiso SAN AGUSTINA, en forma solidaria de su cancelación total, liberando al autorizante de cualquier responsabilidad al respecto.- **IMPUESTOS:** que con referencia al Impuesto a los sellos la transferencia de dominio fiduciario es gratuita y se encuentra sellado el contrato privado de Fideicomiso celebrado con fecha

SERIE I N° 000222264

ACTUACION NOTARIAL

COLEGIO NOTARIAL PROVINCIA DE MENDOZA

PROTOCOLO DE LEY 4735

-934-

NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO

veintiocho de Marzo de dos mil dieciocho, cuya copia agrego a este protocolo y con referencia a ganancias, se procederá a retener los siguientes valores : **$ 169** .- Con referencia al CODIGO DE OFERTA de TRANSFERENCIA DE INMUEBLES, Dado el valor fiscal de los inmuebles no corresponde tramitarlos.- Los comparecientes aceptaron la presente escritura.- Leído y ratificado su contenido se firma por y ante mi, doy fe .-

Ante mi:

GUILLERMO E. LIÑAN
NOTARIO
REG. 417 - MENDOZA

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

COLEGIO NOTARIAL
PROVINCIA DE MENDOZA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

COMITENTE: **URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A.**

OBRA : TERRAZAS AGUSTINAS

DESARROLLADOR:

RESUMEN DE SUPERFICIES - ALT-05

ACTUALIZADO 12-jul-21

DETALLE DE TITULOS

POLIGONO A - GODOY CUZ-	85.102.64	M2	Descontadas Superficies Donadas por convenio 7950m2
POLIGONO B -LUJAN de CUYO-	106.928.18	M2	Superficie conforme a nuevo límite interdepartamental
Sup. Total SECTOR SUR	**192.030.82**	**M2**	

I SECTOR SUR

I - 1 ZONIFICACION

SECTOR	DPTO.	MANZ.	SUP. MANZ	CANT. LOTES	USO Propuesto	FOS	FOT	Alt. Max.
SECTOR SUR LUJAN DE CUYO	**LUJAN de CUYO- Distrito Las Vertientes, ver Ord 13.893/2021, frente Corredor categ. Recreacional-01, resto Piedemonte aplica Ley Nº 4886**	D	15.047.82	30	Residencial Parque - parcela > 500m2	0.35	1	
		E	13.234.77	25	Residencial Parque - parcela > 500m2	0.35	1	
		RC2	26.640.00	1	RECREACION-01	0.35	1.5	Hmax 10mts.
		PH1	9.190.00	1	RESIDENCIAL MIXTA- PH	0.16	1	
		PH2	17.600.00	1	RESIDENCIAL MIXTA- PH	0.16	1	
		PH3	6.490.00	1	RESIDENCIAL MIXTA- PH	0.16	1	
TOTAL SUP. LOTES distintos usos			**88.202.59**	**59**				
Relación Sup. Lotes / Sup. Terreno			**45.93%**					

I - 2 RESUMEN ZONIFICACION SECTOR SUR

SECTOR SUR - LUJAN DE CUYO			
RECREACION-01- Comercial Mixto	**26.640.00**	**24.914%**	
RESIDENCIAL MIXTA- PH altura a definir	**33.280.00**	**31.124%**	Edificios en altura, de usos mixto, con predominio de areas verdes
Residencial Parque - parcela > 500m2	**28.282.59**	**26.450%**	Parcelas con 16,70 m de frente= 68 , sup. Promedio lote= **514.23** M2
Total Area Recreacion+Comercial Mixta+Residencial Parque	**88.202.59**	**82.488%**	Porcentaje de Incidencia sobre Total Sup. POLIGONO B

I - 3 CENTRO COMERCIAL Y SERVICIOS, Y AREA RECREATIVA

Nº Oº	DESCRIPCION	DETALLE	SUP. CUBIERTA	SUP. FRACCION	OBS.
1	ESTACIONAMIENTO	1 AUTO /30 M2 Lº Cº; 25m2/auto= 482 autos		9.975	11.990
2	TIENDA Deptal.-Estación de Servicio	Se considera anteproyecto YPF	1.000	3.500	
3	SUPERMERCADO	Adopto s/ OHA Shoping	3.000	3.900	
4	LOC. COM.DIARIO - Ampliación Planta Alta	Panaderìa, Farmacia, carnicerìa, 60 m2 c/u, cant= 15-	900	1.170	

5	LOC. COM.PERIODICO- Ampliación Planta Alta	retall en gral., 120 m2 c/u, cant =5, ropa, calzado,cosmetologia	600	800	
6	AREA SERVICIOS	Banca electrónica, Link-Banelco-Pago Facil, Deleg. Municipio, 60m2 c/u	300	390	
7	Restaurant Nº1	Prever gran área de expansiòn	300	600	
8	Restaurant Nº2	Prever gran área de expansiòn	900	1.800	
9	Restaurant Nº3	Prever gran área de expansiòn	300	600	
10	Restaurant Nº4	Prever gran área de expansiòn	300	600	
11	WINE BAR	Prever gran área de expansiòn	300	600	
12	LOCALES EXPANSIÓN	Adopto 10% s/ previsto -	790	1.027	
13	Gimnasio		300	150	
14	Centro Médico /Tienda Departamental x 1.500m2	DESARROLLADO EN DOS NIVELES	3.000	1.500	
			11.990.00	**26.612.00**	m2

I - 4 ZONIFICACION

SECTOR	DPTO.	MANZ.	SUP. MANZ	CANT. LOTES	USO Propuesto	FOS	FOT	Alt. Max.
SECTOR SUR GODOY CRUZ	**GODOY CRUZ- Piedemonte aplica Ley Nº 4886**	A	4.805.03	8	Residencial Parque - parcela > 500m2	0.35	1	
		B	8.771.37	17	Residencial Parque - parcela > 500m2	0.35	1	
		C	12.597.26	25	Residencial Parque - parcela > 500m2	0.35	1	
		PH1	13.349.64	1	RESIDENCIAL MIXTA- PH	0.16	1	
		PH2	9.584.75	1	RESIDENCIAL MIXTA- PH	0.16	1	
		RC1	12500.69	1	COMERCIAL MIXTA-Area de Servicios	0.35	1.5	Hmax 10mts.
TOTAL SUP. LOTES distintos usos			**61.608.74**	**53**				
Relación Sup. Lotes / Sup. Terreno			**32.08%**					

I - 5 RESUMEN ZONIFICACION SECTOR SUR

SECTOR SUR - GODOY CRUZ			
RECREACION-01- Comercial Mixto	**12.500.69**	**11.691%**	
RESIDENCIAL MIXTA- PH altura a definir	**22.934.39**	**21.448%**	Edificios en altura, de usos mixto, con predominio de areas verdes
Residencial Parque - parcela > 500m2	**26.173.66**	**24.478%**	Parcelas con 16,70 m de frente= 68 , sup. Promedio lote= **475.88** M2
Total Area Recreacion+Comercial Mixta+Residencial Parque	**61.608.74**	**57.617%**	Porcentaje de Incidencia sobre Total Sup. POLIGONO A

I - 6 CENTRO COMERCIAL Y SERVICIOS, Y AREA RECREATIVA

Nº Oº	DESCRIPCION	DETALLE	SUP. CUBIERTA	SUP. FRACCION	OBS.
1	ESTACIONAMIENTO	1 AUTO /30 M2 Lº Cº; 25m2/auto= 482 autos		5.575	6.700
2	HOTEL 5 Estrellas	HOTEL 5 Estrellas-Capacidad 100 Hab. Dobles y 10 Suittes	4.000	6.654	
3	LOC. COM.DIARIO - Ampliación Planta Alta	Panaderìa, Farmacia, carnicerìa, 60 m2 c/u, cant= 15-	500	650	
4	LOC. COM.PERIODICO- Ampliación Planta Alta	retall en gral., 120 m2 c/u, cant =5, ropa, calzado,cosmetologia	500	650	
5	AREA SERVICIOS	Banca electrónica, Link-Banelco-Pago Facil, Deleg. Municipio, 60m2 c/u	200	260	
6	Restaurant Nº1	Prever gran área de expansiòn	400	520	
7	Restaurant Nº2	Prever gran área de expansiòn	200	260	
8	Restaurant Nº3	Prever gran área de expansiòn	200	260	
9	Restaurant Nº4	Prever gran área de expansiòn	400	520	
10	WINE BAR	Prever gran área de expansiòn	300	390	
			6.700.00	**15.739.01**	m2

COMITENTE: EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A. - FIDUCIARO de FIDEICOMISO SAN AGUSTIN
FIDUCIANTES: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L.

OBRA : TERRAZAS AGUSTINAS - INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACION SECTOR SUR

TEMA : **COMPUTO METRICO POR ITEMS Y DETALLE DE MATERIALES**

FECHA **30-oct-20**

Ítem	Descripción	Unidad	CANT. TOTAL	MOVIMIENTO DEC SULEO/ EXCAVACIÓN/TERRAPLEN - M3 -	HORMIGÓN	ACERO	OTROS MATERIALES - UNIDAD de MEDIDA -	CANT
1	**Movimiento de Suelos**							
1.1	Limpieza de terreno, Desmalezado y Replanteo	Ha	19,25				CONSUMO DE GAS-OIL, VER MEMORIA	
1.2	Terraplén incl. excavación y transporte	m3	100.000,00	100.000,00			CONSUMO DE GAS-OIL, VER MEMORIA	
1.3	Excavación incl. Transporte material	m3	0,00				CONSUMO DE GAS-OIL, VER MEMORIA	
1.4	Terraplen incl. Excavación y transporte Sector Norte	m3	0,00				CONSUMO DE GAS-OIL, VER MEMORIA	
2	**Retenciones**							
2.6	Revestimiento Talud Embocadura Alcantarillas con Colchoneta galv.	m2	300,00	300,00			Colchoneta-malla 6x8,ø=2,4mm,4x2x0,3 - UN -	37,50
3	**Colectores Aluvionales**							
3.3	Colector Aluvional Descarga sobre alcantarillas exist. - Alt. Sección Rectangular	ml	240,00	192,00	171,25	254,60		
4	**Red de Agua Potable**							
4.1	Red Distribuidora Interna de Agua Potable PVC K10 - Ø90	m	2.335,00	1.868,00			CAÑERIA PVC K10, Ø según proyecto ejecutivo -MTS-	2.335,00
4.4	Conección Domiciliaria Interna Islas Cº PVC K10 - Ø90	Un	89,00	712,00			CAÑERIA PVC K10, Ø 3/4", - MTS -	1.068,00
4.5	Conección Domiciliaria s/Cº PVC K10 - Ø110	Un	49,00	392,00			CAÑERIA PVC K10, Ø 3/4", - MTS -	588,00
4.6	Hidrantes,Válvulas y Accesorios , estimados sobre una red estimada	Gl	1,00	20,00			PIEZAS y ACCESORIOS VARIOS DE HIERRO DUCTIL, según proyecto ejecutivo -GL	1,00
	Alimentación y Nexo Agua Potable							
4.2	Red Distribuidora Gral. de Agua Potable PVC K10 - Ø200	m	1.270,00	1.016,00			CAÑERIA PVC K10, Ø 200 según proyecto ejecutivo -MTS-	1.270,00
4.3	Red de Impulsión de Agua Potable PEAD K10 - Ø355	m	1.400,00	1.120,00			CAÑERIA PEAD K10, Ø 355 según proyecto ejecutivo -MTS-	1.400,00
4.8	Cisterna COTA 964, Sala de Maq. y Manifold de Comando	Gl.	1,00		90,40	6.779,72		
4.10	PERFORACION PROVISION AGUA POTABLE S/FACTIBILIDAD actualizado valor dólar	Un.	1,00				CAÑERIA ACERO para entubado de perforación Ø 10",s/proyecto ejecutivo -MTS-	300,00
5	**Red Cloacal**							
5.1	Red Colectora Interna Isla	m	1.695,00	1.356,00			CAÑERIA PVC CLOACAL- K4, Ø 160/200 ,según proyecto ejecutivo -MTS-	1.695,00
5.2	Bocas de Registro	Nº	24,00	48,00	48,00	865,20	TAPA BOCA REGISTRO HIERRO DUCTIL	24,00
5.3	Conexiones domiciliarias	Nº	138,00	1.104,00			CAÑERIA PVC CLOACAL- K4, Ø 110,según proyecto ejecutivo -MTS-	1.656,00
	Nexo y Aliviador Cloacal							
5.4	Nexo Colector Cloacal -PVC Ø 200	m	440,00	352,00			CAÑERIA PVC CLOACAL- K4, Ø 200 ,según proyecto ejecutivo -MTS-	440,00
5.5	Aliviador Colector Cloacal por Calle Sargento Cabral	m	porratear Inv.Exist.					
6	**Red Telefonía y CCTV-Seguridad**							
6.1	Red Troncal Telefonía , CCTV y Seguridad	m	1.800,00	720,00			CAÑERIA PVC JUNTA PEGAR- K4, Ø varios ,según proyecto ejecutivo -MTS-	1.800,00
6.2	Cámara para alojar Arquetas Secundarias 0,60m x 0,60m	Un.	19,00	19,00	11,88	356,54	TAPA HIERRO GALVANIZADA	19,00
6.3	Cámara para alojar Arquetas Principales 0,60mx1,20m	Un.	13,00	13,00	10,94	328,19	TAPA HIERRO GALVANIZADA	13,00
7	**Red de Gas - computo y costo estimado**							
7.1	Red Distribuidora de Gas Natural	ml	3.967,00	1.586,80			CAÑERIA PEAD GAS, Ø varios ,según proyecto ejecutivo -MTS-	3.967,00
	Nexo Red de Gas Natural- computo y costo estimado							
7.2	Nexo Red de Gas Natural	ml	900,00	360,00			CAÑERIA PEAD GAS, Ø 8" ,según proyecto ejecutivo -MTS-	900,00
8	**Red Eléctrica**							
8.1	Red de Media Tensión	ml	5.412,00	2.164,80			Cable tipo sub. 3x50mm,NºIRAM , según proyecto ejecutivo - MTs -	5.412,00
8.2	Equipamiento Eléctrico Sub Estación	Un	4,00				TRANSFORMADORES, CELDAS DE CONEXIÓN, TABLEROS ELECTRICOS - GL -	1,00
8.3	Obra Civil Sub Estación	Un	4,00				MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
8.4	Red de Electrificación y Alumbrado Interna	ml	3.560,00	1.424,00			Cable tipo sub. 3x95mm,NºIRAM- BT , según proyecto ejecutivo - MTS	3.560,00
	Red Eléctrica Externas y sobre Accesos							
8.5	Red de Electrificación y Alumbrado Boulevard Area Comercial	ml	500,00	200,00			Cable tipo sub. 3x95mm,NºIRAM- BT , según proyecto ejecutivo - MTS	500,00
8.6	Red de Electrificación y Alumbrado Calle Accesos: Pppal., Secundario y Acceso Area Come	ml	450,00	180,00			Cable tipo sub. 3x95mm,NºIRAM- BT , según proyecto ejecutivo - MTS	450,00
9	**Red de Riego-computo estimado -**							
9.1	Reserva Agua de Riego, cap 2000m3	Un.	1,00	2.000,00			membrana geomenbrana de polietileno ,e=1000micrones, rollo 5m x 50m - M2 -	2.000,00
9.2	Sala de Máq., incl. OºCivil ,Inst.Eléctr.,Eºbombeo,filtros,cuadro de válvulas y tableros de comando	gl	1,00		36,00	530,00	MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
9.3	Estación de Toma / Estación de Re-Bombeo	gl	1,00		36,00	530,00	MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
9.4	Cañería de Impulsión Agua de Riego	ml	1.500,00	600,00			CAÑERIA PVC K10, Ø VARIOS , según proyecto ejecutivo -MTS-	1.500,00
9.5	Red de Riego , PVC K6 incluido aspersores,toberas y goteros antivandálicos	ml	15.000,00	6.000,00			CAÑERIA PVC K6 / K4, Ø VARIOS , según proyecto ejecutivo -MTS-	15.000,00
9.6	POZO CAPTACION AGUA DE RIEGO	Un.	1,00				CAÑERIA ACERO para entubado de perforación Ø 10",s/proyecto ejecutivo -MTS-	300,00
10	**Urbanización**							
10.1	Rampas Esquineras	Un	60,00		44,40			
10.2	Cordón banquina	m	5.003,00		1.100,66	4.702,82		
10.3	PAVIMENTO DE HORMIGON- Reductores de Velocidad	M2	120,00		24,00	264,00		
10.4	FUENTES	UN.	1,00				MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
10.5	Alcantarillas	Ml	50,00	50,00	28,09	2.336,04		
10.6	Desagüe Aluvional Interno	Ml	380,00	380,00	213,47	17.753,90		
11	**Cierre perimetral**							
11.2	Cerco Malla Metálica, h=2,00m	ml	889,00			19.558,00	MALLA 50X150,Ø3, H=2,00 m x 24m - M2 -	1.822,00
11.1-alternativa Nº2	Muro Medianero, h=2,80 m, de ladrillo jta. tomada -TERRENO LOPEZ	ml	399,00	97,76	141,25	4.484,76	LADRILLON	78.204,00
12	**Pavimento de Calles y Boulevard**							
12.1	SENDA PERIMETRAL DE SEGURIDAD:a =2,00m	M2	2.740,00				CONCRETO ASFALTICO - TN-	207,00
12.2	PAVIMENTO CONCRETO ASFALTICO CALLES	M2	20.012,00				CONCRETO ASFALTICO - TN-	2.521,00
13	**Parquización**							
13.1	Cesped, incluido tierra de embanque -subcontrato-	m2	19.481,12				TIERRA DE EMBANQUE - M3-	5.844,34
13.2	Arboles,Arbustos,Palmeras y Rosales -subcontrato-	gl	1,00					
13.3	Mantenimiento Parquización	Més	12,00					
13.4	Transplante de Palmeras sobre Acceso Nº1	Un	11,00					
14	**Equipamiento**							
14.1	Show Room- Ventas PROYECTO A DEFINIR	m2	150,00				MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
14.2	Control INGRESO PPAL. ,incluido urbanización	m2	240,00				MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
14.3	Control INGRESO SECUNDARIO , incluido urbanización	m2	50,00				MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
14.4	Rotonda de Ingreso	M2	321,00				MATERIALES VARIOS DE CONSTRUCCION TRADICIONAL - GL -	1,00
14.5	Area de Juegos y Gimnasia	M2	333,00					
	TOTALES			124.275,36	1.956,33	58.743,76		
				M3	M3	KG		

COMITENTE: EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A. - FIDUCIARO de FIDEICOMISO SAN AGUSTIN
FIDUCIANTES: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L.

OBRA : TERRAZAS AGUSTINAS - INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACION SECTOR SUR

TEMA : **PLAN DE AVANCE - INVERSIONES**

FECHA **30-oct-20**

Ítem	Descripción	Unidad	CANT. TOTAL	INVERSIÓN PARCIAL	INVERSIÓN TOTAL OCTUBRE/2018	PORCENTAJE INCIDENCIA	MES 01	MES 02	MES 03	MES 04	MES 05	MES 06	MES 07	MES 08	MES 09	MES 10	MES 11	MES 12
1	**MOVIMIENTO DE SUELOS**				50.981.778,80													
1.1	Limpieza de terreno, Desmalezado y Replanteo	Ha	19,25	1.374.850,97		0,253%		40%	40%	20%								
1.2	Terraplén incl. excavación y transporte	m3	100.000,00	49.606.927,82		9,138%		15%	15%	20%	20%	15%	15%					
1.3	Excavación incl. Transporte material	m3	0,00	-		0,000%												
1.4	Terraplen incl. Excavación y transporte Sector Norte	m3	0,00	-		0,000%												
2	**Retenciones**				555.878,70													
2.6	Revestimiento Talud Embocadura Alcantarillas con Colchoneta galv.	m2	300,00	555.878,70		0,102%									20%	20%	20%	20%
3	**Colectores Aluvionales**				3.689.549,93													
3.3	Colector Aluvional Descarga sobre alcantarillas exist. - Alt. Sección Rectangular	ml	240,00	3.689.549,93		0,680%									20%	20%	20%	20%
4	**Red de Agua Potable**				4.617.728,25													
4.1	Red Distribuidora Interna de Agua Potable PVC K10 - Ø90	m	2.335,00	3.294.416,87		0,607%						20%	20%	20%	20%	20%		
4.4	Conección Domiciliaria Interna Islas Cº PVC K10 - Ø90	Un	89,00	286.510,58		0,053%						20%	20%	20%	20%	20%		
4.5	Conección Domiciliaria s/Cº PVC K10 - Ø110	Un	49,00	158.646,81		0,029%						20%	20%	20%	20%	20%		
4.6	Hidrantes,Válvulas y Accesorios , estimados sobre una red estimada	Gl	1,00	878.153,99		0,162%						20%	20%	20%	20%	20%		
	Alimentación y Nexo Agua Potable				35.994.503,29													
4.2	Red Distribuidora Gral. de Agua Potable PVC K10 - Ø200	m	1.270,00	3.048.534,89		0,562%						20%	20%	20%	20%	20%		
4.3	Red de Impulsión de Agua Potable PEAD K10 - Ø355	m	1.400,00	11.659.365,16		2,148%						20%	20%	20%	20%	20%		
4.8	Cisterna COTA 964, Sala de Maq. y Manifold de Comando	Gl.	1,00	10.517.621,03		1,938%								35%	35%	30%		
4.10	PERFORACION PROVISION AGUA POTABLE S/FACTIBILIDAD actualizado valor dólar	Un.	1,00	10.768.982,21		1,984%	100%											
5	**Red Cloacal**				5.932.285,77													
5.1	Red Colectora Interna Isla	m	1.695,00	3.299.686,64		0,608%				20%	20%	20%	20%	20%				
5.2	Bocas de Registro	Nº	24,00	1.295.167,66		0,239%				20%	20%	20%	20%	20%				
5.3	Conexiones domiciliarias	Nº	138,00	1.337.431,47		0,246%				20%	20%	20%	20%	20%				
	Nexo y Aliviador Cloacal				1.627.464,31													
5.4	Nexo Colector Cloacal -PVC Ø 200	m	440,00	1.627.464,31		0,300%								55%	35%	10%		
5.5	Aliviador Colector Cloacal por Calle Sargento Cabral	m	orratear Inv.Exis	-		0,000%	100%											
6	**Red Telefonía y CCTV-Seguridad**				5.558.031,78													
6.1	Red Troncal Telefonía , CCTV y Seguridad	m	1.800,00	4.691.269,02		0,864%											50%	50%
6.2	Cámara para alojar Arquetas Secundarias 0,60m x 0,60m	Un.	19,00	391.457,75		0,072%											50%	50%
6.3	Cámara para alojar Arquetas Principales 0,60mx1,20m	Un.	13,00	475.305,00		0,088%												100%
7	**Red de Gas - computo y costo estimado**				3.950.302,71													
7.1	Red Distribuidora de Gas Natural	ml	3.967,00	3.950.302,71		0,728%												
	Nexo Red de Gas Natural- computo y costo estimado				3.131.420,71													
7.2	Nexo Red de Gas Natural	ml	900,00	3.131.420,71		0,577%												50%
8	**Red Eléctrica**				49.551.679,67													
8.1	Red de Media Tensión	ml	5.412,00	20.993.465,90		3,867%										50%	50%	
8.2	Equipamiento Eléctrico Sub Estación	Un	4,00	8.374.134,62		1,543%												
8.3	Obra Civil Sub Estación	Un	4,00	4.616.693,30		0,850%												40%
8.4	Red de Electrificación y Alumbrado Interna	ml	3.560,00	15.567.385,86		2,868%												40%
	Red Eléctrica Externas y sobre Accesos				3.691.240,63													
8.5	Red de Electrificación y Alumbrado Boulevard Area Comercial	ml	500,00	1.896.983,53		0,349%				50%	50%							
8.6	Red de Electrificación y Alumbrado Calle Accesos: Pppal., Secundario	ml	450,00	1.794.257,10		0,331%												
9	**Red de Riego-computo Y COSTO estimado -**				36.622.380,17													
9.1	Reserva Agua de Riego, cap 2000m3	Un.	1,00	2.244.598,01		0,413%												20%
9.2	Sala de Máq., incl. OºCivil ,Inst.Eléctr.,Eºbombeo,filtros,cuadro de válvulas y tableros de comando	gl	1,00	4.127.602,15		0,760%												20%
9.3	Estación de Toma / Estación de Re-Bombeo	gl	1,00	4.015.001,43		0,740%												20%
9.4	Cañería de Impulsión Agua de Riego	ml	1.500,00	1.633.211,80		0,301%									20%	20%	20%	20%
9.5	Red de Riego , PVC K6 incluido aspersores,toberas y goteros antivandálicos	ml	15.000,00	14.601.966,77		2,690%												
9.6	POZO CAPTACION AGUA DE RIEGO	Un.	1,00	10.000.000,00		1,842%											25%	35%
10	**Urbanización**				8.842.428,62													
10.1	Rampas Esquineras	Un	60,00	347.598,99		0,064%												20%
10.2	Cordón banquina	m	5.003,00	8.276.179,23		1,525%		10%									15%	15%
10.3	PAVIMENTO DE HORMIGON- Reductores de Velocidad	M2	120,00	218.650,40		0,040%		10%										
10.4	FUENTES	UN.	1,00	906.075,82	906.075,82	0,167%			35%	35%	30%							
10.5	Alcantarillas	Ml	50,00	902.377,60	6.789.580,93	0,166%		5%						25%	30%	30%	10%	
10.6	Desagüe Aluvional Interno	Ml	380,00	5.887.203,32		1,085%								30%	30%	30%	10%	
11	**Cierre perimetral**				21.939.512,70													
11.2	Cerco Malla Metálica, h=2,00m	ml	889,00	16.409.196,32		3,023%								20%	20%	20%	20%	20%
11.1- alternativa Nº2	Muro Medianero, h=2,80 m, de ladrillo jta. tomada -TERRENO LOPEZ	ml	399,00	5.530.316,39		1,019%		40%	60%									
12	**Pavimento de Calles y Boulevard**				107.932.625,90													
12.1	SENDA PERIMETRAL DE SEGURIDAD:a =2,00m	M2	2.740,00	10.985.662,02		2,024%												
12.2	PAVIMENTO CONCRETO ASFALTICO CALLES	M2	20.012,00	96.946.963,88		17,859%												
13	**Parquización**				24.469.832,43													
13.1	Cesped, incluido tierra de embanque -subcontrato-	m2	19.481,12	9.673.105,87		1,782%												15%
13.2	Arboles,Arbustos,Palmeras y Rosales -subcontrato-	gl	1,00	11.288.146,87		2,079%												
13.3	Mantenimiento Parquización	Més	12,00	3.027.579,69		0,558%												
13.4	Transplante de Palmeras sobre Acceso Nº1	Un	11,00	481.000,00		0,089%												100%
14	**Equipamiento - COSTO POR M2/ ADOPTADO**				28.389.150,00													
14.1	Show Room- Ventas PROYECTO A DEFINIR	m2	150,00	-		0,000%			30%	35%	35%							
14.2	Control INGRESO PPAL. ,incluido urbanización	m2	240,00	12.240.000,00		2,255%												
14.3	Control INGRESO SECUNDARIO , incluido urbanización	m2	50,00	2.550.000,00		0,470%												
14.4	Rotonda de Ingreso	M2	321,00	7.230.525,00		1,332%												
14.5	Area de Juegos y Gimnasia	M2	333,00	6.368.625,00		1,173%												
15	**Gastos Indirectos de Obra - PLAZO 18 MESES**	Gl	1,00	30.116.971,43	30.116.971,43	5,548%	3%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
16	**Comercialización**	Gl	1,00	11.896.000,00	11.896.000,00	2,191%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	5%	5%
17	**Honorarios**	Gl	1,00	7.437.975,00	7.437.975,00	1,370%	5%	5%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
18	**Seguros Contra Todo Riesgo de Construcción**	Gl	1,00	200.000,00	200.000,00	0,037%	20%	20%	20%									20%
	IMPUESTOS																	
19	**Impuestos Municipales, Tasas, Derechos**	Gl	1,00	500.000,00	500.000,00	0,092%	10%											
20	**I.V.A.**	%	0,17	77.405.147,58	77.405.147,58	14,259%												
21	**INGRESOS BRUTOS**	%	0,02	7.990.943,18	7.990.943,18	1,472%												
22	**IMPUESTO AL CHEQUE**	%	0,00	324.432,29	324.432,29	0,060%												
	GASTOS ADM.CENTRAL+ GASTOS INICIALES + DERECHO CONEXIÓN																	
26	**GASTOS ADM. CENTRAL**	%	1,00	1.800.000,00	1.800.000,00	0,332%	3%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
27	**IMPREVISTOS**	%		-	-	0,000%	3%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	TOTALES			$ 542.844.920,60	$ 542.844.920,60	100,000%												

PORCENTAJE EJECUTADO MENSUAL	2,29%	2,46%	2,62%	2,80%	2,68%	2,71%	2,71%	3,15%	3,10%	4,86%	4,51%	5,26%
PORCENTAJE ACUMULADO	2,29%	4,75%	7,37%	10,18%	12,85%	15,56%	18,27%	21,42%	24,52%	29,38%	33,89%	39,14%
INVERSION MENSUAL PREVISTA	$ 12.426.310,11	$ 13.343.375,28	$ 14.243.862,00	$ 15.225.997,29	$ 14.533.824,55	$ 14.698.289,31	$ 14.698.289,31	$ 17.107.117,53	$ 16.816.014,48	$ 26.380.000,30	$ 24.478.595,89	$ 28.536.477,96
INVERSION ACUMULADA	$ 12.426.310,11	$ 25.769.685,39	$ 40.013.547,39	$ 55.239.544,68	$ 69.773.369,23	$ 84.471.658,54	$ 99.169.947,85	$ 116.277.065,37	$ 133.093.079,85	$ 159.473.080,15	$ 183.951.676,13	$ 212.488.154,09

COMITENTE: EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS SAN AGUSTIN S.A. - FIDUCIARO de FIDEICOMISO SAN AGUSTIN
FIDUCIANTES: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L.

OBRA : TERRAZAS AGUSTINAS - INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACION SECTOR SUR

TEMA : **PLAN DE AVANCE - INVERSIONES**

FECHA **30-oct-20**

Ítem	Descripción	Unidad	CANT. TOTAL	INVERSIÓN PARCIAL	INVERSIÓN TOTAL OCTUBRE/2018	PORCENTAJE INCIDENCIA	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19- ENTREGA DE OBRA	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24
1	**MOVIMIENTO DE SUELOS**				50.981.778,80													
1.1	Limpieza de terreno, Desmalezado y Replanteo	Ha	19,25	1.374.850,97		0,253%												
1.2	Terraplén incl. excavación y transporte	m3	100.000,00	49.606.927,82		9,138%												
1.3	Excavación incl. Transporte material	m3	0,00	-		0,000%												
1.4	Terraplen incl. Excavación y transporte Sector Norte	m3	0,00	-		0,000%												
2	**Retenciones**				555.878,70													
2.6	Revestimiento Talud Embocadura Alcantarillas con Colchoneta galv.	m2	300,00	555.878,70		0,102%	20%											
3	**Colectores Aluvionales**				3.689.549,93													
3.3	Colector Aluvional Descarga sobre alcantarillas exist. - Alt. Sección Rectangular	ml	240,00	3.689.549,93		0,680%	20%											
4	**Red de Agua Potable**				4.617.728,25													
4.1	Red Distribuidora Interna de Agua Potable PVC K10 - Ø90	m	2.335,00	3.294.416,87		0,607%												
4.4	Conección Domiciliaria Interna Islas Cº PVC K10 - Ø90	Un	89,00	286.510,58		0,053%												
4.5	Conección Domiciliaria s/Cº PVC K10 - Ø110	Un	49,00	158.646,81		0,029%												
4.6	Hidrantes,Válvulas y Accesorios , estimados sobre una red estimada	Gl	1,00	878.153,99		0,162%												
	Alimentación y Nexo Agua Potable				35.994.503,29													
4.2	Red Distribuidora Gral. de Agua Potable PVC K10 - Ø200	m	1.270,00	3.048.534,89		0,562%												
4.3	Red de Impulsión de Agua Potable PEAD K10 - Ø355	m	1.400,00	11.659.365,16		2,148%												
4.8	Cisterna COTA 964, Sala de Maq. y Manifold de Comando	Gl.	1,00	10.517.621,03		1,938%												
4.10	PERFORACION PROVISION AGUA POTABLE S/FACTIBILIDAD actualizado valor dólar	Un.	1,00	10.768.982,21		1,984%												
5	**Red Cloacal**				5.932.285,77													
5.1	Red Colectora Interna Isla	m	1.695,00	3.299.686,64		0,608%												
5.2	Bocas de Registro	Nº	24,00	1.295.167,66		0,239%												
5.3	Conexiones domiciliarias	Nº	138,00	1.337.431,47		0,246%												
	Nexo y Aliviador Cloacal				1.627.464,31													
5.4	Nexo Colector Cloacal -PVC Ø 200	m	440,00	1.627.464,31		0,300%												
5.5	Aliviador Colector Cloacal por Calle Sargento Cabral	m	orratear Inv.Exis	-		0,000%												
6	**Red Telefonía y CCTV-Seguridad**				5.558.031,78													
6.1	Red Troncal Telefonía , CCTV y Seguridad	m	1.800,00	4.691.269,02		0,864%												
6.2	Cámara para alojar Arquetas Secundarias 0,60m x 0,60m	Un.	19,00	391.457,75		0,072%												
6.3	Cámara para alojar Arquetas Principales 0,60mx1,20m	Un.	13,00	475.305,00		0,088%												
7	**Red de Gas - computo y costo estimado**				3.950.302,71													
7.1	Red Distribuidora de Gas Natural	ml	3.967,00	3.950.302,71		0,728%		35%	35%	30%								
	Nexo Red de Gas Natural- computo y costo estimado				3.131.420,71													
7.2	Nexo Red de Gas Natural	ml	900,00	3.131.420,71		0,577%	50%											
8	**Red Eléctrica**				49.551.679,67													
8.1	Red de Media Tensión	ml	5.412,00	20.993.465,90		3,867%												
8.2	Equipamiento Eléctrico Sub Estación	Un	4,00	8.374.134,62		1,543%	40%	40%	20%									
8.3	Obra Civil Sub Estación	Un	4,00	4.616.693,30		0,850%	40%	20%										
8.4	Red de Electrificación y Alumbrado Interna	ml	3.560,00	15.567.385,86		2,868%	40%	20%										
	Red Eléctrica Externas y sobre Accesos				3.691.240,63													
8.5	Red de Electrificación y Alumbrado Boulevard Area Comercial	ml	500,00	1.896.983,53		0,349%												
8.6	Red de Electrificación y Alumbrado Calle Accesos: Ppal., Secundario	ml	450,00	1.794.257,10		0,331%	40%	40%	20%									
9	**Red de Riego-computo Y COSTO estimado -**				36.622.380,17													
9.1	Reserva Agua de Riego, cap 2000m3	Un.	1,00	2.244.598,01		0,413%	20%	20%	20%	20%								
9.2	Sala de Máq., incl. Oºcivil ,Inst.Eléctr.,Eºbombeo,filtros,cuadro de válvulas y tableros de comando	gl	1,00	4.127.602,15		0,760%	20%	20%	20%	20%								
9.3	Estación de Toma / Estación de Re-Bombeo	gl	1,00	4.015.001,43		0,740%	20%	20%	20%	20%								
9.4	Cañería de Impulsión Agua de Riego	ml	1.500,00	1.633.211,80		0,301%	20%											
9.5	Red de Riego , PVC K6 incluido aspersores,toberas y goteros antivandálicos	ml	15.000,00	14.601.966,77		2,690%		20%	20%	20%	20%	20%						
9.6	POZO CAPTACION AGUA DE RIEGO	Un.	1,00	10.000.000,00		1,842%	30%	10%										
10	**Urbanización**				8.842.428,62													
10.1	Rampas Esquineras	Un	60,00	347.598,99		0,064%	20%	20%	20%	20%								
10.2	Cordón banquina	m	5.003,00	8.276.179,23		1,525%	10%	15%	25%	10%								
10.3	PAVIMENTO DE HORMIGON- Reductores de Velocidad	M2	120,00	218.650,40		0,040%		20%	20%	20%	20%	10%						
10.4	FUENTES	UN.	1,00	906.075,82	906.075,82	0,167%												
10.5	Alcantarillas	Ml	50,00	902.377,60	6.789.580,93	0,166%												
10.6	Desagüe Aluvional Interno	Ml	380,00	5.887.203,32		1,085%												
11	**Cierre perimetral**				21.939.512,70													
11.2	Cerco Malla Metálica, h=2,00m	ml	889,00	16.409.196,32		3,023%												
11.1- alternativa Nº2	Muro Medianero, h=2,80 m, de ladrillo jta. tomada -TERRENO LOPEZ	ml	399,00	5.530.316,39		1,019%												
12	**Pavimento de Calles y Boulevard**				107.932.625,90													
12.1	SENDA PERIMETRAL DE SEGURIDAD:a =2,00m	M2	2.740,00	10.985.662,02		2,024%		20%	20%	20%	20%	20%						
12.2	PAVIMENTO CONCRETO ASFALTICO CALLES	M2	20.012,00	96.946.963,88		17,859%		20%	20%	20%	20%	20%						
13	**Parquización**				24.469.832,43													
13.1	Cesped, incluido tierra de embanque -subcontrato-	m2	19.481,12	9.673.105,87		1,782%	15%	15%	15%	15%	15%	10%						
13.2	Arboles,Arbustos,Palmeras y Rosales -subcontrato-	gl	1,00	11.288.146,87		2,079%		20%	20%	20%	20%	20%						
13.3	Mantenimiento Parquización	Més	12,00	3.027.579,69		0,558%			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
13.4	Transplante de Palmeras sobre Acceso Nº1	Un	11,00	481.000,00		0,089%												
14	**Equipamiento - COSTO POR M2/ ADOPTADO**				28.389.150,00													
14.1	Show Room- Ventas PROYECTO A DEFINIR	m2	150,00	-		0,000%												
14.2	Control INGRESO PPAL. ,incluido urbanización	m2	240,00	12.240.000,00		2,255%	40%	20%	20%	20%								
14.3	Control INGRESO SECUNDARIO , incluido urbanización	m2	50,00	2.550.000,00		0,470%	40%	20%	20%	20%								
14.4	Rotonda de Ingreso	M2	321,00	7.230.525,00		1,332%	40%	20%	20%	20%								
14.5	Area de Juegos y Gimnasia	M2	333,00	6.368.625,00		1,173%	40%	20%	20%	20%								
15	**Gastos Indirectos de Obra - PLAZO 18 MESES**	Gl	1,00	30.116.971,43	30.116.971,43	5,548%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
16	**Comercialización**	Gl	1,00	11.896.000,00	11.896.000,00	2,191%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%	10%
17	**Honorarios**	Gl	1,00	7.437.975,00	7.437.975,00	1,370%	5%	5%	5%	5%	5%	5%						
18	**Seguros Contra Todo Riesgo de Construcción**	Gl	1,00	200.000,00	200.000,00	0,037%	20%											
	IMPUESTOS																	
19	**Impuestos Municipales, Tasas, Derechos**	Gl	1,00	500.000,00	500.000,00	0,092%					10%	10%	20%	20%	20%	10%		
20	**I.V.A.**	%	0,17	77.405.147,58	77.405.147,58	14,259%					10%	10%	20%	20%	20%	20%		
21	**INGRESOS BRUTOS**	%	0,02	7.990.943,18	7.990.943,18	1,472%					10%	10%	20%	20%	20%	20%		
22	**IMPUESTO AL CHEQUE**	%	0,00	324.432,29	324.432,29	0,060%					10%	10%	20%	20%	20%	20%		
	GASTOS ADM.CENTRAL+ GASTOS INICIALES + DERECHO CONEXIÓN																	
26	**GASTOS ADM. CENTRAL**	%	1,00	1.800.000,00	1.800.000,00	0,332%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
27	**IMPREVISTOS**	%		-	-	0,000%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
	TOTALES			$ 542.844.920,60	$ 542.844.920,60	100,000%												

PORCENTAJE EJECUTADO MENSUAL	6,68%	9,28%	8,19%	7,55%	7,32%	7,23%	3,46%	3,46%	3,46%	3,45%	0,39%	0,39%
PORCENTAJE ACUMULADO	45,82%	55,10%	63,29%	70,84%	78,16%	85,39%	88,85%	92,31%	95,76%	99,21%	99,61%	100,00%
INVERSION MENSUAL PREVISTA	$ 36.266.178,03	$ 50.374.786,66	$ 44.434.668,38	$ 40.962.048,01	$ 39.746.601,47	$ 39.241.081,13	$ 18.780.002,01	$ 18.780.002,01	$ 18.780.002,01	$ 18.730.002,01	$ 2.130.697,40	$ 2.130.697,40
INVERSION ACUMULADA	$ 248.754.332,12	$ 299.129.118,78	$ 343.563.787,16	$ 384.525.835,17	$ 424.272.436,63	$ 463.513.517,77	$ 482.293.519,77	$ 501.073.521,78	$ 519.853.523,79	$ 538.583.525,80	$ 540.714.223,20	$ 542.844.920,60

Gobierno de la Provincia de Mendoza

Nota

Número: NO-2018-00912888-GDEMZA-DPV#MEIY

Mendoza, Viernes 20 de Abril de 2018

Referencia: Urbanizadora del Oeste

En respuesta a: NO-2018-00905586-GDEMZA-DPV#MEIYE

A: PABLO GERMAN MIRANDA (DPV#MEIYE),

Con Copia A:

De mi mayor consideración:

Urbanizadora del Oeste

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by GDE - GESTIÓN DOCUMENTAL ELECTRÓNICA
DN: cn=GDE - GESTIÓN DOCUMENTAL ELECTRÓNICA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Dirección General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130828
Date: 2018.04.20 09:43:37 -03'00'

SEBASTIAN AMPARAN
Administrativo
DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD

Digitally signed by GDE - GESTIÓN DOCUMENTAL ELECTRÓNICA
DN: cn=GDE - GESTIÓN DOCUMENTAL ELECTRÓNICA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Dirección General de Informática y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130828
Date: 2018.04.20 09:44:13 -03'00'

URBANIZADORA
Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A.

Mendoza, 19 de abril de 2018

Ref.: P/ DOCUMENTACION DE INGRESOS / EGRESOS A EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO

Expte nro	319 – D – 14
Expte nro	9899 – D – 14
Nota nro	9483 – 17
Expte nro	4279 – D – 15

Al Sr Administrador de la
Dirección Provincial de Vialidad
Arq. Oscar Sandes
Su despacho

Tenemos el agrado de dirigirnos al Sr Administrador con el fin de solicitarle los informes finales elaborados por esa repartición, referidos a los expedientes oportunamente presentados , relacionados con los cuatro ingresos/egresos al terreno que nuestra empresa posee entre los barrios La Estanzuela y Palmares Valley y con frente al Corredor del Oeste.

Se realiza el siguiente pedido considerando que hemos tomado conocimiento de la construcción del corredor IV, aclarando que para tal fin esta empresa donará el terreno correspondiente para la construcción del mencionado corredor y teniendo en cuenta además el reciente dictamen de modificación del límite interdepartamental que afecta nuestro terreno.

Se recuerda que la obra a realizar por el Municipio de Godoy Cruz dividirá a nuestro terreno en dos parcelas, una ubicada al norte y otra al sur del Corredor, habiéndose proyectado cuatro puntos de ingreso/egreso al emprendimiento completo (dos en cada una de las parcelas).

Con el fin de actualizar la documentación presentada y de confeccionar los proyectos ejecutivos de los mismos es que solicitamos las últimas actuaciones con dictamen favorable de cada expediente, las cuales fueron identificadas según nuestra nomenclatura y se tramitaron en esa repartición con los siguientes números:

URBANIZADORA
Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A.

Ingreso 1,

Relacionado con el ingreso compartido con el emprendimiento Palmares Valley

Ultimo expediente activo..... nro 319 – D – 14

Según informe obrante a fs 3

Ingreso 2,

Ubicado sobre la rama sur del futuro corredor IV

Ultimo expediente activo... .....nro 9899 – D – ~~14~~ 15

Según informe obrante a fs 52

En este caso en especial se solicita factibilidad de ensanche del carril de ingreso al centro comercial presentado (presentado en 3m)

Ingreso 3,

Ubicado sobre la rama norte del futuro corredor IV

Nota ..... nro 9483 – 17 9438?

Sin información

Ingreso 4,

Ubicado en la zona de calle Los Cardos

Ultimo expediente activo.....nro 4279 – D – 15

Según informe obrante a fs 40

Ing. Miguel Ortiz
D.P.O.V.O.S.A.
2616 633200

MENDOZA
NUEVO GOBIERNO

VIALIDAD
MENDOZA

REF.: NOTA Nº 912888-2018
Ingreso a Emprendimiento Inmobiliario

CEDULA DE NOTIFICACIÓN

En la ciudad de Mendoza, a los veinte (20) días del mes de Abril del año 2018, siendo las ..... horas y ..... minutos, notifíquese en el domicilio de calle Mitre Nº 1353 la Ciudad de Mendoza a **URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A.**, de lo resuelto por la **DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD** que seguidamente se transcribe dejándole copia de la presente notificación:

---------- ATENTO A LO SOLICITADO EN ACTUACIÓN DE REFERENCIA LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD LE NOTIFICA POR MEDIO DE LA PRESENTE LO INFORMADO POR EL DPTO. GESTIÓN Y CONTROL DE TIERRAS RELACIONADO CON LOS INGRESOS AL EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO CON FRENTE AL CORREDOR URBANO DEL OESTE SECC. III Y FUTURO CORREDOR IV:

INGRESO 1 AL EMPRENDIMIENTO: (EXPTE. Nº 319-D-14): La vía de acceso con factibilidad otorgada por esta D.P.V. al Emprendimiento de Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste por el Acceso de Palmares Valley, corresponde tanto para INGRESO Y EGRESO de ese emprendimiento. (Se adjunta copia de fs. 04).

INGRESO 2 AL EMPRENDIMIENTO: (EXPTE. Nº 9899-D-14): Con relación al proyecto de acceso por el futuro Corredor IV se entiende que se han cumplido con las observaciones efectuadas en informe técnico del Dpto. Estudios y Proyectos por lo que no se tiene observaciones sobre el proyecto de acceso. Respecto a la solicitud de factibilidad de un ingreso a su futuro centro comercial se considera que se puede otorgar dicha factibilidad pero que la misma debería condicionarse a la efectiva concreción del Corredor IV. (Se adjunta copia de fs. 52).-

INGRESO 3 AL EMPRENDIMIENTO: (EXPTE. Nº 9483-D-14): Se adjunta informe fs. 2vta.

INGRESO 4 AL EMPRENDIMIENTO: (EXPTE. Nº 4279-D-14): por Resolución Nº 951/15 el consejo ejecutivo aprueba el proyecto de ingreso a la Firma Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste en corredor Urbano del Oeste Secc. III conforme al plano obrante a fs. 03.- (se adjunta copia de Resolución Nº 951/15.-

GESTORÍA DE TIERRAS -
DPTO. GESTION Y CONTROL DE TIERRAS
D.P.V.

En la fecha me notifico y recibo Copia de la Presente notificación, y copia de los informe detallados -

PABLO G. MIRANDA
Gestoria de Tierras
Dpto. Gestion y Control
de Tierras - D.P.V

FIRMA DEL NOTIFICADO

FIRMA DEL NOTIFICADOR

Aclaración : .....
D.N.I.: .....
(1). .....

Agrim. Enrique Bartolomeo
Jefe de Dpto. Gestión y Control
de Tierras
D.P.V.

(1) NOTA: 1º No estando el interesado, firmará la persona más caracterizada de la casa en presencia de un testigo.
2º Negándose a la firma el interesado o quien haga sus oficios, firmarán dos testigos.
Debe consignarse el domicilio de éstos

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

03

04

REF.: NOTA Nº 319-D-2014 URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A. S/ ACT 5966-A-2013.-

SR. ADMINISTRADOR

ING. ENRIQUE SOLER

Atento lo solicitado en las presentes (fs. 01), y considerando lo informado a fs. 02 por el Departamento Estudios y Proyectos, en donde aclara que la vía de acceso, con factibilidad otorgada al Emprendimiento de Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A, por el acceso de Palmares Valley, corresponde tanto para ingreso y egreso de vehículos de ese Emprendimiento; esta Gerencia eleva para su conocimiento y posterior notificación de lo manifestado precedentemente a "Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A., cita domicilio a fs. 01.

Saludo a Usted atentamente.-

GERENCIA TECNICA, 05 de febrero de 2014.-

GT/mdr

Ing. José Luis Exposito
Jefe Int. Dpto. Planeamiento
D.P.V

06 - 02 - 14
03

Flores Romero
Secretaria
Gerencia Técnica
D.P.V.

Secretaría General
D.P.V.
Entró: 05 FEB 2014
Hora: 3
Tramitó:

Dirección Provincial de Vialidad
Dpto. Estudios y Proyectos

FOLIO 52

Ref.: Expte. N° 5544-D-14 Urbanizadora del Oeste presenta Solicitud de Reubicación de Acceso por Rotonda B° Palmares.-

Señor
Sub Administrador

Las presentes Actuaciones tratan sobre la reubicación de un acceso al Emprendimiento de Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste SA por el futuro Corredor IV.-

A fs. 34 obra informe técnico de este Dpto. donde en el punto 3 se solicita a la Firma la presentación de la ubicación del Portal de Acceso y la inclusión de un retorno en la geometría de tal acceso.-

De fs. 47 a fs. 50 la Empresa presenta la documentación solicitada que incluye planimetría, calzadas acotadas y corte transversal. Presenta además un Masterplan con detalle de espacios asignados a distintas funciones: Espacio reservado para PH, superficie para terrenos y espacios para Centro Comercial.-

En esta documentación la Empresa solicita también se otorgue la factibilidad de un ingreso desde el Corredor III al futuro Centro Comercial según se detalla en el Master plan, indicando que se trata solo de ingreso ya que el egreso se prevé por el Portal de Acceso proyectado.-

Del análisis de la documentación se informa:

1- Respecto del proyecto de acceso por el futuro Corredor IV se entiende se han cumplido con las observaciones efectuadas en informe técnico de este Dpto. por lo que no se tiene objeciones sobre tal proyecto de acceso.
2- Respecto a la solicitud de factibilidad de un ingreso a su futuro Centro Comercial se considera que se puede otorgar dicha factibilidad pero que la misma debería condicionarse a la efectiva concreción del Corredor IV. En otras palabras, ese ingreso solicitado desde el Corredor III solo debería entrar en funcionamiento al momento en que se encuentre construido y en funcionamiento el Corredor IV. En ese momento deberá la Empresa presentar el proyecto ejecutivo con la documentación completa según se solicita en *"Documentación Técnica a presentar en proyectos de Emprendimientos particulares que modifiquen la configuración planimétrica y/o altimétrica de Rutas Provinciales"* (copia adjunta). Mientras tanto y hasta tanto se construya el Corredor IV el ingreso al Centro Comercial debería efectuarse en forma provisoria por la rama de la Rotonda actual hacia el Oeste.
3- A fin de evitar cualquier ingreso desde los terrenos del Emprendimiento hacia el Corredor III, debería solicitarse a la Empresa la construcción de un elemento físico permanente en el sector del plano adjunto consignado (ver correcciones realizadas a mano en plano de fs. 48).
4- A fin de evitar accesos a los terrenos del Emprendimiento por el ingreso al futuro Centro Comercial cuando éste se encuentre en funcionamiento (construcción terminada y en funcionamiento del Corredor IV), debería la Empresa construir un elemento físico permanente en el sector del plano

53

adjunto consignado (ver correcciones realizadas a mano en plano de fs. 48).

5- La distribución de espacios para distintas funciones dentro del Masterplan no debería sufrir alteraciones de importancia que adicione superficie a construir y con ello volumen de tránsito o variación de funcionamiento a lo actualmente presentado.

Atentamente.-

Estudios y Proyectos, 11 de Diciembre de 2015.-

Ing. OV
Agr
5544-D-14 Urb.del Oeste sol. ubicac.acceso

11/12/2015
54

Nº 9483/17

26 OCT. 2017

3

URBANIZADORA

Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A.

Mendoza, 26 de octubre de 2017

Ref.: ACCESO A URBANIZACION NORTE (UIDOSA) POR FUTURO CORREDOR IV

Al Sr Administrador de la
Dirección Provincial de Vialidad
Arq. Oscar Sandes
Su despacho

Tenemos el agrado de dirigirnos al Sr Administrador con relación al acceso a la urbanización de UIDOSA que estamos proyectando sobre el terreno de nuestra propiedad sito con frente al futuro tramo IV del corredor del oeste.

El proyecto de esta Direccion con respecto al futuro tramo IV del mencionado corredor desde la rotonda de Palmares hacia el oeste emplaza su traza en medio del predio de propiedad de nuestra firma, dividiéndolo en dos partes una al sur y otra al norte. Conociendo la existencia de este proyecto solicitamos se contemple los siguientes ingresos y egresos.

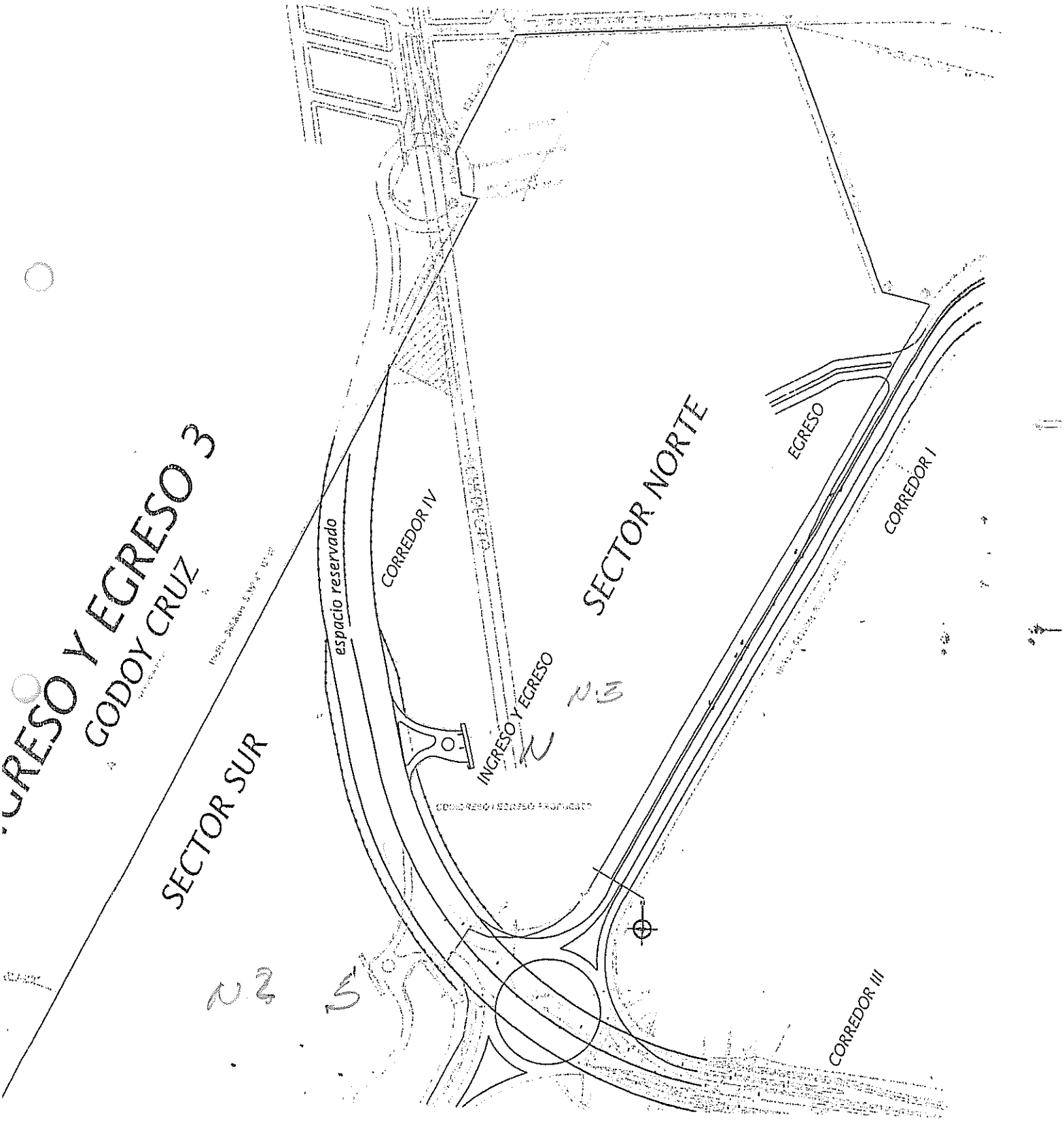
En esta propuesta se considera un **INGRESO y EGRESO** al sector norte del loteo desde el futuro tramo IV del corredor , a aproximadamente 300 m al oeste de la rotonda de Palmares y un **EGRESO** al tramo I del corredor a aproximadamente 400 m de la referida rotonda

El nuevo acceso proyectado, complementara el acceso principal ya previsto por corredor I, cerca del barrio La Estanzuela , a nuestro emprendimiento aliviando el transito vehicular que implica las entradas y salidas de esta urbanización. Se prevé construir el nuevo acceso en la posición definitiva que se integrara a futuro con la rama de salida del futuro corredor IV según el proyecto de esta Dirección

Se acompaña plano que explica lo expuesto solicitando se autorice la construcción del acceso previsto en las condiciones presentadas

Confiado en obtener su favorable resolución saludamos al Sr Administrador con la mayor consideración

Ing. Miguel Artuso
DNI 14.764.930


GRESO Y EGRESO 3
GODOY CRUZ
SECTOR SUR
espacio reservado
CORREDOR IV
SECTOR NORTE
INGRESO Y EGRESO
EGRESO
CORREDOR I
CORREDOR III

Por Gestión de tierras procederá a notificar al recurrente que este Depto. considera factible la propuesta de impreso/expreso presentada en las actuaciones de referencia. debiendo el interesado adjuntar el plano de proyecto acotado y conforme las normas vigentes para estos casos para su evaluación definitiva

Depto G. y C. de tierra Mza 20/04/18

Agrim. Enrique Bartolomeo
Jefe de Dpto. Gestión y Control
de Tierras
D.P.V.

72

RESOLUCIÓN Nº 951

MENDOZA, 10 DE NOVIEMBRE DE 2.015.-

REF.: ACTUACIÓN Nº 4279-D-2015-30009 – APROBACIÓN PROYECTO DE OBRAS POR TERCERO INGRESO URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A. EN CORREDOR URBANO DEL OESTE – SECC. III.-

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que en las actuaciones de referencia se tramita la aprobación del Proyecto de Obras por Tercero Ingreso Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A., en Corredor Urbano del Oeste – Secc. III;

Que a fs. 03 a 37 la firma Urbanizadora inmobiliaria del Oeste presenta documentación solicitada por el Dpto. Estudios y Proyectos, que tiene por objeto. a) Acredita donación de los terrenos necesarios para la concreción de la obra proyectada, tanto de la firma solicitante como los propietarios frentistas que se vean afectados, gestión a realizarla por la firma y sin cargo alguno de esta D.P.V. b) Acompañar constancia de entrega y aprobación de la documentación solicitada por la Municipalidad de Godoy Cruz (estudio integral que incluya nudo vial calle J. D. Péron, A. Illia y calle proyectada) como condición para autorizar la propuesta de rama de salida y calle Los Cardos, y los cambios que involucran calle interna del Barrio Prat de Huisi. c) Presentar proyecto ejecutivo aprobado por la Cooperativa Eléctrica de Godoy Cruz, para la reubicación de la columna de media tensión afectada y proyecto ejecutivo aprobado;

Que a fs. 40, el Dpto. Estudios y Proyectos, informa que entiende que se ha cumplimentado con todos los requerimientos formulados desde el inicio de la gestión y que correspondería otorgar la autorización correspondiente para la obra solicitada;

Ing. Ignacio Díaz
Sub Administrador
D.P.V.

Que asimismo sugiere que la autorización para realizar las obras debe tener carácter de provisoria, y quedan sujetas a necesidades futuras de la D.P.V. y que en consecuencia podrían requerir el cambio de la configuración del proyecto presentado;

Que a fs. 68 analizadas las presentes y por disposición del Consejo Técnico, reunido en fecha 26/06/15, corresponde elaborar el proyecto de Resolución de Obras por Tercero;

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 10º de la Ley 6063;

EL CONSEJO EJECUTIVO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD
R E S U E L V E:

ARTÍCULO Nº 1.- Apruébese el proyecto de ingreso a la firma Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A., en corredor Urbano del Oeste Secc. III conforme al plano obrante de fs. 30 a37 que forma parte de la presente, en forma provisoria y sujetas a cambios de configuración de proyecto conforme necesidades futuras de la D.P.V.-

ARTÍCULO Nº 2.- Por el Dpto. Obras por Contrato, se designará la Inspección de Obra.-

ARTÍCULO Nº 3.- La presente autorización se establece por un período de dos (2) años para la iniciación de la obra y un año de plazo para su ejecución.- Vencidos estos plazos, la autorización queda automáticamente prescripta y se debería iniciar nuevamente el proceso de análisis.-

RESOLUCIÓN Nº 951

MENDOZA, 10 DE NOVIEMBRE DE 2.015.-

73

//2 REF.: ACT. Nº 4279-D-2015-30009.-

ARTÍCULO Nº 4.- Una vez finalizados los trabajos tendrán un período de garantía de dos (2) años.-

ARTÍCULO Nº 5.- Notifíquese a la Empresa que en ningún caso se podrá impedir el libre tránsito público de vehículos por el Corredor del Oeste durante la ejecución de los trabajos, debiendo ejecutarse obligatoriamente el correspondiente señalamiento de obra en construcción en toda la longitud durante el plazo que duren los trabajos conforme a lo especificado en el Capítulo 18 "Señalamiento de obra en construcción" del Pliego de Especificaciones Técnicas Generales de esta D.P.V.-

ARTÍCULO Nº 6.- La Empresa designada a ejecutar los trabajos deberá contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra cualquier tipo de accidente que pudiera ocasionarse por motivo de la ejecución de las tareas que se autorizan, la que deberá presentarse a la inspección de la obra designada por esta D.P.V.-

ARTÍCULO Nº 7.- Por Oficina Receptora, notifíquese a la firma: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. en el domicilio de Calle Mitre nº 1353, Ciudad, Pcia. Mendoza, lo dispuesto en la presente Resolución.-

ARTÍCULO Nº 8.- Por Secretaría General, remítase copia de la presente a Dptos. Planeamiento, Estudios y Proyectos, Obras por Contrato, Contaduría, Gestión y Control de Tierras, Auditoria Interna y Consejo Ejecutivo.-

ARTÍCULO Nº 9.- Comuníquese y regístrese.-

Aprobado en sesión de fecha **10/11/2015** , Acta nº **40**

PGM

Ing. Roberto Diez
Sub. Administrador
D.P.V.

18/11/15.

73.

PREFACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELECTRICO
LOTEOS/URBANIZACIONES/PROPIEDADES HORIZONTALES

.....

De acuerdo a **solicitud/nota** presentada con fecha 13 de noviembre de 2020, informamos que es posible dotar de energía eléctrica al inmueble identificado como loteo/urbanización/propiedad horizontal **URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A.** Nom. Cat. **05-05-88-2300-4-10190-0000-1 / 03-16-88-2300-536115-0000-8** ubicación calle CORREDOR DEL OESTE LIMITE GODOY CRUZ Y PALMARES VALLEY 3400, Distrito VERTIENTES DEL PEDEMONTE, Departamento LUJÁN DE CUYO. Potencia solicitada = 780 kW (118 LOTES +220 DEPTOS + AREA COM. fracciones); considerando la necesidad de ejecución de obras troncales en alta, media y/o baja tensión. -----

Para obtener la **Factibilidad Definitiva** deberá presentar un **Anteproyecto de Electrificación del loteo/urbanización/propiedad horizontal**, a los efectos de que los Departamentos de Planeamiento y Proyecto elaboren un Informe Técnico/Económico previo del inicio de cualquier obra. En el mismo, se determinarán y desarrollarán las alternativas de obra existentes proyectadas por EDEMSA, con el propósito de dotar de energía eléctrica al mismo. Además, se describirá el detalle de los trabajos a realizar, según lo establecido en el Artículo 10º del Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica, y los valores y modalidad de reintegro que correspondieran. ----------

La ejecución de la obra deberá ser a través del Sistema de Obras por Tercero, EDEMSA le notifica que para el caso de calles internas deberá gestionar una Servidumbre de Electroducto en caso de corresponder y no asumirá los costos vinculados a materiales y mano de obra, atribuibles al Alumbrado Público, según Resolución de Directorio Nº 200/96. ----------

El importe del Reintegro por Obra que EDEMSA considerará, se basa en la "Alternativa de Obra del Mínimo Costo", es decir, en el costo según Baremo de EDEMSA, de la que permita a las redes existentes cumplir con la calidad de servicio, en función de la demanda existente, y utilizando sistemas constructivos normalizados.----------

Se extiende el presente certificado de Prefactibilidad a solicitud del MIGUEL ANGEL MAZZA, DNI: 31887564 al solo efecto de su presentación ante las autoridades públicas o privadas que así lo requieran, en la ciudad de **Mendoza, a los diecisiete (17) días del mes de Noviembre de 2020**.----------

Alicia M. Oreira
Departamento Grandes Clientes
Gerencia Comercial
0 800 333 3672
grandesclientes@edemsa.com
www.edemsa.com

Godoy Cruz, 07 de noviembre de 2020

URBANIZADORA INMOBILIARIA
DEL OESTE SOCIEDAD ANÓNIMA
Mitre 1353
Ciudad de Mendoza
Mendoza
(5500)

Atención Arq. Carlos Scalia

Ref.: Factibilidad de suministro.

De nuestra mayor consideración:

Solicitud de factibilidad de potencia cumplimos en adjuntarle el correspondiente Certificado de Factibilidad. En el mismo le informamos que no existen inconvenientes en suministrar la potencia solicitada.

Debe tener en cuenta que para disponer de la potencia solicitada en el lugar deberá considerar el tendido de red de Media Tensión, la cual deberá diseñarse anillada con la existente y uno o más centros de transformación, red de baja tensión y alumbrado público de acuerdo al desarrollo de la obra urbanización y electrificación del loteo. Para el caso de los conjuntos habitacionales en propiedad horizontal, deberá preverse y tomar los recaudos de potencia específicas para tal fin. Por las características de estos emprendimientos deberá tener en cuenta la necesidad de ceder espacio físico dentro de sus instalaciones en el cual se montara uno o más centros de transformación para brindarle el suministro eléctrico, dicho pedido se basa en el reglamento de suministro Articulo 5) **Instalación de la conexión a la red inciso e) Centro de transformación y/o Maniobras.** El cual transcribimos textualmente.

"Cuando la potencia requerida para un nuevo suministro o cuando se solicite un aumento de la potencia existente, si tal requerimiento o solicitud supera la capacidad de las redes existentes, y si razones técnicas así lo determinan, el solicitante 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 y/o Maniobra, el que podrá ser usado además para alimentar la red externa de distribución. Para tal fin se firmará un Convenio que fije los términos y condiciones aplicables para la instalación de dicho Centro, como asimismo el monto y modalidad del resarcimiento económico que puedan acordar, por el terreno y/o la obra civil puesta a disposición."

Visto que el desarrollo del proyecto se realizará por etapas, es necesario que el proyecto eléctrico sea pensado de la misma manera pero que además contemple un suministro eléctrico integral a toda la urbanización.

Para el Loteo Sur, es posible suministrar la potencia desde la red de Media Tensión Existente ampliando la misma desde el CT 184. Para el Loteo Norte, se debe tender un nuevo

Distribuidor desde la Estación Transformadora Villa Hipódromo y que deberá de anillarse con la red existente en la zona.

A tal efecto deberá presentar la carpeta técnica, la que debe contener como mínimo los siguientes datos.

1. Nota del interesado solicitando energía eléctrica con indicación de la potencia necesaria y destino de la misma.
2. Nota del interesado conteniendo datos personales o de la empresa. (Nombre, domicilio, teléfono).
3. Nota del interesado designando Representante Técnico.
4. Certificado de habilitación profesional expedido por el Consejo Profesional.
5. Nota del interesado designando a la empresa que se encargará de la ejecución de los trabajos.
6. Nota del Representante Técnico fijando domicilio y teléfono, y solicitando autorización para ejecutar las obras necesarias.
7. En caso de corresponder se adjuntará una nota del propietario comprometiéndose a otorgar la servidumbre de paso necesaria para el acceso los lugares de medición.
8. Memoria Descriptiva conteniendo las características generales y particulares de la obra, soluciones adoptadas, tipos constructivos a emplear y en general todos los detalles que permitan evaluar fehacientemente los trabajos que se proyecta realizar.
9. Cálculo eléctrico de la instalación a efectos de seleccionar los elementos a utilizar, para que la misma cumpla con la finalidad propuesta (sección de conductores, caída de tensión, potencia de transformadores, etc.)
10. Cálculo mecánico de todos los elementos que intervienen en la instalación y están sometidos a esfuerzos que comprometen su integridad (conductores, columnas, fundaciones, etc.)
11. Cómputo de materiales y presupuesto detallados.
12. En los casos que corresponda se agregarán:

- certificados de la Municipalidad de Godoy Cruz y/o Dirección de Vialidad con la ubicación autorizada para la construcción de las instalaciones, permisos de paso por propiedades, autorización de cruces de ferrocarril, canales, etc.
- permisos de roturas de calles y veredas emanados de la autoridad de competencia.
- certificados de infraestructura entregados por ECOGAS Distribuidora de Gas Cuyana S.A., Obras Sanitarias, Telefónica de Argentina y La Cooperativa
- permiso de la Dirección de Bosques para poda de arbolado.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Todos ellos debidamente informados.

13. Constancia de presentación de planos eléctricos ante el Municipio.

La documentación presentada tendrá una validez de 180 días. Transcurrido dicho plazo la misma deberá ser actualizada.

No se dará iniciación a ningún trabajo sin la aprobación previa del proyecto por parte de la Gerencia Técnica de La Cooperativa.

La Cooperativa NO autorizará la inscripción de planos, proyectos, tasaciones, informes y demás trabajos técnicos que se considere deban ser

ejecutados por matriculados en el Consejo Profesional de Ingenieros y Geólogos de Mendoza, sin el correspondiente formulario con la Certificación de dicho Consejo de la firma del profesional y de su incumbencia, donde conste el nombre del comitente y una descripción de trabajo encomendado.

La observación a los planos, proyectos y demás trabajos técnicos presentados será sólo parcial.

Después de tres presentaciones observadas de un mismo trabajo técnico se solicitará al propietario el cambio de profesional.

Las inspecciones serán solicitadas por escrito con dos días hábiles de antelación y el Representante Técnico deberá encontrarse en obra al efectuar las mismas. El horario normal para las inspecciones se fija entre las 7 hs. a 13 hs.

Para proceder a la recepción de las obras se presentarán junto con el pedido de inspección final y habilitación, el cómputo de materiales conforme a obra, un (1) original del plano conforme a obra y soporte magnético conteniendo dicha información en Autocad.

Para la conexión del / los suministros solicitados es imprescindible la presentación del correspondiente Permiso de Conexión emitido por la Municipalidad de Godoy Cruz.

El reintegro de las obras se realizará sobre la obra de mínimo costo y de acuerdo a lo indicado en el **Reglamento de Suministro ARTICULO 10° - AMPLIACION DE RED POR SOLICITUD DE SUMINISTRO**

Sin otro particular lo saludamos a Usted muy atentamente.

Ing. MARCELO F. VICENCIO
Jefe Departamento de Ingeniería
LA COOPERATIVA EMPRESA ELECTRICA
DE GODOY CRUZ Ltda.
mvicencio@cegc.com.ar
(0261) 4494681
(0261) 15 4183753

Ing. MARCELO F. VICENCIO
Jefe Dep. de Ingeniería
LA COOPERATIVA EMPRESA
ELECTRICA DE GODOY CRUZ

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

LA COOPERATIVA, EMPRESA ELÉCTRICA DE GODOY CRUZ LTDA, está en condiciones de atender la solicitud de 1245 kW de potencia activa en el predio con ubicación entre el Barrio La Estanzuela, Corredor del Oeste y Bº Palmares Valley, distrito de Presidente Sarmiento, Godoy Cruz. Dicho suministro se brindará conforme a las condiciones establecidas en el "**Reglamento de Suministro de Energía Eléctrica"** y a las "**Normas de Calidad del Servicio Eléctrico y Sanciones"**, vigentes a la fecha.

Se extiende el presente certificado a solicitud del interesado en Godoy Cruz, Provincia de Mendoza, a los 07 días del mes de noviembre 2020 y por un plazo de validez de 365 días corridos a partir de la fecha de emisión.

Ing. MARCELO F. VICENCIO
Jefe Departamento de Ingeniería
LA COOPERATIVA EMPRESA ELECTRICA
DE GODOY CRUZ Ltda.
mvicencio@cegc.com.ar
(0261) 4494681
(0261) 15 4183753

Ing. MARCELO F. VICENCIO
Jefe Dep. de Ingeniería
LA COOPERATIVA EMPRESA
ELECTRICA DE GODOY CRUZ

PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

aguasmendocinas

AGUA Y SANEAMIENTO MENDOZA S.A.
GERENCIA DE INGENIERIA Y OBRAS.

ACT. Nº :	**01-1428-02.**
AMPLIACION RED DISTRIBUIDORA:	**Servicio de agua potable para terreno en calle Corredor del Oeste S/N° – Terreno ubicado en Departamentos Godoy Cruz y Las Heras.**
SOLICITANTE:	**URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE**
DOMICILIO:	**Mitre 1353 - Ciudad**
BENEFICIA A:	**350 conexiones.**

RENOVACIÓN DEL CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE AGUA POTABLE EN ÁREA REMANENTE

Visto:

La solicitud de renovación de factibilidad recibida, para el terreno compuesto por las fracciones de terreno identificadas por

SECTOR NORTE:

- NC 05-05-07-0054-000002; Padrón Territorial: 05-11983
- NC 05-05-07-0054-000002;
- NC 05-05-88-2300-549123-0000-6; Padrón Territorial: 05-11520
- NC 05-05-88-2300-440190-0000-1

SECTOR SUR:

- NC 05-05-88-2300-440191-0000-6-POLIGONO A-
- NC 06-02-88-2300-536115-0000-6-POLIGONO B

Y considerando:

- Que dicho terreno se encuentra fuera del Área de Concesión de AYSAM SA
- Que AYSAM SA tiene disponibilidad técnica para otorgar el servicio de agua potable solicitado.
- Que el EPAS mediante Resolución de Directorio Nº **126/08**, gestionada por expediente Nº **102-E-07, cuya copia se adjunta,** ha autorizado a la Ex Concesionaria OSMSA. a otorgar dicho servicio.
- Que EL COSTEANTE, conforme a los Certificados de Recepción definitiva de Obras Dpto Obras por Cuenta de Terceros del Dpto Nuevos Suministros, con fecha 14/10/2011, ha dado cumplimiento al punto **b)** de los Condicionamientos Técnicos establecido en el Certificado de Factibilidad Original consistente en:

  b) ***Provisión de 1 (una) perforación de agua potable de un caudal mínimo garantizado de 150 m3/hora, construida y equipada de acuerdo a Especificaciones Técnicas de la ex OSMSA, según consta en ACTA ACUERDO firmada en el mes de Noviembre de 2.009 entre EPAS – la Ex Concesionaria OSMSA – URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE Y COOPERATIVA NUEVA ALBORADA), cuya copia se adjunta.***

EL GERENTE DE INGENIERIA Y OBRAS,

Dispone renovar la presente Factibilidad con los siguientes condicionamientos

a) ***OBRAS INTERNAS DE AGUA POTABLE; cañería de aducción, estaciones de bombeo, reservas, impulsiones, nexos, válvulas reguladoras de presión, definidas en conjunto por EL COSTEANTE en un proyecto integral que contemple las 350 Conexiones del Loteo de URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE y del loteo***

adjunto "Palmares Valley" de la firma PRESIDENTE SA, que a su vez prevé la urbanización total de 1305 lotes.

c) ***Ejecutar el proyecto y la instalación de redes distribuidoras y conexiones domiciliarias, conforme al diseño del loteo y ajustado a las Normas Técnicas y CLAUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIO establecidas en el Régimen de Obras por Cuenta de Terceros de AYSAM.***

d) ***Dicho proyecto de urbanización deberá contemplar un máximo de TRESCIENTOS CINCUENTA LOTES para viviendas unifamiliares y/o departamentos equivalentes.***

e) ***El Factor de equivalencia se establece en 3,63 Dptos por cada Vivienda Unifamiliar conforme a la proporción de los consumos establecidos en Informe Técnico N° 1630 emitido el 16/02/2011 por la Gerencia Técnico Operativa de la Ex OSMSA para el Desarrollo Inmobiliario PALMARES VALLEY que comparte los condicionamientos técnicos referidos al Sistema de Macrodistribución de Agua Potable; (Aducción, Impulsión, Acueductos y Reservas) comunes para ambos loteos.***

NOTA: Dado que se ha dado cumplimiento a los Condicionamientos Técnicos establecidos en el Certificado de Factibilidad Original, el presente CERTIFICADO DE RENOVACIÓN DE FACTIBILIDAD no tendrá vencimiento.

Notifíquese el interesado por intermedio del Área FACTIBILIDADES del Dpto de Planificación.

MENDOZA,..30..de Julio de 2021

Roberto Formica
Gerente de Ingeniería y Obras

NOTIFICACION:

El que suscribe Lic. DOMINGO E. FRANCHETTI , DNI 21.807.918, en su carácter de actual Presidente de URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A., CUIT Nº 30-69469925-8 recibe el presente Certificado de Renovación Definitiva de la Factibilidad de Agua Potable gestionado mediante Actuación N° 01-1428-02

Firma: ..... Fecha: ...../...../.....

aguasmendocinas

AGUA Y SANEAMIENTO MENDOZA S.A.
GERENCIA DE INGENIERIA Y OBRAS.

ACT. Nº :	**01-1428-02.**
AMPLIACION RED DISTRIBUIDORA:	**Servicio de agua potable para terreno en calle Corredor del Oeste S/Nº – Terreno ubicado en Departamentos Godoy Cruz y Las Heras.**
SOLICITANTE:	**URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE**
DOMICILIO:	**Mitre 1353 - Ciudad**
BENEFICIA A:	**350 conexiones.**

CLÁUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIO:

1°) Las obras se ajustarán al **RÉGIMEN DE OBRAS POR CUENTA DE TERCEROS** según Anexo XII del Contrato de Concesión de Agua y Saneamiento Mendoza S.A.
La construcción de las Redes Distribuidoras se realizará en todos los casos a costa y cargo del Usuario, de acuerdo a las Normas establecidas en Anexo XII del Contrato de Concesión.
En las obras realizadas por los Usuarios, éstos deberán requerir a AySAM SA. la Aprobación Final de Obra, previo a la habilitación del Servicio, conforme a la normativa vigente en la materia y sin perjuicio de las inspecciones realizadas por AySAM. S.A. durante el periodo de ejecución de las obras.

2°) **PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES**: Una vez terminadas y habilitadas oficialmente las instalaciones, las mismas pasarán a integrar el patrimonio del Gobierno de la Provincia de Mendoza y cedidas en **concesión** a AySAM. S.A.

3°) **DERECHOS ARANCELARIOS:** Quedarán a cargo del recurrente los pagos de los derechos arancelarios y permisos Municipales y de otros Entes, que pudieran liquidarse en concepto de roturas de veredas y pavimentos, apertura de zanjas, las labores profesionales inherentes, los edificios afectados al servicio, la provisión de los terrenos para construir servidumbre y/o radicar instalaciones permanentes para el servicio y la totalidad de los trabajos a realizar, y de todo otro concepto que estuviere vigente.

4°) **DESTINO DEL SERVICIO:** El servicio que se extiende esta constancia, es con fines exclusivamente **DOMESTICOS**, debiendo los Solicitantes proveer de otras fuentes ajenas a las de AySAM S.A., el agua necesaria para riego de espacios verdes, arbolado e insumos Industriales no autorizados. El servicio no podrá ser HABILITADO hasta tanto lo disponga AySAM S.A., expresamente.
AySAM S.A, se reserva el derecho de revocar la presente certificación en la oportunidad que lo estime conveniente, para el caso de verificarse el incumplimiento de parte o de la totalidad de las condiciones impuestas por la misma.

5°) **INICIACIÓN DE LAS OBRAS:** La presente CONSTANCIA no autoriza a los Recurrentes a iniciar trabajo alguno de instalaciones, hecho que de comprobarse, será razón suficiente para considerarlo "**OBRA CLANDESTINA**" y encuadrar a los responsables en las penalidades vigentes a esa fecha, sin desmedro de las acciones legales que puedan promover AySAM S.A, y/o terceros afectados.
Únicamente con "**Carpeta de Proyecto aprobada, Seguro de Responsabilidad Civil que cubra eventuales daños a Terceros, como así también Constancia del Dpto. de Higiene y Seguridad de AySAM S.A. donde conste el cumplimiento de las Leyes y Normas Laborales vigentes en la Compañía, por parte de la Empresa Constructora y/o Director Técnico**" y la expresa autorización de AySAM. S.A., podrá darse inicio a las obras.

6°) **EJECUCIÓN DE LA** OBRA: AySAM S.A. pondrá a disposición de los costeantes un listado sugerido de empresas constructoras preclasificadas en condiciones de aportar la obra prevista en la presente actuación. Ello no impide al costeante elegir otras empresas **no registradas, las cuales deberán cumplir con los requisitos técnicos, administrativos y legales impuestos por AySAM S.A. para ejecutar el trabajo.**

7°) **SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**: Todo loteo o fraccionamiento en donde los accesos (calles o callejones) se encuadren bajo el régimen de Condominio o Barrio Privado, deben constituir Servidumbres de Tránsito y Acueducto a favor de la Provincia de Mendoza. Dicha servidumbre se deberá constituir, desde el ingreso a la propiedad sobre la totalidad de las superficies de los callejones o calles sobre las cuales se instalen los ductos (agua y/o cloaca). Para cruces de cañerías por inmuebles en proyectos de AySAM SA o de Terceros en casos especiales las servidumbres de acueducto a constituir sobre terrenos no librados al uso público tendrán las dimensiones que exija AySAM. S.A., con un ancho mínimo de TRES METROS (3,00 m) medidos simétricamente sobre el eje de cañería, debiendo asentarse ante el Registro Público a favor del Gobierno de la Provincia de Mendoza, en forma gratuita sin condicionamientos y libre de todo gravamen.

8°) **PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** La presente CONSTANCIA no implica por parte de AySAM. S.A. el reconocimiento de derecho alguno sobre la propiedad o los bienes que se encontraren en el predio al que se presta el servicio.

9°) **MEDIDOR DE CAUDALES:** Conforme a lo establecido en el Artículo 3.2.2 del Contrato de Concesión; La Conexión Domiciliaria deberá ser ejecutada por el Usuario, a su costo, de acuerdo a las normas vigentes. En el caso de Agua Potable, el medidor de caudales y la llave maestra serán suministrados por el Concesionario, a cargo del usuario.

10°) En planos conforme a obra, indicará coordenadas X, Y y Z obtenidas por GPS, para nudos y empalmes. Los niveles de terreno serán referenciados a cota conocida por AySAM SA, si es que ello resulta técnicamente posible.

11°) INCUMBENCIAS: La documentación técnica presentada por terceros deberá ser refrendada por un Ingeniero Inscripto en el CONSEJO PROFESIONAL DE ING., AGRIMENSORES Y GEÓLOGOS de la provincia de Mendoza quién certificará la incumbencia de su título para llevar a cabo estas tareas.

aguasmendocinas

AGUA Y SANEAMIENTO MENDOZA S.A.
GERENCIA DE INGENIERIA Y OBRAS.

ACT. Nº :	**02-1105-02.-**
AMPLIACION RED DISTRIBUIDORA:	**Servicio de cloacas para terreno en calle Corredor del Oeste S/N° – Terreno ubicado en Departamentos Godoy Cruz y Las Heras.**
SOLICITANTE:	**URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE**
DOMICILIO:	**Mitre 1353 - Ciudad**
BENEFICIA A:	**350 conexiones domiciliarias.**

RENOVACIÓN DEL CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE CLOACAS EN ÁREA REMANENTE

Visto:
La solicitud de renovación de factibilidad recibida, para el terreno compuesto por las fracciones de terreno identificadas por

SECTOR NORTE:

- NC 05-05-07-0054-000002; Padrón Territorial: 05-11983
- NC 05-05-07-0054-000002;
- NC 05-05-88-2300-549123-0000-6; Padrón Territorial: 05-11520
- NC 05-05-88-2300-440190-0000-1

SECTOR SUR:

- NC 05-05-88-2300-440191-0000-6-POLIGONO A
- NC 06-02-88-2300-536115-0000-6-POLIGONO B

Y considerando:

- Que dicho terreno se encuentra fuera del Área de Concesión de AYSAM SA

- Que AYSAM SA tiene disponibilidad técnica para otorgar el servicio de cloaca solicitado.

- Que el EPAS mediante Resolución de Directorio Nº **128/08**, gestionada por expediente Nº **99-E-07,** cuya copia se adjunta, ha autorizado a la Ex Concesionaria O.S.M.S.A. a otorgar dicho servicio;

- Que EL COSTEANTE ha dado cumplimiento a las Obras exigidas en el CONVENIO de Carácter Privado entre las Empresas PALMARES VALLEY y URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE, celebrado el día 14 de Marzo de 2017 y aprobado por AYSAM, mediante nota fechada el 13/06/17, consistente en:

  "Ejecución de un Aliviador Cloacal D° 355 mm a construirse desde BR ubicada en Calle Perito Moreno y Godoy, hasta Calle Godoy y Sargento Cabral, prosiguiendo por Calle Sargento Cabral hasta empalmar con el Aliviador Cloacal ubicado en Calle Bouchard, Departamento Godoy Cruz, Provincia de Mendoza",

- Que la Jefatura del Dpto Obras por Cuenta de Terceros del Dpto Nuevos Suministros, con fechas 30/01/2020 y 26/06/2020 ha extendido los Certificados de Recepción Provisoria de dicha obra;

EL GERENTE DE INGENIERIA Y OBRAS DE AYSAM S.A.

Disponen renovar la presente Factibilidad con los siguientes condicionamientos

a) ***Ejecutar el proyecto y la instalación de redes colectoras y conexiones domiciliarias de cloacas, conforme al diseño del loteo y ajustado a las Normas Técnicas y CLAUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIO establecidas en el Régimen de Obras por Cuenta de Terceros de AYSAM.***

b) ***Dicho proyecto de urbanización deberá contemplar un máximo de TRESCIENTOS CINCUENTA LOTES para viviendas unifamiliares y/o departamentos equivalentes.***

c) ***El Factor de equivalencia se establece en 3,63 Dptos por cada Vivienda Unifamiliar conforme a la proporción de los consumos establecidos en Informe Técnico N° 1630 emitido el 16/02/2011 por la Gerencia Técnico Operativa de la Ex OSMSA para el Desarrollo Inmobiliario PALMARES VALLEY que comparte los condicionamientos técnicos referidos a la Ejecución del Aliviador Cloacal y Nexo de Enlace de Cloacas establecidos por AYSAM en los Certificdos de Factibilidad de Cloacas originales para la ejecución conjunta por parte de ambos loteos.***

NOTA: Dado que se ha dado cumplimiento a los Condicionamientos Técnicos establecidos en el Certificado de Factibilidad Original, el presente CERTIFICADO DE RENOVACIÓN DE FACTIBILIDAD DE CLOACAS no tendrá vencimiento.

Notifíquese el interesado por intermedio del Área FACTIBILIDADES del Dpto de Planificación.

MENDOZA, 30 de Julio de 2021

Roberto Formica
Gerente de Ingeniería y Obras

NOTIFICACION:

El que suscribe Lic. DOMINGO E. FRANCHETTI , DNI 21.807.918, en su carácter de actual Presidente de URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE S.A., CUIT Nº 30-69469925-8 recibe el presente Certificado de Renovación Definitiva de la Factibilidad de Agua Potable gestionado mediante Actuación N° 02-1105-02.

Firma: ..... Fecha: ...../...../.....

aguasmendocinas

AGUA Y SANEAMIENTO MENDOZA S.A.
GERENCIA DE INGENIERIA Y OBRAS.

ACT. Nº :	**02-1105-02.-**
AMPLIACION RED DISTRIBUIDORA:	**Servicio de cloacas para terreno en calle Corredor del Oeste S/N° – Terreno ubicado en Departamentos Godoy Cruz y Las Heras.**
SOLICITANTE:	**URBANIZADORA INMOBILIARIA DEL OESTE**
DOMICILIO:	**Mitre 1353 - Ciudad**
BENEFICIA A:	**350 conexiones domiciliarias.**

CLÁUSULAS GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIO:

1°) Las obras se ajustarán al **RÉGIMEN DE OBRAS POR CUENTA DE TERCEROS** según Anexo XII del Contrato de Concesión de Agua y Saneamiento Mendoza S.A.

La construcción de las Redes Distribuidoras se realizará en todos los casos a costa y cargo del Usuario, de acuerdo a las Normas establecidas en Anexo XII del Contrato de Concesión.

En las obras realizadas por los Usuarios, éstos deberán requerir a AySAM SA. la Aprobación Final de Obra, previo a la habilitación del Servicio, conforme a la normativa vigente en la materia y sin perjuicio de las inspecciones realizadas por AySAM. S.A. durante el periodo de ejecución de las obras.

2°) **PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES**: Una vez terminadas y habilitadas oficialmente las instalaciones, las mismas pasarán a integrar el patrimonio del Gobierno de la Provincia de Mendoza y cedidas en **concesión** a AySAM. S.A.

3°) **DERECHOS ARANCELARIOS:** Quedarán a cargo del recurrente los pagos de los derechos arancelarios y permisos Municipales y de otros Entes, que pudieran liquidarse en concepto de roturas de veredas y pavimentos, apertura de zanjas, las labores profesionales inherentes, los edificios afectados al servicio, la provisión de los terrenos para construir servidumbre y/o radicar instalaciones permanentes para el servicio y la totalidad de los trabajos a realizar, y de todo otro concepto que estuviere vigente.

4°) **DESTINO DEL SERVICIO:** El servicio que se extiende esta constancia, es con fines exclusivamente **DOMESTICOS**, debiendo los Solicitantes proveer de otras fuentes ajenas a las de AySAM S.A., el agua necesaria para riego de espacios verdes, arbolado e insumos Industriales no autorizados. El servicio no podrá ser HABILITADO hasta tanto lo disponga AySAM S.A., expresamente.

AySAM S.A, se reserva el derecho de revocar la presente certificación en la oportunidad que lo estime conveniente, para el caso de verificarse el incumplimiento de parte o de la totalidad de las condiciones impuestas por la misma.

5°) **INICIACIÓN DE LAS OBRAS:** La presente CONSTANCIA no autoriza a los Recurrentes a iniciar trabajo alguno de instalaciones, hecho que de comprobarse, será razón suficiente para considerarlo "**OBRA CLANDESTINA**" y encuadrar a los responsables en las penalidades vigentes a esa fecha, sin desmedro de las acciones legales que puedan promover AySAM S.A, y/o terceros afectados.

Únicamente con "**Carpeta de Proyecto aprobada, Seguro de Responsabilidad Civil que cubra eventuales daños a Terceros, como así también Constancia del Dpto. de Higiene y Seguridad de AySAM S.A. donde conste el cumplimiento de las Leyes y Normas Laborales vigentes en la Compañía, por parte de la Empresa Constructora y/o Director Técnico**" y la expresa autorización de AySAM. S.A., podrá darse inicio a las obras.

6°) **EJECUCIÓN DE LA** OBRA: AySAM S.A. pondrá a disposición de los costeantes un listado sugerido de empresas constructoras preclasificadas en condiciones de aportar la obra prevista en la presente actuación. Ello no impide al costeante elegir otras empresas **no registradas, las cuales deberán cumplir con los requisitos técnicos, administrativos y legales impuestos por AySAM S.A. para ejecutar el trabajo.**

7°) **SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**: Todo loteo o fraccionamiento en donde los accesos (calles o callejones) se encuadren bajo el régimen de Condominio o Barrio Privado, deben constituir Servidumbres de Tránsito y Acueducto a favor de la Provincia de Mendoza. Dicha servidumbre se deberá constituir, desde el ingreso a la propiedad sobre la totalidad de las superficies de los callejones o calles sobre las cuales se instalen los ductos (agua y/o cloaca). Para cruces de cañerías por inmuebles en proyectos de AySAM SA o de Terceros en casos especiales las servidumbres de acueducto a constituir sobre terrenos no librados al uso público tendrán las dimensiones que exija AySAM. S.A., con un ancho mínimo de TRES METROS (3,00 m) medidos simétricamente sobre el eje de cañería, debiendo asentarse ante el Registro Público a favor del Gobierno de la Provincia de Mendoza, en forma gratuita sin condicionamientos y libre de todo gravamen.

8°) **PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** La presente CONSTANCIA no implica por parte de AySAM. S.A. el reconocimiento de derecho alguno sobre la propiedad o los bienes que se encontraren en el predio al que se presta el servicio.

9°) MEDIDOR DE CAUDALES: El Servicio será medido para todas las CONEXIONES DOMICILIARIAS que se autoricen, y el medidor de caudal será, provisto por AySAM. S.A. con cargo al costeante, se ubicará según lo dispuesto por Resolución Nº 171/96.

10°) En planos conforme a obra, indicará coordenadas X, Y y Z obtenidas por GPS, para nudos y empalmes. Los niveles de terreno serán referenciados a cota conocida por AySAM SA, si es que ello resulta técnicamente posible.

11°) INCUMBENCIAS: La documentación técnica presentada por terceros deberá ser refrendada por un Ingeniero Inscripto en el CONSEJO PROFESIONAL DE ING., AGRIMENSORES Y GEOLOGOS de la provincia de Mendoza quién certificará la incumbencia de su titulo para llevar a cabo estas tareas.

Gobierno de Mendoza
Ministerio de Ambiente y Obras Públicas
Subsecretaría de Infraestructura para el Desarrollo
Dirección de Hidráulica

MENDOZA, 25 de Junio de 2003.

RESOLUCION Nº 29 -DH-

VISTO el Expediente Nº 72-D-01-30008, en el cual obran las actuaciones correspondientes al Proyecto de Urbanización de Palmares III, que ubica junto al Corredor del Oeste - Departamento de Godoy Cruz, y

CONSIDERANDO:

La imposibilidad, por razones económicas de la construcción en forma inmediata de un sistema aluvional definitivo que satisfaga a las necesidades de evacuación de caudales, la premura en concretar el emprendimiento por parte de la empresa proponente y tratando de viabilizar el emprendimiento propuesto dentro de los límites que nos impone la técnica.

Que en tal sentido se han producidos los Informes Técnicos obrantes en fojas 118, 140, 144, 145, 146, 156 y 157 y los Dictámenes Legales producidos a fojas 92, 93, 159 y 160, todos de la citada pieza administrativa.

Que hay que dejar claramente establecido el carácter provisorio de las obras de la Sección IV ya que atienden a la situación urbana preexistente y en el caso de agregarse nuevos emprendimientos a evacuar por este, se analizará nuevamente la capacidad del mismo.

Que la citada obra de carácter provisorio, esta ubicada en terrenos de la Dirección Provincial de Vialidad y que por lo tanto hacía necesario la debida intervención de la misma para que se expida al respecto

Que la Dirección Provincial de Vialidad se expidió en ese sentido prestando su consentimiento para la utilización de esos terrenos en los términos y en la condiciones acordadas en el convenio celebrado entre la Empresa Palmares Fiduciaria S A. y la Dirección Provincial de Vialidad, aprobado por Resolución 1301/02 e incorporada a fojas 95, 96 y 97 a la presente pieza administrativa.

ES COPIA FIEL A SU ORIGINAL

GLADYS E. ZINGALLI
JEFE DEPARTAMENTO ADMINISTRACION
DIRECCION DE HIDRAULICA

ng Civil Mario Silvestrin
Director
Dirección de Hidráulica
Vicente de Olivares 720 - Ciudad - Mendoza
Teléfonos 0261 - 4492661 - 4492671 - FAX 4492664
E-mail: hidraulica@mendoza.gov.ar

-2- RESOLUCIÓN Nº 29-DH-2003.

EL DIRECTOR DE LA DIRECCION DE HIDRAULICA

RESUELVE:

Artículo 1º: Otorgar el Visto Bueno al proyecto de conexión al Colector Aluvional Los Cerrillos, con la condición de que la obra deberá quedar operable antes del inicio de la próxima temporada estival. La calidad constructiva de la obra es de exclusiva responsabilidad de la Empresa constructora.

Artículo 2º: Otorgar el Visto Bueno a la ejecución de un Colector aluvional de carácter provisorio en la traza de la Sección IV del Corredor del Oeste. La obra deberá quedar operable antes del inicio de la próxima temporada estival. La calidad constructiva de la obra es de exclusiva responsabilidad de la Empresa constructora.

Artículo 3º: La empresa Palmares Fiduciaria S. A. deberá presentar, en un plazo de treinta (30) días, copia de la documentación correspondiente de haber cumplimentado los requisitos establecidos por el Departamento General de Irrigación y/o la Asociación de la Primera Zona de Riego del Rio Mendoza.

Artículo 4º: La empresa Palmares Fiduciaria S. A. deberá acreditar en un plazo de treinta (30) días la constitución del Seguro de Caución a favor de la Dirección Provincial de Vialidad de acuerdo a lo requerido por el Art. 11 del convenio celebrado por la Empresa y la Dirección Provincial de Vialidad.

Artículo 5º: La empresa Palmares Fiduciaria S. A. deberá hacerse cargo de la limpieza del Colector Los Cerrillos en su tramo no revestido por única vez desde el empalme de la prolongación hasta el comienzo del tramo revestido y construir los badenes sobre el mismo que cruzan dicho colector de modo que no reduzcan la capacidad de evacuación del cauce.

Artículo 6º: La Dirección de Hidráulica inspeccionará los trabajos y la empresa Palmares Fiduciaria S.A. deberá acceder a las indicaciones que la misma le imparta respecto a la calidad y nivel de terminación de las mismas dentro del alcance de su competencia. En caso de divergencia serán de aplicación las especificaciones de los Pliegos técnicos vigentes en la Dirección de Hidráulica para la ejecución de este tipo de trabajos.

ES COPIA FIEL A SU ORIGINAL

GLADYS E. ZUCCATTO
JEFA DEPARTAMENTO ADMINISTRACION
DIRECCION DE HIDRAULICA

Ing Civil Mario Silvestrin
Director
Dirección de Hidráulica
Vicente Zapata 1159 - Ciudad - Mendoza
Teléfonos 0261 - 4192661 - 4192671 - FAX 4192661
E-Mail: hidraulica@mendoza.gov.ar

- 3 – RESOLUCION Nº 29-DH-2003

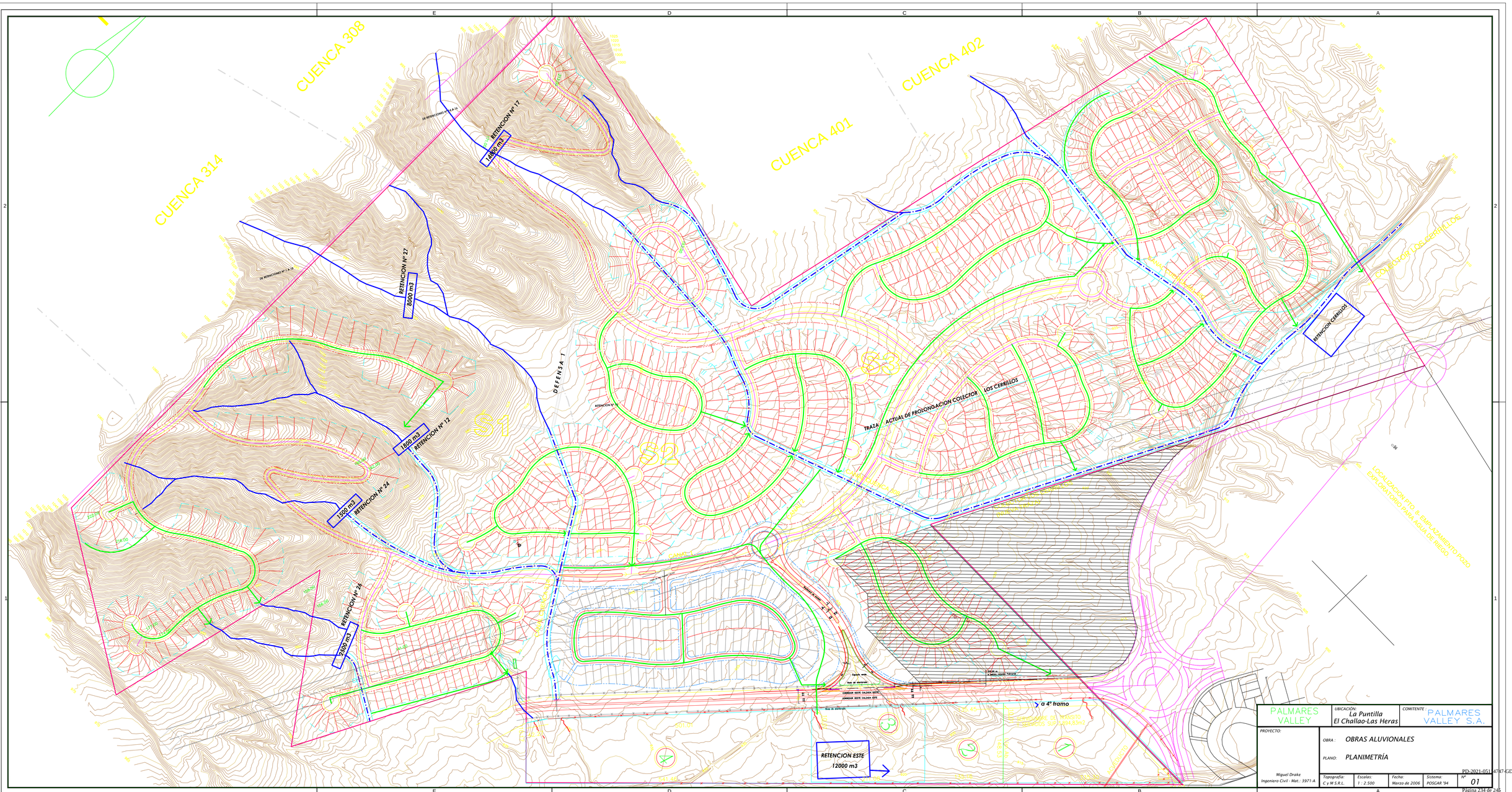
Artículo 7º: La realización de las obras propuestas de la Sección IV del Corredor del Oeste, son de exclusiva responsabilidad de los profesionales actuantes por parte de la empresa Palmares Fiduciaria S.A.. Asimismo, el mantenimiento y los daños y/o accidentes que pueden producirse en el inmueble y/o a terceros involucrados como consecuencia de la existencia y funcionamiento de los sistemas de desagues son de exclusiva responsabilidad de la mencionada empresa, como así también los daños que puedan originarse en la desembocadura del Rio Seco Liniers..

Artículo 8º: Notifíquese a quienes corresponda, agréguese copia al Expediente Nº 72-D-01-30008.

Ing. Civil Mario Silvestrini
Director
Dirección de Hidráulica

ES COPIA FIEL A SU ORIGINAL

GIORGE ZUCCALLO
DEPARTAMENTO ADMINISTRACION
DIRECCION DE HIDRAULICA


CUENCA 308
CUENCA 314
CUENCA 401
CUENCA 402
RETENCION Nº 17
1480 m3
RETENCION Nº 27
2000 m3
RETENCION Nº 12
1800 m3
RETENCION Nº 24
1500 m3
RETENCION Nº 26
2500 m3
RETENCION CERRILLOS
RETENCION ESTE
12000 m3
DEFENSA T
TRAZA ACTUAL DE PROLONGACION COLECTOR LOS CERRILLOS
COLECTOR LOS CERRILLOS
LOCALIZACION PTO. B EMPLAZAMIENTO POZO EXPLORATORIO PARA ALCE DE RIESGO
a 4° tramo
PALMARES VALLEY
UBICACIÓN:
La Puntilla
El Challao-Las Heras
COMITENTE :
PALMARES VALLEY S.A
PROYECTO:
OBRA : OBRAS ALUVIONALES
PLANO: PLANIMETRÍA
Miguel Drake
Ingeniero Civil - Mat.: 3971-A
Topografía: C y M S.R.L.
Escalas: 1 : 2.500
Fecha: Marzo de 2006
Sistema: POSGAR '94
Nº 01

Mendoza, 18 de Noviembre de 2020

Senores:

ECOGAS

DESARROLLO COMERCIAL

Ref: Solicitud de Propuesta de Traza; Loteo y Urbanization “TERRAZAS AGUSTINAS”

Emprendimientos inmobiliarios San Agustin S.A.- EISA SA- Fiduciaria del Fideicomiso San Agustin, constituido por los Fiduciantes: Urbanizadora Inmobiliaria del Oeste S.A. y OHA Construcciones S.R.L., con domicilio en Avda. Mitre 1353, Ciudad de Mendoza, representada por Miguel Angel Juan Mazza en su caracter de apoderado de la Sociedad, tiene el agrado de dirigirse a Uds. A efectos de Solicitar Propuesta de Traza, para el desarrollo de la referencia, para lo cual adjunta la siguiente documentation en formato digital:

- Formulario f-0172_solicitud_de_propuesta_de_traza
- Formulario f-0149Jistado_de_adherentes
- Contrato Fideicomiso
- Autoridades EISA SA vigentes (poder)
- Foto DNI Apoderado, Miguel Angel Juan Mazza
- Escritura traslativa dominio fiduciario
- Plano de Mensura 05-56756
- Fotografia del terreno
- Anteproyecto de Loteo y Urbanization

Sin otro particular, atentos a vuestra respuesta, le saludan cordialmente.-

MIGUEL ANGEL JUAN MAZZA

Apoderado

-CURRICULUM VITAE-

-Nombre: Diego David Rostagno.

-Fecha de nacimiento: 29 de mayo de 1971.

-Domicilio actual: 9 de Julio s/n, La Colonia, Junin, Mendoza.

-Tel:0261-153737596.

-Mail: diegorostagno71@gmail.com consultoraacacias@gmail.com

-D.N.I: 22.077.527. -CUIT: 20-22077527-6

-Medico Veterinario / Extensionista Rural / Consultor en Proyectos de Desarrollo Territorial Rural, Ambiente y Desarrollo Sustentable

1- Perfil Profesional:

24 años de trabajo como Extensionista Rural en Comunidades rurales del Norte Argentino y la Región de Cuyo. Consultor Privado en Proyectos Productivos con énfasis en la Sustentabilidad Social y Ambiental. Coordinador de Equipos Multidisciplinarios para la planificación, formulación y evaluación de Proyectos Productivos y de Desarrollo Rural y Territorial.

2- Formación Profesional y Título:

-Perito Mercantil. Colegio San Buenaventura. Año 1988.

-Médico Veterinario. Universidad Nacional de Rio Cuarto. Año 1995.

-Maestría Ganadería en Zonas Áridas. Universidad Nacional de Cuyo. Año 2018. Tesis en elaboración.

-Especialización Post-Grado Internacional en Evaluación de Impacto Ambiental. FUNDABAIRES. Año 2020.

3- Antecedentes Laborales

2006-2021 Ministerio de Agricultura Ganadería y Pesca de la Nación. (Secretarias de Desarrollo Regional y Agricultura Familiar)

Cargos: Coordinador Regional de Cuyo (2006-2012); Coordinador Técnico (2012-2015). Extensionista de Campo (2015-2021)

Función: Coordinación de Equipos Técnicos interdisciplinarios. Planificación y diseño de Políticas Públicas de Desarrollo Rural Sustentable y la Agricultura Familiar. Formulación, ejecución y evaluación de Proyectos de Desarrollo Territorial Rural con Sustentabilidad Ambiental. Asesoramiento Técnica a Productores y Comunidades Rurales.

2012-2021 Consultor Privado en Proyectos Agropecuarios y de Desarrollo Sustentable para la Región de Cuyo.

Cargo: Consultor y Coordinador

Función: Formulador y Evaluador de Proyectos Agropecuarios. Evaluador de Impacto Ambiental de Proyectos de Obras Privadas, Ganaderos y de Infrestructura rural. Coordinador e integrante de Equipos interdisciplinarios.

2002-2006 Proyecto Desarrollo en Comunidades Indígenas (DCI), Banco Mundial -BIRF AR 4580-, Instituto Nacional de Asuntos Indígenas (INAI). Provincias de Salta y Jujuy.

Cargo: Coordinador de la Unidad de Manejo Local Salta-Jujuy.

Función: Coordinación de equipo integrado por 17 consultores (Técnicos, administrativos y Promotores comunitarios). Promoción, formulación, gestión y ejecución de 25 proyectos de desarrollo comunitario (Fortalecimiento Social y Cultural y Manejo Sustentable de Recursos naturales) en 15 Comunidades Indígenas de Prov. De Salta y Jujuy.

1996-2002 Red PUNA (ONG de Desarrollo de Comunidades Rurales de Puna y Quebrada; Salta y Jujuy).

Cargo: Miembro integrante, Asesor Técnico y Coordinador del Área de Producción y Comercialización de la ONG Red Puna.

Funciones: Miembro de la Comisión directiva de la Organización. Asesor Técnico en temas de desarrollo productivo y rural. Manejo y conservación de RRNN en Zonas Áridas. Coordinador del Área Producción y Comercialización. Formulación y Ejecución de Proyectos de Desarrollo Sustentable con financiamiento Nacional e Internacional en Comunidades Indígenas de la Región NOA.

1997-2002 Municipalidad de Humahuaca; Municipalidad de Tumbaya; Municipalidad de Volcan (Prov de Jujuy)

Cargo: Coordinador de Áreas Municipales de Desarrollo Rural.

Funciones: Diseño y puesta en funcionamiento de las Areas Municipales de Desarrollo Rural. Formulación, gestión de financiamiento y ejecución de Proyectos de Desarrollo Sustentable y Desarrollo Territorial Rural. Asesoría Técnica en temas productivos.

M V Diego Rostagno

CONSTANZA YAEL CRESCITELLI FLIGUER

Datos Personales

Fecha de nacimiento: 18/08/1990

D.N.I.: 35.661.394

Nacionalidad: Argentina

Estado Civil: Soltera

Dirección: Los Olivos 450 B° Reconquista – Las Heras

Teléfonos de contacto: 4444960 - (0261) 155511569

Correo electrónico: constanzacrescitelli@hotmail.com

Formación Académica

2009 - 2015 Título obtenido: **Ingeniera en Recursos Naturales Renovables**. Facultad de Ciencias Agrarias - Universidad Nacional de Cuyo.
Tesina de Grado: ***Valor Económico del Uso Recreativo del Embalse El Carrizal.*** Director: Ing. Alejandro Drovandi, Co-Director: Lic. Eduardo Comellas.

2006 – 2008 **Educación Polimodal**
Escuela del Magisterio, con orientación en Ciencias Naturales.

Experiencia Profesional

2021 **Coordinación de Ambiente y Ordenamiento Territorial,** Municipalidad de Las Heras. Desde agosto 2019 hasta la actualidad.

Elaboración Informe Ambiental *"Elaboración Artesanal de Cerveza e Hidromiel Mundo Subterráneo",* presentado en Dirección de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de Ciudad.

Elaboración Informe Ambiental "*Construcción de Vivienda Multifamiliar"*, presentado en Dirección de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de Ciudad.

Elaboración Informe Ambiental *"Elaboración Artesanal de Cerveza – Aldea Gala",* presentado en Dirección de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de Ciudad.

Elaboración Aviso de Proyecto *"Funcionamiento de Loft y Galpón – Bodega para elaboración de Vinos Ecológicos y Biodinámicos"*, presentado en Área de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Tupungato.

Elaboración Aviso de Proyecto *"Parcelamiento La Colonia",* presentado en Subdirección de Ambiente y Energía de la Municipalidad de Guaymallén.

2020

Elaboración Informe Ambiental "*Construcción de Vivienda Multifamiliar"*, presentado en Dirección de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Municipalidad de Ciudad.

Coordinadora en la elaboración de Dictamen Técnico *"Camping La Crucesita. Ruta Provincial N° 82 – La Crucesita. Las Compuertas, Luján de Cuyo"* solicitado por el Departamento de Gestión Ambiental – Municipalidad de Luján de Cuyo a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Ing. Julieta D`Amario; Ing. Verónica Hidalgo.

2019

Participación como relatora de los impactos ambientales derivados del proyecto de *"Ampliación de la Red de Ciclovías del Área Metropolitana de Mendoza",* en la Consulta Pública realizada en la Enoteca el día 16 de octubre.

Participación en la elaboración de *"Documento Ampliatorio de la Red de Ciclovías del Área Metropolitana de Mendoza,* solicitado por UNICIPIO y presentado en la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Dirección de Género, Diversidad y Derechos Humanos – Municipalidad de Las Heras. Desde enero hasta agosto.

Coordinadora en la elaboración de Dictamen Técnico *"Empaque y Fraccionamiento de Frutas Frescas y Venta al Público de Frutos Secos y Aceite de Oliva Güizzo Frutas Frescas S.A.",* solicitado por el Departamento de Gestión Ambiental – Municipalidad de Luján de Cuyo a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Ing. Verónica Hidalgo; Lic. Mónica Mirábile.

Coordinadora en la elaboración de Dictamen Técnico *"Proyecto Cementerio Parque"*, solicitado por el Departamento de Gestión Ambiental – Municipalidad de Luján de Cuyo a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Ing. Agrónoma Celina Di Cenzi; Ing. Agrónoma Sonia Fioretti; Ing. Agrónoma Eugenia Videla.

Coordinadora en la elaboración del Dictamen Técnico *"Cantina Vinícola y Pequeña Bodega"*, solicitado por el Departamento de Gestión Ambiental - Municipalidad de Luján de Cuyo a la Facultad de Ciencias

Agrarias. Equipo Técnico: Lic. Carolina Barbuzza; Ing. Hugo Galiotti; Lic. Santiago Palero; Lic. Rommy Riveros Venegas.

Coordinadora en la elaboración del Dictamen Técnico *"Construcción y Operación de Bodega Alpamanta"*, solicitado por el Departamento de Gestión Ambiental - Municipalidad de Luján de Cuyo a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Lic. Carolina Barbuzza; Ing. Hugo Galiotti; Lic. Santiago Palero; Lic. Rommy Riveros Venegas.

Coordinadora en la elaboración del Dictamen Técnico *"Bodega Alta Vista"*, solicitado por el Departamento de Gestión Ambiental - Municipalidad de Luján de Cuyo a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Lic. Carolina Barbuzza; Ing. Hugo Galiotti; Lic. Santiago Palero; Lic. Rommy Riveros Venegas.

2018 **Unidad de Evaluaciones Ambientales – Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial**, Gobierno de Mendoza. Desde julio hasta diciembre. Coordinadora: Arq. María Soledad Barros.

Participación en la elaboración de Aviso de Proyecto *"Ampliación de la Red de Ciclovías del Área Metropolitana de Mendoza",* presentado en la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Participación en la elaboración de Aviso de Proyecto *"Sistema Integrado de Información y Gestión para la Refuncionalización y Recuperación del Arbolado Urbano del Área Metropolitana de Mendoza (AMM)"*, presentado en la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Participación en la elaboración del informe diagnóstico del Proyecto *"Recuperación y Refuncionalización del arbolado público del Área Metropolitana de Mendoza (UNCIPIO) – Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI II -BID 3780/OC-AR).* Profesional de referencia: Ing. Agr. María Cristina Herrera.

2017 Coordinadora en la elaboración de Dictamen Técnico *"Operación de Tala de Forestales de arbolado público con riesgo de caída en Luján de Cuyo y reforestación de ejemplares"*, solicitado por la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Ing. RNR Julieta D´Amario; Ing. RNR Verónica Hidalgo; Ing. Agr. Sergio Carrieri; Ing. Agr. Alberto Calderón.

Elaboración de Aviso de Proyecto *"Ampliación de Área Cultivada de Olivar, Finca Doña Carmen – Las Heras"*, presentado en la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial.

Coordinadora en la elaboración del Dictamen Técnico *"Establecimiento Depurador de Complejos Penitenciarios en Cacheuta"*, solicitado por la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo

Técnico: Lic. Carolina Barbuzza; Ing. RNR Julieta D´Amario; Ing, RNR Noel Alcover; Ing. Agr. Alejandro Drovandi.

Coordinadora de la elaboración del Dictamen Técnico *"Planta Agroindustrial de Papas Prefritas Congeladas y Subproductos"*, solicitado por la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Ing, Agr. Alejandro Gascón; Lic. Carolina Barbuzza; Ing. RNR Julieta D´Amario; Ing. RNR Laura Abraham; Ing. RNR Noel Alcover; Ing. Agr. Alejandro Drovandi.

2016 Participación en la elaboración del Dictamen Técnico *"Modernización de los Sistemas de Riego Arrollo Villegas y Canal La Pampa"*, solicitado por la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Inga. RNR Verónica Hidalgo; Inga. RNR Constanza Crescitelli; Ing, Agr. Leandro Martín; Ing. Agr. Alejandro Drovandi (Coordinador).

Participación en la elaboración del Dictamen Técnico *"Ampliación y Refuncionalización Sistema de Recolección y Tratamiento de Efluentes Cloacales del Gran Mendoza"*, solicitado por la Unidad de Impactos Ambientales - Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Inga. RNR Constanza Crescitelli; Inga. RNR Nuria Ojeda; Ing. Agr. Leandro Martin; Ing. Agr. Emilio Rearte; Ing. Agr. Daniel Rojas; Inga. Agr. Laura Abraham (Coordinadora).

Participación en la elaboración del Dictamen Técnico *"Reservorio Rufino Ortega"*, solicitado por la Unidad de Impactos Ambientales -Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial a la Facultad de Ciencias Agrarias. Equipo Técnico: Inga. RNR Verónica Hidalgo; Inga. RNR Constanza Crescitelli; Ing. Agr. Alberto Calderón; Ing. Agr. Juan Bustamante; Ing. Agr. Leandro Martin; Ing. Agr. Alejandro Drovandi (Coordinador).

Elaboración de Aviso de Proyecto *"Taller de Electricidad del Automotor FlaMir"*, presentado en Área de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Tupungato.

2015 Participación en la elaboración de *Manifestación General de Impacto Ambiental (MGIA) del Parque Biotecnológico y Energías Renovables* propuesto por la Universidad Nacional de Cuyo. Equipo Técnico: Inga. RNR Constanza Crescitelli; Lic. Eduardo Comellas; Ing. Agr. Alejandro Drovandi (Coordinador).

2014 Pasantía de trabajo en el tema: *"CREACIÓN DE INDICADORES SOCIO-AMBIENTALES PARA EL OASIS NORTE DE MENDOZA",* bajo la dirección de la profesora Geog. Nadia Rapali, Departamento de Economía, Política y Administración Rural en la Facultad de Ciencias Agrarias, en el marco de las Becas de Capacitación Pre – Profesional otorgadas por la Secretaría de Bienestar Universitaria de la Universidad Nacional de Cuyo, desde el 1 de noviembre hasta el 31 de diciembre.

2013 Elaboración de *"USO DE MÉTODOS ECONÓMICOS PARA VALORAR LA CALIDAD AMBIENTAL. ESTUDIOS DE CASO: AGUA PARA RIEGO EN CORRALITOS, MENDOZA",* junto al Lic. Eduardo Comellas; Ing. Alejandro Drovandi y María Emilia Di Marco, en el Taller: "Calidad de agua de riego en los oasis de Mendoza, Investigaciones en curso, discusión de resultados y propuestas de acción futura".

Experiencia Docente

2019 Ayudante de 2da., interina, dedicación simple, en la Cátedra de Administración Rural del Departamento de Economía, Política y Administración Rural de la Facultad de Ciencias Agrarias - UNCuyo, a cargo del Ing. Agr. Osvaldo Roby. Desde 1 de junio hasta el 31 de agosto.

2015 – 2016 Concurrencia autorizada en la materia Evaluación y Mitigación del Impacto Ambiental - Departamento de Economía, Política y Administración Rural, dictada en la Facultad de Ciencias Agrarias – UNCuyo, a cargo de los docentes Ing. Alejandro Drovandi y Lic. Carolina Barbuzza.

2015 Concurrencia autorizada en la materia Ordenamiento Territorial - Departamento de Economía, Política y Administración Rural, dictada en la Facultad de Ciencias Agrarias – UNCuyo, a cargo de la docente Geog. Nadia Rapali.

Cursos Realizados

2021 Capacitaciones Regionales *"Fortaleciendo capacidades para elaborar políticas ambientales de Cambio Climático"*; dictado por la Dirección Nacional de Cambio Climático. De junio de 2020 a junio de 2021.

2020 Curso *"Objetivos de Desarrollo Sostenible. Su Implementación en Ciudades y Regiones Metropolitanas*"; dictado por la Legislatura de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, desde el 08 de septiembre al 27 de noviembre.

2017 Curso de Posgrado *Uso de Aguas Residuales en Agricultura,* organizado por la Facultad de Ciencias Agrarias – Universidad Nacional de Cuyo; dictado desde el 28 de agosto al 01 de septiembre con un total de 45 horas de duración.

2015 **C**urso "*Actualización sobre Manejo y Valorización de Residuos Sólidos"*, organizado por el Centro de Estudios de Ingeniería de Residuos Sólidos (CEIRS) – Facultad de Ingeniería – UNCuyo; dictado desde el 7 al 9 de octubre con un total de 20 horas de duración.

Asistencia Foro de Cambio Climático: Las expectativas frente a la COP21, organizado por El Centro de Asuntos Globales (CEAG) de la Universidad Nacional de Cuyo y las Naciones Unidas Argentina, realizado en la Ciudad de Mendoza, los días 1 y 2 de octubre.

Asistencia Primer Congreso Nacional de Comisiones de Derecho Ambiental – Los Nuevos Desafíos del Derecho Ambiental en la República Argentina, realizado en la Ciudad de Mendoza los días 3 y 4 de setiembre con un total de 40 horas de duración.

2014 Asistencia curso de Auditor Interno – Sistema de Gestión Ambiental, Normas ISO 14001:2004, realizado el 1º de julio en la Facultad de Ciencias Agrarias – UNCuyo.

2013 Asistencia "Debate de Minería" el 6 de noviembre, organizado por los alumnos representantes de la Comisión de Ingeniería en Recursos Naturales Renovables de la Facultad de Ciencias Agrarias y la Secretaría de Extensión y Vinculación FCA.

2012 Asistencia I Jornada de Energía Sostenible, realizadas los días 31 de agosto y 1 de septiembre, en la Facultad de Ciencias Agrarias.

2011 Asistencia Ciclo de Conferencias del COPIGMZA, PRESENTE Y FUTURO DE LA ENERGÍA NUCLEAR en la Argentina y el Mundo; Expositor: Ingeniero Electromecánico Julio T. Farias; el 18 de noviembre, de 3 horas de duración.

Idiomas

Conocimientos básicos de Inglés e Italiano

Otros Datos

Dominio básico de Microsoft Office, QGIS

CURRICULUM VITAE

Samira Ileana Céspedes

45 años

Juan José Paso 1372
Guaymallén. Mendoza

2616150097
samicespedes@gmail.com

Profesión / Área profesional

Ingeniera Agrónoma con enfoque en desarrollo rural y sustentabilidad.

Experiencia profesional

Desde 2020 **Consultora en Evaluación Impacto ambiental**
Realización de estudios ambientales. Avisos de Proyecto, Evaluación de impacto, Plan de gestión ambiental

Desde 2001 **Extensionista del Ministerio de Agricultura Ganadería y Pesca de Nación, MAGyP**
Desarrollo Rural territorial. Asesores técnicos profesionales a cargo. Elaboración de proyectos. Gestión de grupos de productores agropecuarios. Articulación insterinstitucional

Formación académica.

Post grado

Actualmente **Maestría en Extensión y Desarrollo Rural**
Facultad de Ciencias Agrarias. Universidad Nacional de Cuyo- INTA

2020 **XVII Curso Internacional de Posgrado de Evaluación de Impacto Ambiental**
Fundación de Estudios Avanzados de Buenos Aires

2016 **Curso Post grado Bases para la Producción Agroecológica y evaluación de sustentabilidad**
Facultad de Ciencias Agrarias. UNCuyo

Grado

1994-2001 **Ingeniera Agrónoma**
Facultad de Ciencias Agrarias. Universidad Nacional de Cuyo

Otros datos

2014 Disertación en **"Encuentro de Ordenamiento Territorial en suelos productivos: CINTURÓN VERDE**". Organizado por INTA, Ministerio de Agroindustria y Tecnología, Ministerio de Tierras, Ambiente y Recursos Naturales, Gobierno de Mendoza.

2000 Proyecto CIUNC **"Estado de situación de acciones y actividades de producción agropecuaria y agroindustrial en municipios de Mendoza**". Participante Facultad de Ciencias Agrarias. U.N.Cuyo

Gobierno de la Provincia de Mendoza

-

Hoja Adicional de Firmas
MANIFESTACIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL

Número: PD-2021-05114747-GDEMZA-SAYOT

Mendoza, Viernes 20 de Agosto de 2021

Referencia: MGIA - Terrazas Agustinas

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 245 pagina/s.

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.08.20 13:26:35 -03'00'

MARIA VICTORIA LOMBINO
Profesional
Secretaría de Ambiente y Ordenamiento Territorial
Gestión Documental Electrónica

Digitally signed by GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA
DN: cn=GDE GDEMZA - Gestion Documental Electronica MENDOZA, c=AR, o=Ministerio de Gobierno Trabajo y Justicia, ou=Direccion General de Informatica y Comunicaciones, serialNumber=CUIT 30999130638
Date: 2021.08.20 13:26:40 -03'00'