

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE EFECTOS / IMPACTOS:

Para una mejor identificación de la relación causa - efecto, punto central de la consideración, análisis y evaluación de los impactos ambientales, corresponde indicar las más significativas acciones causantes y sus consecuentes efectos.

En esta identificación se adoptó una estrategia, que permitió particularizar el origen causal de las acciones a partir de la observación simultánea de dos componentes básicos, los factores ambientales susceptibles de ser afectados y las acciones que se desarrollan, siendo causa de los posibles impactos.

Tal como fuera antes expuesto, estos componentes se presentan en la siguiente Matriz:



MATRIZ CAUSA-EFECTO*Leopoldo Modificanda*

		RESULTADO TOTAL													
		11	4	4	8	6	8	41	2	6	2	6	16		
ACCIONES	Desarrollo del ecosistema natural	X			X	X	X	4	4	X	X			2	
	Retiro de materiales	X			X	X	X	4	4		X		X	2	
	Demolición de Estructuras	X			X	X	X	4	4						
	Provisión de Agua Potable		X	X				2	2						
	Parquización y Reforestación	X	X	X	X	X	X	6	6	X	X			3	
	Mantenimiento de Parques						X		1				X	1	
	Movimiento de Vehículos	X			X				2			X		1	
	Generación de Efluentes Líquidos			X					1			X		1	
	Tendido de Servicios	X							1				X	1	
	Construcción de Viviendas	X							2						
	Demarcación de Parcelas	X							1						
	Acondicionamiento de Caminos Internos	X	X	X	X				4			X		2	
	Perfilado de Conductos Pluviales	X	X		X	X	X		5			X		1	
	Acondicionamiento del Terreno	X			X	X	X		4		X		X	2	
	FACTORES	SUELO													
		AGUA	ESTRUCTURA, COMPOSICION												
			CALIDAD DEL AGUA SUPERFICIAL												
AIRE		CALIDAD DEL AGUA SUBTERRANEA													
		CALIDAD DEL AIRE													
PAISAJE		NIVEL SONORO													
		CALIDAD													
TOTAL EN MEDIO INERTE															
MEDIO BIOLÓGICO		AVES													
		FAUNA TERRESTRE													
	FAUNA ACUÁTICA														
	FLORA														
TOTAL EN MEDIO BIOLÓGICO															
SUB SISTEMA NATURAL															
SISTEMA AMBIENTAL															

SUB SISTEMA SOCIO-ECONÓMICO																											
MEDIO ANTROPICO	POBLACIÓN	CALIDAD DE VIDA/ RIESGOS																									
		VIALIDADES (INTERNAS Y EXTERNAS)	X	X	X																						
		SERVICIOS BÁSICOS (INTERNOS Y EXTERNOS)			X																						
		EQUIPAMIENTO URBANO			X																						
TOTAL EN MEDIO SOCIAL			1	1	3			2	4	3	1	1	3							1	3						
MEDIO ECONÓMICO	SECTORES ECONÓMICOS	PRIMARIO			X			X	X																		
		SECUNDARIO			X			X																			
		TERCIARIO	X	X	X			X	X													X	X				
		NIVEL DE EMPLEO	X	X	X			X	X													X	X				
TOTAL EN MEDIO ECONÓMICO			2	2	4			4	3		1	3	3	1	2	2											
RESULTADO TOTAL			9	9	13			8	9	5	5	13	6	6	7	108											

REFERENCIAS

X			
			X

Cada cuadrícula de interacción representa la posibilidad o no de que una actividad produzca un impacto ambiental. Las casillas marcadas con una "X", representan la presencia de un impacto (positivo o negativo) de una actividad sobre un factor del sistema ambiental. Las casillas sin marcar representan la ausencia de un impacto de una actividad sobre un factor

MATRIZ DE VALORACIÓN DE EFECTOS/IMPACTOS:

Se ha realizado una valoración cualitativa de los impactos, basada en el método de Gómez Orea, considerando la importancia del impacto.

Para tal fin se han utilizado los siguientes criterios:

1. Intensidad (I): se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor.

Distinguimos entre un efecto notable que se manifiesta como una modificación del ambiente, de los recursos naturales o en sus procesos de funcionamiento o puede producir en el futuro repercusiones apreciables en los mismos, asignándoles el valor (3), y efecto mínimo que es aquel que no es notable, con un valor de (1).

2. Persistencia (P): se refiere al tiempo que permanecería el efecto desde su aparición, y a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción.

Hemos valorado en cuanto al efecto permanente que supone una alteración indefinida en el tiempo del factor, en las relaciones ecológicas o en ambientes presentes en el lugar, asignándole el valor (3); y efecto temporal que supone un plazo temporal de manifestación, asignándole el valor (1).

3. Momento (M): el plazo de manifestación del impacto alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto sobre el factor considerado.

Consideramos el efecto a corto plazo que es el que se manifiesta en un período inferior a un año desde que se origina la acción, asignándole el valor (3); el efecto a medio plazo que se manifiesta entre uno y cinco años, con un valor (2) y efecto a largo plazo, que se manifiesta en un período mayor a cinco años, con el valor (1).



GREGORIO DOMÍNGUEZ
CIC. INT. AMBIENTE
Esp. Hid. y Eng. en el Trabajo
MAT. CFIQ. LIA. 04
MAT. OPDS. 2322-RUPAYAR. 705

4. **Reversibilidad (R):** se refiere a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.

Si es corto plazo, se le asigna un valor (1) si es a medio plazo (2) y si el efecto es irreversible le asignamos el valor (3).

5. **Signo:** alude al carácter beneficioso o perjudicial del impacto.

El signo + hace alusión al carácter positivo del impacto en cuestión y el signo - el efecto contrario.

Para conocer la importancia de cada impacto se aplica la siguiente formula, donde se unifican y ponderan los valores obtenidos de cada criterio:

$$+/- 3I + M + 2P + 4R = x$$

Se estima que la intensidad debe ser tomada en cuenta, por su importancia, tres veces más que el momento y que el efecto sea reversible cuatro veces más que el momento y el doble que la permanencia de efectos.

En la matriz que sigue se muestran los valores totales y parciales correspondientes a los criterios descriptos para cada impacto identificado:



GREGORIO DAVICO
Lic. Int. Ambiente
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT CP.13 LIA 04
MAT OFD 6-3382-RURAYAR 709

MATRIZ CAUSA-EFECTO (Ponderación de Impactos)

Leopoldo Modificando

ACCIONES		FACTORES		Etapa de Construcción			Etapa de Funcionamiento			Etapa de Abandono			RESULTADO TOTAL			
				1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
MEDIO INERTE	SUELO	ESTRUCTURA COMPOSICION	-2	3	-28	-2	3	-25	-2	3	-22	-1	3	-19	-18	
		CAUDAL DEL AGUA SUPERFICIAL	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
MEDIO INERTE	AGUA	CAUDAL DEL AGUA SUBTERRANEA	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		CALIDAD DEL AGUA	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		CALIDAD DEL AGUA	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
MEDIO INERTE	AIRE	NIVEL SONORO	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		CALIDAD	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
MEDIO BIOLÓGICO	FAUNA TERRESTRE	DIVERSIDAD, CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		DIVERSIDAD, CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		DIVERSIDAD, CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
MEDIO BIOLÓGICO	FLORA	DIVERSIDAD, CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		DIVERSIDAD, CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
TOTAL EN MEDIO INERTE				-42	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-176
SUB SISTEMA NATURAL				-42	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-176
MEDIO ANTRÓPICO	POBLACIÓN	CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
		CONDICIONES DE VIDA Y REPRODUCTIVAS, ETC	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-1	1	-10	-10	
TOTAL EN MEDIO BIOLÓGICO				-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-110
SUB SISTEMA ANTRÓPICO				-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-110
SISTEMA AMBIENTAL				-72	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-286

INDICADORES SOCIO-ECONÓMICO

		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
TOTAL EN MEDIO SOCIAL		-16	-10	-17	0	0	-31	-35	-10	0	22	-13	0	9	18	16		
MEDIO ECONÓMICO	SECTORES ECONÓMICOS															65		
	PRIMARIO			21	13	21	13			21	13							
	SECUNDARIO			11	10	11	10		11	10						30		
	TERCIARIO	11	10	11	10	22	14			22	14			11	10	115		
	NIVEL DE EMPLEO	11	10	11	10	21	13			21	13			11	10	113		
TOTAL EN MEDIO ECONÓMICO		20	20	43	20	40	37	0	10	40	40	-19	20	20	0	330		
RESULTADO TOTAL		-32	-53	-18	-19	-16	-48	-65	-38	-66	-202	-69	23	-49	-126	107		

MATRIZ DE IMPORTANCIA:

Mediante la aplicación de la fórmula detallada en el apartado anterior se obtendrá un valor máximo de 30 y un mínimo de 10 (puede observarse en la matriz de valoración); pero como no interesan los valores absolutos, sino los relativos; se aplica la siguiente fórmula:

$$(x-10) : (30-10) = y$$

Siendo el resultado de ésta el que se observa en la matriz:



GREGORIO NOVICO
Lic. Int. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT CPD LIA 04
MAT CPD 3322-RURAYAR 909

SISTEMA SOCIO-ECONÓMICO		EQUIPAMIENTO URBANO													1,00		
TOTAL EN MEDIO SOCIAL		-0,33	-0,33	0,57	0,00	0,33	0,33	0,33	-0,33	-0,33	0,00	0,73	-0,43	0,00	0,60	0,60	1,00
MEDIO ECONÓMICO	SECTORES ECONÓMICOS			0,43		0,43	0,43	0,43			0,43	0,43					2,17
	PRIMARIO																1,00
	SECUNDARIO			0,33	0,33	0,33	0,33	0,47	0,47	0,33	0,47	0,47	0,33	0,33	0,33	0,33	3,67
	TERCIARIO	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,43	0,33			0,43	0,43	0,33	0,33	0,33	0,33	3,97
	NIVEL DE EMPLEO	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,00	0,33	1,33	1,33	0,33	0,67	0,67	0,67	11,00
TOTAL EN MEDIO ECONÓMICO		0,67	0,67	1,43	0,67	1,07	1,23	1,23	0,00	0,33	1,33	1,33	0,33	0,67	0,67	0,67	11,00
RESULTADO TOTAL		-3,07	-3,10	-0,60	0,33	0,33	1,60	1,60	-1,83	-1,27	1,07	6,73	-0,93	0,77	1,53	4,20	6,57

REFERENCIAS

Para un mejor análisis, a la matriz anterior se le aplicó la siguiente fórmula:

$$Y = X / 30$$

De esta forma, se hizo una conversión de los valores de la matriz anterior, transformando los valores relativos, a que cada casilla de interacción posea un valor intermedio entre 0 y 1, conservando su signo (ya sea positivo o negativo)

ANÁLISIS DE LA MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE EFECTOS/IMPACTOS

Análisis por factor

Para evaluar la matriz realizada, se procede a dividir la misma en distintos subsistemas. A partir de la observación de los impactos originados por las acciones de la actividad, se pudo observar que el sub-sistema más afectado, es el natural, y dentro del mismo el que mayor incidencia negativa sufre es el medio inerte.

Los factores ambientales que han resultado más afectados en el sub-sistema natural han sido el suelo, el aire, y el agua, en el sub-sistema socio-económico dentro del medio social vialidades (internas y externas) y los servicios básicos.

Para lograr una mejor interpretación se han identificado, una serie de aspectos en cada factor. Por lo que se puede agregar que los aspectos más afectados han sido: estructura y composición del suelo, calidad del aire, y calidad de agua subterránea y superficial.

En cuanto al medio económico los impactos registrados en los factores correspondientes han sido positivos. El factor más beneficiado fue el sector terciario siguiéndole nivel de empleo.

Análisis por Actividad

Las acciones más impactes resultaron ser, durante la etapa de construcción, el acondicionamiento del terreno, el perfilado de los conductos pluviales y la construcción de los caminos internos.

En cambio, durante la etapa de funcionamiento, las acciones más impactantes resultaron el movimiento y circulación de vehículos dentro del predio; generación de efluentes líquidos; la construcción de las viviendas y la provisión de agua potable.

Vale aclarar, que aunque los impactos producidos durante la etapa de construcción son más intensos y en mayor cantidad, los mismos se generarán durante un corto período de tiempo, si se tiene en consideración la vida útil que se planea que tenga el sistema. En cambio, los impactos en la etapa de funcionamiento, tienen una persistencia

duración, por lo que se les deberá dar la suficiente importancia en los planes de adecuación y contingencia planteados.

Conclusión

Se realizó una evaluación ambiental en el predio, para analizar el impacto ambiental que se produciría en el caso de construir el barrio con destino de viviendas en el sector.

El estudio de impacto ambiental es un instrumento de gestión que permite identificar, evaluar, corregir y controlar los riesgos y deterioros ambientales, asimismo facilita la comunicación e información con las autoridades y con la opinión pública.

El estudio de impacto ambiental evalúa el funcionamiento de nuevas o existentes instalaciones, en lo que afecta al ambiente, con el fin de conocer el grado de cumplimiento de la normativa que les concierne.

Se señalaron las acciones impactantes y los factores ambientales impactados, se obtuvieron los impactos negativos y positivos del emprendimiento en cuestión, detectándose valores de impactos ambientales entre leves y moderados, que si bien es un muy buen punto de partida para un emprendimiento, se debe continuar con una tendencia de reducción y/ o eliminación de los mismos.

Haciendo un balance general, se estima que los impactos generados serán un beneficio para la Ciudad de Luján, ya que es posible establecer que si bien el impacto mayor es en relación al suelo y aire, se tomarán los recaudos necesarios para reutilizar los estratos extraídos.

En la etapa de funcionamiento, se deberá hacer una correcta gestión de los residuos sólidos generados, y los efluentes líquidos que se produzcan, y control de los mismos.

Por consiguiente a lo anteriormente expuesto, si se tiene en cuenta que realizando la actividad se generará un impulso en la economía de la ciudad, teniendo en cuenta además el aumento del nivel de empleo que se efectuará a la situación geográfica del predio y si se ejecutan todas las acciones mencionadas, el emprendimiento es totalmente viable, no encontrándose en el ámbito ambiental ningún tipo de impedimento.

7 PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL (PGA)

7.1 DEFINICIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El Plan de Gestión Ambiental (PGA), es la herramienta metodológica destinada a asegurar la materialización de las medidas y recomendaciones ambientales y a garantizar el cumplimiento de los objetivos propuestos desde el inicio mismo de la obra y durante toda la vida útil de la misma.

A tales efectos, el PGA define los objetivos generales y particulares y organiza las acciones de mitigación, tanto estructurales como no estructurales, en forma de un conjunto de programas interrelacionados, estableciendo las metas particulares, cronogramas, requerimientos y fuentes de recursos que, en definitiva, permitan determinar todos los aspectos (técnicos, económicos, administrativos y financieros) que aseguren la implementación efectiva de las medidas y el objetivo de calidad ambiental propuesto.

Para la implementación del PGA se establece claramente a nivel organizativo las funciones y responsabilidades de las áreas y puestos de trabajo responsables, asignando al gerenciamiento del PGA un nivel de decisión cercano o directamente relacionado con la Dirección del Proyecto.

La materialización de las medidas y previsiones del estudio ambiental, depende por un lado de una adecuada planificación y programación de las actividades, de la asignación de recursos humanos y materiales, del monitoreo, del control de gestión y del control de calidad. Por lo que una organización eficiente y comprometida con el tema permite un adecuado gerenciamiento y una oportuna toma de decisión.

7.2 OBJETIVOS Y PREMISAS

Los objetivos fundamentales del Plan de Gestión Ambiental y Programas Monitoreo Ambiental y de Contingencias y Emergencias, se definen a continuación:

- Diseñar un plan de monitoreo de las variables ambientales más significativas.

- Diseñar un plan para la implementación de las medidas de prevención, manejo, mitigación y/o compensación de los impactos ambientales negativos durante la construcción de la obra.
- Identificar los recursos humanos, técnicos, económicos y administrativos para la implementación.
- Implementar el Plan de Gestión Ambiental y Programas de Monitoreo y de Contingencias y Emergencias.

Para el desarrollo e implementación de estos objetivos en forma clara y concisa se ha considerado que deberá:

1. Incorporarse la consideración ambiental como elemento de decisión permanente.
2. Garantizar que la construcción y operación del proyecto se desarrollen en equilibrio con el medio ambiente natural y antrópico de su área de influencia, asegurando el usufructo de las obras e instalaciones y posibilitando el cumplimiento de los objetivos propuestos.
3. Posibilitar y controlar el cumplimiento de las normativas vigentes en materia ambiental, territorial y de seguridad, higiene y medicina del trabajo en todas las escalas laborales (desde el nivel del local hasta el Nacional).
4. Materializar adecuados mecanismos de información a la comunidad así como la participación organizada de la misma en aspectos de interés para el proyecto.
5. Materializar, monitorear y controlar la ejecución de las acciones de prevención y mitigación identificadas y toda otra que surja como necesaria, durante las distintas etapas de su desarrollo.
6. Abrir canales eficaces de comunicación y asesoramiento en materia normativa vigente.



INSTITUTO NACIONAL
de Evaluación Ambiental
Esp. Pl. y Eng. en el Trabajo
Inst. CP 0 114 04
MAT. OPEN DOOR TURAYAR 708

Recurso: Aire (Nivel Sonoro)

Impacto: Aumento del Nivel Sonoro

Medida Mitigatoria

- Antes del comienzo de las obras, se deberán aislar los lugares afectados mediante la colocación de vallados, lo que contribuirá a reducir el impacto por emisión de ruidos en la zona de trabajo.
- Se deberán respetar los horarios de trabajo, para evitar impactar de manera negativa a los vecinos que se encuentren en el medio circundante
- Se establecerán limitaciones de velocidad en la carretera de acceso y en los estacionamientos con el fin de disminuir el nivel de ruido provocado por la circulación de los vehículos.
- Será fundamental, por otra parte, la utilización obligatoria de elementos de protección auditiva en los momentos en que se realizan actividades que emiten ruidos (etapa de construcción). El profesional de Seguridad e Higiene en la obra hará cumplir las disposiciones vigentes a los operarios y a toda persona que, previa autorización, ingrese a la obra.

Recurso: Flora y Fauna

Impacto: Modificación de las condiciones de desarrollo

Medida Mitigatoria

- Dado que se hará una modificación del perfil de suelo, efectuando una artificialización del mismo, se recomienda efectuar un estudio para evaluar la existencia de especies arbóreas significativas. En caso de encontrar alguna, se recomienda su traslado.
- Se recomienda que la reforestación y plantación de especies que se haga, se le dé prioridad a especies autóctonas, con el objetivo de recrear el ecosistema natural.
- Se evitará retirar la vegetación en zonas donde esté prevista la circulación de maquinarias, pudiendo ser necesario tareas de acondicionamiento de los mismos.
- Se transitará en la medida de lo posible aplastando la vegetación existente, sin removerla.
- No se utilizarán tratamientos de herbicidas ni pesticidas en el área de ocupación del parque, quedando los tratamientos sobre la flora restringidos a actuaciones mecánicas

Recurso: Trabajadores

Impacto: Accidentes. Pérdida de la Calidad de Vida

Medida Mitigatoria

- Se deberá colocar cartelería en la zona de obra, que indique la obligatoriedad del uso de los elementos de protección personal.
- Antes del comienzo de las obras, se deberán aislar los lugares afectados mediante la colocación de vallados, lo que contribuirá a reducir el impacto por emisión de contaminantes gaseosos, de partículas y de ruidos.
- Se deberá colocar cartelería en la zona de obra, que indique la obligatoriedad del uso de los elementos de protección personal.
- Se deberá elaborar un plan de contingencias que contenga como mínimo: plan contra incendio, accidentes (derrumbes), escapes de gas, hallazgo de suelos o agua contaminada.
- Las posibilidades de incendio deben ser tratadas con detenimiento ya que existe el peligro de pérdidas de vidas humanas en el emprendimiento, en el entorno, como así también de bienes materiales.
- Se deben determinar vías de acceso rápido para ambulancias, bomberos, policía. Esto debe hacerse en función de problemas específicos de la obras (derrumbes, accidentes varios), como de los trabajadores. Esta tarea debe coordinarse entre los distintos sectores involucrados, y establecer un programa de contingencias y un programa de acción comunitaria para emergencias.

Recurso: Población

Impacto: Pérdida de la Calidad de Vida

Medida Mitigatoria

- Se deberán controlar los movimientos vehiculares a fin de organizar los ingresos y egresos de los mismos de manera que las molestias causadas al vecindario sean mínimas.
- Se deberán establecer acciones de comunicación y difusión sobre la política ambiental del emprendimiento, en especial las medidas de protección de los recursos y el Plan de Contingencias, continuando con la apertura del parque a la comunidad inmediata, para así también recibir sugerencias y comentarios.
- Todas las etapas de acciones preparatorias, acciones de obra y acciones de

terminación deben ser supervisadas por un auditor ambiental.

- Si bien se considera que la probabilidad de ocurrencia de un hallazgo arqueológico o cultural es muy baja, como medida previa de protección se recomienda la capacitación e información del personal afectado a la obra (proyectistas, jerárquico, operarios y administrativos), en relación con la importancia del patrimonio arqueológico urbano y de la necesidad de su conservación y preservación.
- Las posibilidades de incendio deben ser tratadas con detenimiento ya que existe el peligro de pérdidas de vidas humanas en el emprendimiento, en el entorno, como así también de bienes materiales.

Recurso: Recursos Naturales

Impacto: Generación de Residuos

Medida Mitigatoria

- Para garantizar la eficiencia y la eficacia en la administración de los residuos sólidos derivados de los procesos industriales, se deberá implementar el control en el área de producción y el área destinada a su almacenamiento transitorio.
- Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución OPDS 139/13, sobre Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos o asimilables por establecimientos industriales considerados grandes generadores
- Se deberán señalar los lugares de almacenamiento transitorio de los residuos y mantener los mismos en estado aceptable de limpieza y mantenimiento. Se deberán confeccionar y/o difundir y/o aplicar normas al respecto.
- Se deberá asegurar que si se generan residuos especiales, su traslado, tratamiento y disposición lo efectúen empresas autorizadas debidamente habilitadas de transportistas y operadores inscriptos a nivel de la provincia y sean trasladados a sitios de tratamiento o disposición final también autorizados.



AGENCIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
GOBIERNO DE ENTRE RÍOS
EST. 116 y 117 al Trabajo
MAYORÍA DE LA D-4
C/AT DPUS 3303-RUPAYAR 702

7.4 PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL

- **Agua de Consumo Humano:**

Fisicoquímico, con una frecuencia anual: Parámetros: Color; Olor; pH; Dureza; Calcio; Magnesio; Cloruro; Sulfatos; Nitratos; Nitritos; Amonio; Cloro Residual

Microbiológico, con una frecuencia semestral: Parámetros: Coliformes totales; E. Coli y Pseudomonas aeruginosa



8 CONCLUSIONES

Se trata de un proyecto que, no va a afectar la calidad de vida de la población de la localidad de Open Door, teniendo en cuenta la baja densidad población y el tamaño de las parcelas.

Éste tipo de emprendimientos aumentará el valor de las propiedad de la zona, e impulsará el sector de la construcción.



GREGORIO NOVACO
Especialista en Impacto Ambiental
Esp. Mg. y Seg. en el Trabajo
MAT CING LIA 04
MAT QPDS 3382-RUPAYAR 709

9. DATOS DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE

APELLIDO _____ : DOVICO
NOMBRE _____ : Gregorio Agustín
TÍTULO _____ : Licenciado en Información Ambiental
TIPO DE DOCUMENTO _____ : D. N. I.
NRO. DE DOCUMENTO _____ : 26.639.498
NRO. DE INSCRIPTO _____ : OPDS 3382 - RUPAYAR 709
DOMICILIO COMERCIAL _____ : Lavalle 1212. (CP 6700). Luján. Prov. Buenos Aires
TELÉFONO _____ : 02323 - 433812



GRIGORIO DOVICO
Lic. Inf. Ambiental
Esp. Nro. y Reg. en el Trabajo
MAT CPIS LIA 04
MAT OPDS 3382-RUPAYAR 709

10. INDICE ANEXOS

1. Constancia de CUIT de la Empresa	Folio 68
2. Estatuto de Conformación de la Sociedad	Folio 70
3. Escritura del Predio	Folio 85
4. Datos del Profesional Interviniente	Folio 92



GREGORIO DOVICO
Lic. Incl. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT CPIC LIA 04
MAT OFOS 3382-RUPAYAR 309

Constancia de CUIT de la Empresa



ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

LOS CEREZOS DE OPEN DOOR S. R. L. CUIT: 30-71744317-5

Forma Jurídica: S.R.L.

Fecha Contrato Social: 29-09-2021

IMPUESTOS/REGIMENES NACIONALES REGISTRADOS Y FECHA DE ALTA

GANANCIAS SOCIEDADES

IVA

REG. INF. - PARTICIPACIONES SOCIETARIAS

03-2022

03-2022

03-2022

Contribuyente no amparado en los beneficios promocionales INDUSTRIALES establecidos por Ley 22021 y sus modificatorias 22702 y 22973, a la fecha de emisión de la presente constancia.

Esta constancia no da cuenta de la inscripción en:

- Impuesto Bienes Personales y Deterioración - Ley 26476; de corresponder, deberán solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripta.
- Impuesto a las Ganancias: la condición de exenta, para las entidades enunciadas en los incisos b), d), e), f), g), m) y r) del Art. 20 de la ley, se acredita mediante el "Certificado de exención en el Impuesto a las Ganancias" - Resolución General 3681.
- Aporte Solidario: de corresponder, deberá solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripta.
- Responsable Ochoa Ajena Aporte Solidario: de corresponder, deberá solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripta.

ACTIVIDADES NACIONALES REGISTRADAS Y FECHA DE ALTA

Actividad principal: 691094 (F-883) SERVICIOS INMOBILIARIOS REALIZADOS POR CUENTA PROPIA, CON BIENES URBANOS PROPIOS O ARRENDADOS N.C.A.

Mes de inicio: 03/2022

Secundaria(s):

Mes de cierre ejercicio comercial: 12

DOMICILIO FISCAL - AFIP

RIVADAVIA 1429
LUJAN
B750-BUENOS AIRES

Vigencia de la presente constancia: 01-04-2022 a 01-05-2022

Hora 08:10:41 Verificador 109737760647



Los datos contenidos en la presente constancia deberán ser validados por el receptor de la misma en la página institucional de AFIP <http://www.afip.gob.ar>.

GRUPO SERVICIO
1511111111
Esp. Hic y Cos. del Trabajo
MAT 0113 LIA 04
MAT 0105 3582-RUPAYAR 700

Estatuto de Conformación de la Sociedad

Contrato de Sociedad de Responsabilidad Limitada

En la ciudad y partido de Luján, jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, a los veinte días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, **COMPARECEN:** el señor **Tomás Pérez Molina**, nacido el 18 de diciembre de 1996, de estado civil soltero, hijo de Liliana Elisabet Molina y Horacio Oscar Pérez, de nacionalidad argentina, comerciante, DNI +0.184.354, CUIT 20-40184354-0, con domicilio en la calle Cabred 1503 de la localidad de Open Door, partido de Luján, provincia de Buenos Aires; la señora **Liliana Elisabet Molina**, nacida el 8 de marzo de 1958, de estado civil casada en primeras nupcias con Horacio Oscar Pérez, de nacionalidad argentina, comerciante, DNI 11.931.766, CUIT 27-11931766-0, con domicilio en la calle Cabred 1503 de la localidad de Open Door, partido de Luján, provincia de Buenos Aires; el señor **Horacio Oscar Pérez**, nacido el 3 de septiembre de 1957, de estado civil casado en primeras nupcias con Liliana Elisabet Molina, de nacionalidad argentina, martillero, DNI 13.365.317, CUIT 20-13365317-2, con domicilio en la calle Cabred 1503 de la localidad de Open Door, partido de Luján, provincia de Buenos Aires y el señor **Mauricio Arnaldo Melo**, nacido el 24 de diciembre de 1973, de estado civil divorciado de Ana Maldonado, de nacionalidad argentina, martillero, DNI 23.115.993, CUIT 20-13115993-3, con domicilio en la calle 25 de Mayo 190 de la ciudad y partido de Lujan, provincia de Buenos Aires. Los antes mencionados deciden constituir una **Sociedad de Responsabilidad Limitada** que se registrará por el siguiente contrato y las normas de la Ley General de Sociedades y el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina:

ARTÍCULO 1: La sociedad se denomina "**Los Cerezos de Open Door S.R.L.**" y tendrá su domicilio legal en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires. Podrá trasladar el domicilio, instalar sucursales, locales de venta, depósitos, representaciones o agencia en cualquier parte del país o del extranjero.

ARTÍCULO 2: Su término de duración será de noventa y nueve (99) años contados desde su inscripción registral. Este plazo podrá ser prorrogado por voluntad expresa de los socios, quienes deberán así manifestarlo en reunión de socios que se convocará a tal efecto, debiendo inscribirse esta resolución antes del vencimiento del plazo en el Órgano Registral y publicarse en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 3: El Capital Social es de un millón de pesos (\$ 1.000.000.-) dividido en cien mil (100.000) cuotas de diez pesos (\$ 10.-) valor nominal de cada una y de un voto por cuota.-

ARTÍCULO 4: La sociedad tendrá por objeto: **Inmobiliario:** Compra, venta, arrendamiento, contratos de leasing, fideicomisos, emprendimientos de

urbanización, subdivisión, administración y todo tipo de desarrollos inmobiliarios. Para la prosecución del objeto, la sociedad tiene plena capacidad jurídica para realizar todos los actos y contratos que las leyes vigentes y este contrato autoricen.

ARTÍCULO 5: La administración de la sociedad será ejercida por uno o más gerentes, socios o no por todo el término de duración de la sociedad. En caso de ser plural será realizada en forma indistinta, al igual que la representación legal y uso de la firma social, para todos los actos y contratos necesarios para el desenvolvimiento del objeto social, dentro de los límites de los artículos 58 y 59 de la Ley General de Sociedades. En reunión de socios se fijará el número de gerentes, así como su remuneración. Pueden ser removidos con las mayorías del artículo 160 de la Ley General de Sociedades.

ARTÍCULO 6: La fiscalización de la sociedad la realizarán los socios no gerentes en los términos del artículo 55 de la Ley General de Sociedades. Cuando la sociedad quedare comprendida en la causal del artículo 299, inciso 2 por los aumentos de capital social, la reunión de socios que determine dicho aumento elegirá un síndico titular y un suplente, los que durarán en sus cargos tres (3) ejercicios, siendo re elegibles. Rigen al respecto las normas de los artículos 284 y 298 de la Ley General de Sociedades. Tal designación no configurará reforma estatutaria.

ARTÍCULO 7: Los socios se reunirán en reunión de socios convocada al efecto, por lo menos una vez por año dentro de los cuatro meses posteriores al cierre del ejercicio o cuando lo requieran los gerentes, los síndicos en su caso o cualquiera de los socios para tratar temas previstos en el artículo 160 de la Ley 19.550 y con las mayorías allí determinadas. La reunión deberá hacerse en el domicilio social o la sociedad puede optar por el sistema fijado en el artículo 159 de la Ley General de Sociedades. Del acto sea en una forma o en otra deberá levantarse en acta que se transcribirá en el libro de actas de la sociedad el cual deberá ser firmado por todos los presentes como constancia de asistencia en el primer caso y en el segundo la transcripción deberá hacerse por los gerentes que firmarán el acta conjuntamente con el síndico en su caso, debiendo constar en la misma la documentación pertinente que hace factible esta forma de deliberar y deberá consignar claramente su archivo en la sede social, como principio de veracidad de los libros de comercio previstos en el artículo 73 de la Ley General de Sociedades.

ARTÍCULO 8: El ejercicio social finaliza el 31 de diciembre de cada año. A dicha fecha deberá realizarse un balance general y demás estados contables que prescribe la legislación vigente, los cuales serán puestos a disposición de los socios para su aprobación dentro de los cuatro meses del cierre del ejercicio, en reunión de socios convocada al efecto con las mayorías

10

prescriptas por el artículo 160 de la Ley General de Sociedades, o en la forma determinada en el artículo 159 de dicho cuerpo legal. Una vez deducida la reserva legal que determina el artículo 70 de la Ley General de Sociedades, las reservas especiales que se determinen, la remuneración de los gerentes y síndicos en su caso, el resto se distribuirá entre los socios en proporción a su respectivo capital suscrito u otro destino que determinen los socios.

ARTÍCULO 9: Los socios podrán ceder sus cuotas sociales en forma total o parcial a otros socios o a terceros. La cesión requiere la aprobación, en reunión de socios convocada al efecto y con los requisitos del artículo 151, 152 y 153 y la mayoría del artículo 160 de la Ley de Sociedades Comerciales. El socio saliente deberá comunicarlo a los demás socios con una anticipación de treinta (30) días hábiles, mediante telegrama colacionado o, medio fehaciente. Los restantes socios podrán optar por adquirir, en forma proporcional a sus tenencias en ese momento, esas cuotas en las condiciones señaladas en la cláusula décima. La aceptación de compra deberá comunicarse dentro de los treinta (30) días corridos de notificado, vencido dicho plazo, el socio saliente quedará facultado para ceder sus cuotas a terceros, pero sin permitirse el fraccionamiento de las mismas. Dicho acuerdo se transcribirá en el libro de actas de la sociedad y se comunicará conjuntamente con el contrato de cesión a la autoridad de contralor, la cual previa publicación en el Boletín Oficial las inscribirá sin requerir reforma estatutaria.

ARTÍCULO 10: En caso de fallecimiento de un socio, o de incapacidad declarada en juicio, la sociedad podrá optar por continuar con los herederos, a cuyo efecto deberá unificar su representación, o con el representante legal del incapaz, o decidir la disolución anticipada de la sociedad, o la resolución parcial a cuyo efecto se practicará un balance general a moneda constante para determinar el haber del socio premuerto o incapacitado, dentro de los noventa (90) días de tomado conocimiento del hecho fehacientemente comprobado. A la suma obtenida, y en la medida que la condición de socio registre una antigüedad mínima de tres (3) años al momento de ocurrido el hecho, se le adicionará, el valor que resulte de aplicar, al monto de las utilidades del último ejercicio económico de período anual inmediatamente anterior, el porcentaje de la tenencia de cuotas sociales, siempre y cuando el saldo de la cuenta resultados acumulados sea positivo. El mismo, será puesto a disposición de los herederos o representante legal en su caso y abonado en doce (12) cuotas mensuales, más intereses sobre saldos a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, para sus operaciones de descuento a treinta (30) días.

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

ARTÍCULO 11: En cualquiera de los casos previstos en los artículos 9 y 10 la sociedad podrá optar por adquirir las cuotas sociales según lo previsto por los artículos 152 y 220 de la Ley General de Sociedades.

ARTÍCULO 12: Sé ratifica la plena vigencia de lo normado en el artículo 133 de la Ley de Sociedades Comerciales.

ARTÍCULO 13: La presente sociedad podrá transformarse en sociedad anónima por el voto afirmativo de los dos tercios del Capital Social.

ARTÍCULO 14: La sociedad se disuelve por cualquiera de las causales del artículo 94 de la Ley General de Sociedades que le sean aplicables al tipo social. Disuelta la sociedad los socios designarán liquidadores. Se publicará e inscribirá.

ARTÍCULO 15: Los liquidadores procederán a realizar el activo y cancelar el pasivo social cumpliendo con los pasos liquidatorios previstos por los artículos 101 y siguientes de la Ley General de Sociedades, hasta su cancelación.

A CONTINUACION EN ESTE MISMO ACTO los socios resuelven:

I.- DOMICILIO

La sociedad tendrá su domicilio y sede social en la calle Rivadavia 1429 de la ciudad y partido de Luján, provincia de Buenos Aires.

II.- CAPITAL SOCIAL E INTEGRACION

El capital social totalmente suscripto es de *un millón de pesos (\$ 1.000.000.-)* dividido en *cien mil (100.000)* cuotas de *diez pesos (\$ 10.-)* valor nominal de cada una y de un voto por cuota; integrándose el 25% en efectivo en este acto, y el saldo de igual manera en un plazo máximo de dos años desde la fecha del presente acto. El capital social se suscribe en su totalidad de acuerdo al siguiente detalle: el señor **Tomás Pérez Molina**, *diez mil (10.000)* cuotas de *diez pesos (\$ 10.-)* valor nominal de cada una y de un voto por cuota; la señora **Liliana Elisabet Molina**, *veinte mil (20.000)* cuotas de *diez pesos (\$ 10.-)* valor nominal de cada una y de un voto por cuota; el señor **Horacio Oscar Pérez**, *veinte mil (20.000)* cuotas de *diez pesos (\$ 10.-)* valor nominal de cada una y de un voto por cuota y el señor **Mauricio Arnaldo Melo** *cincuenta mil (50.000)* cuotas de *diez pesos (\$ 10.-)* valor nominal de cada una y de un voto por cuota.

III.- DECLARACIÓN JURADA DE BENEFICIARIO FINAL

En virtud de la normativa vigente sobre Prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, el señor **Tomás Pérez Molina**, manifiesta en carácter de declaración jurada que reviste el carácter de beneficiario final de la presente persona jurídica en un 10%; la señora **Liliana Elisabet**

Queda en su poder
el presente documento
del día
de 2023

DOMINICO
Sociedad Comercial
Escriba el nombre y el trabajo
MAT. CP. 2492 NUPAYAR 708

Molina, manifiesta en carácter de declaración jurada que reviste el carácter de beneficiario final de la presente persona jurídica en un 20%; el señor *Horacio Oscar Pérez*, manifiesta en carácter de declaración jurada que reviste el carácter de beneficiario final de la presente persona jurídica en un 20% y el señor *Mauricio Arnaldo Melo* manifiesta en carácter de declaración jurada que reviste el carácter de beneficiario final de la presente persona jurídica en un 50%.

IV.- ADMINISTRACIÓN

La sociedad será administrada por la señorita *Paula Soledad Carpio*, DNI 23.775.529, CUIT: 23-23775529-4, domicilio real Patricios 2465 de la ciudad y partido de Lujan, provincia de Buenos Aires con el cargo de gerente, quien expresa formalmente: a) Que acepta la designación; b) Constituye domicilio especial en la calle Rivadavia 1429, de la ciudad y partido de Luján, provincia de Buenos Aires; c) Declara bajo juramento que **NO** se encuentra incluida y/o alcanzada dentro de la "Nomina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" aprobada por la Unidad de Información Financiera, que ha leído y suscripto. Además asume el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro de los treinta (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada y d) Declara no hallarse afectada por inhabilidades o incompatibilidades legales o reglamentarias para desempeñarse en el cargo.

V.- AUTORIZACIONES

Por unanimidad se aprueba autorizar a la Doctora Maria Verónica Errecalde y/o a la Doctora María Carolina Errecalde, Contadora Publica y/o al señor Raúl P. Suescun DNI 8.495.052 y/o la señora María Julia Suescun, DNI 30.647.390 y/o la señora Gisela Soledad Bonello, DNI 28.462.806 y/o a quien ellos designen, para que en forma conjunta e indistinta realicen todos los tramite relativos a la constitución de la sociedad, obtención de la conformidad administrativa e inscripción registral, facultándose los para aceptar y o responder cualquier observación de la autoridad de contralor, con facultad para aceptar y proponer modificaciones a la misma, inclusive la denominación, y firmar los instrumentos modificatorios que ordene el mencionado ente registral, acompañar y desglosar documentación, contestar vistas, presentar escritos y todos los trámites ante los organismos de registro, gestionar la rúbrica de Libros y retiro de los mismos. También obtener las inscripciones que correspondan a la Clave de Identificación Tributaria (CUIT) ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Asimismo en los casos de devolución de trámites especiales erróneamente abonados, se extiendan los cheques a la orden del señor Raúl P. Suescun

DNI 8.495.052 o la señorita María Julia Suescun, DNI 30.647.390. Leído y aceptado en todos sus términos firman los presentes como constancia.

Firma:
nots:
Lugar:

D44024139336

20/09/04 CONSTE

Constancia que el día 20 de septiembre de 2004 se firmó en la ciudad de...

GERARDO BOVICO
E.E. Inf. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT. CPID LIA 02
MAT. CPID 3292-RUPAVAR 709



DAAD29139336

Folio N° 77

CERTIFICACION NOTARIAL DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES

Decreto-Ley 9028 - Art. 172 - Inc. 4

Libro de Requerimientos número 213.- Acta número 72.- Folio 72.- **ALEJO MARTIN ALVA-REZ** en mi carácter de notario Titular del Registro número UNO del Partido de Luján, CERTIFICO que las firmas que obran en el documento que antecede, son auténticas y fueron puesta en mi presencia, con fecha de hoy, por las siguientes personas a quienes afirmo conocer de acuerdo artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe: 1) **Tomás PEREZ MOLINA**, argentino, con Documento Nacional de Identidad 40.184.354; 2) **Liliana Elisabeth MOLINA**, argentina, con Documento Nacional de Identidad 11.931.766; 3) **Horacio Oscar PEREZ**, argentino, con Documento Nacional de Identidad 13.365.317; 4) **Mauricio Arnaldo MELO**, argentino, con Documento Nacional de Identidad 23.115.993; 5) **Paula Soledad CARPIO**, argentina, con Documento Nacional de Identidad 23.775.529.- Contrato de SRL. Nota: se deja expresa constancia que el Escribano autorizante no participo de la redacción del documento relacionado.- Luján, Buenos Aires 20 de septiembre de 2021.-

GERMARIO DOMINGO
 Escribano Público
 Exp. en el Reg. en el Trabajo
 MAT. CPID. LJA. 04
 MAT. CPID. 3385-RUPAYAR 709

17
18
19
20
21
22
23
24
25

DAA029139336

Folio
Nº
78

COMISIÓN DE FOMENTO DE LA
CULTURA Y DE LOS DEPORTES
Nº 180236
LA PLATA CLIMIZA



CRISTÓBAL DOVICO
Lic. Int. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAY CRO LIA 04
MAT QPDS 5882-RUPAYAR 709





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

Resolución

Número: RESOL-2021-8186-GDEBA-DPPJMJDHGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 29 de Octubre de 2021

Referencia: 1/259072 LOS CEREZOS DE OPEN DOOR S.R.L.

DIRECCION PROVINCIAL
DE PERSONAS JURIDICAS

VISTO,

el EXPEDIENTE: 21.209 - 97161.-

LEGAJO: 1/259072.-

DENOMINACION: "LOS CEREZOS DE OPEN DOOR S.R.L."

DOMICILIO: Rivadavia N° 1429

LOCALIDAD: Lujan

PARTIDO: LUJAN

Por el que la **SOCIEDAD** de la referencia solicita la inscripción registral de su contrato **constitutivo** de conformidad con lo normado por la Ley General de Sociedades, y

CONSIDERANDO:


GREGORIO DOVICO
Lic. en Auditoría
Esp. en Ing. en el Trabajo
MAT. CPIC LIA 04
MAT. CPDS 2502-RUPAYAR 708

Que se han cumplimentado los requisitos legales y fiscales exigidos por la normativa aplicable;

Que obran dictámenes favorables de los Departamentos Técnicos intervinientes, en los términos de los artículos 44 y 45 de la Disposición, D.P.P.J. Nº 45/15;

Que la Dirección de Legitimación aconseja el dictado de la presente Resolución Administrativa conforme los artículos 3º y 4º del Decreto Nº 284/77;

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 3º, 6º y concordantes del Decreto-Ley Nº 8671/76 T.O. por Decreto Nº 8525/86;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE PERSONAS JURÍDICAS
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

RESUELVE:

ARTICULO 1º: CONFORMAR el contrato constitutivo de la sociedad: "LOS CEREZOS DE OPEN DOOR S.R.L." con sede en el partido de LUJAN, según documentación obrante a fojas 9/12 INST. PRIV. del 20/09/2021 CERTIFICADO por el notario ALEJO M. ALVAREZ.

ARTICULO 2º: Dar intervención a la Dirección de Registro a los fines de proceder a la registración dispuesta por el artículo 1º de la presente Resolución.

ARTICULO 3º: Comunicar a las autoridades de la sociedad que deberán proceder en un plazo de noventa (90) días corridos a partir de la notificación de la presente, a rubricar los libros obligatorios y contables, a fin de completar los mismos, debiendo llevarse los con las formalidades exigidas por este Organismo de Contralor, conforme lo dispuesto por el artículo 202 y concordantes de la Disposición D.P.P.J. Nº 45/15, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones previstas en el Decreto-Ley 8671/76.

ARTICULO 4º: Regístrese, pase a Mesa de Entradas. Notifíquese con entrega de copia de la presente. Cumplido, archívese.

GREGORIO DOVICCO
LIC. en Contabilidad
Escr. 122 y 561 en el Trabajo
MAT. CP19.61A.04
MAT. GP02.3302-RUPAYAR.702

Digitally signed by GIMENEZ Axel Federico
Date: 2021.10.20 11:56:16 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

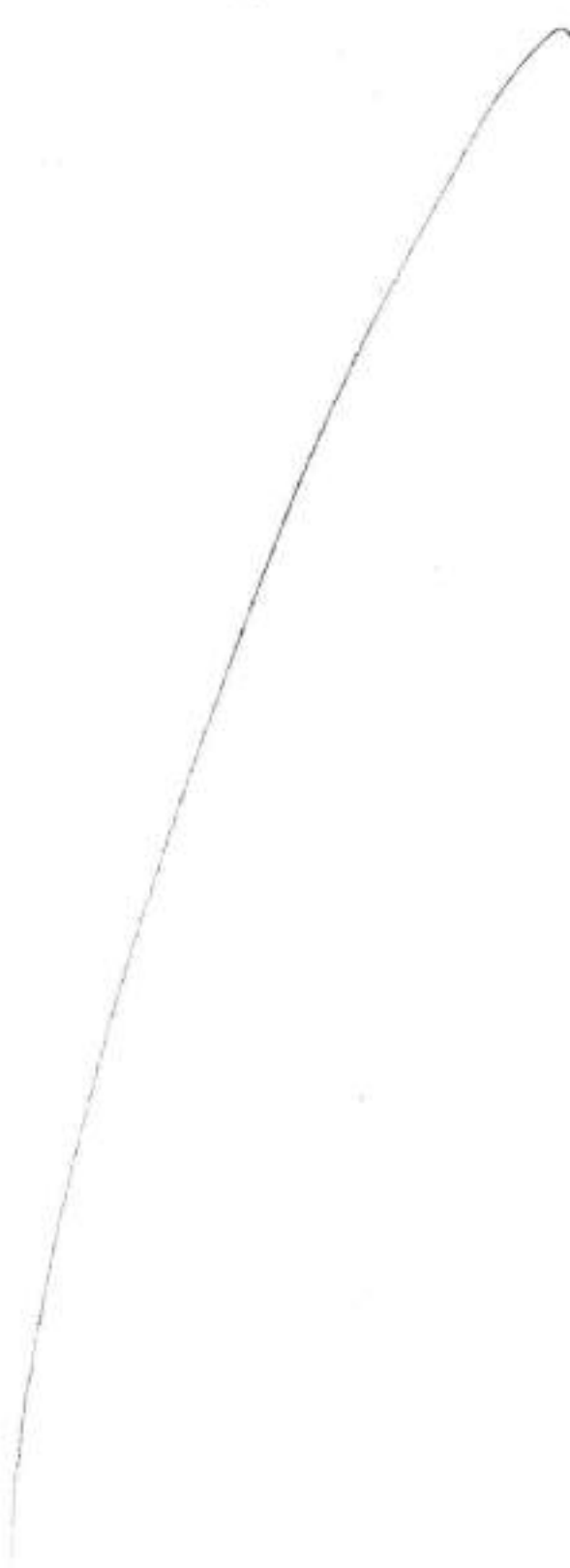
Axel Federico Gimenez
Director Provincial
Dirección Provincial de Personas Jurídicas
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



CONFIRMACIÓN DE RECEPCIÓN
2021 OCT 20 11:56:16 ART
PROVINCIA DE BUENOS AIRES



GREGORIO BOVICO
Dir. Dir. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT CPNG LIA 04
MAT CPDS 6586-RUPAYAR 709




INSTITUTO VENEZOLANO
de Medio Ambiente
Esp. y Oig. en el Trabajo
MAT CMO LIA DE
MAT CPD 2382-RUPAYAR 709

MINISTERIO DE JUSTICIA

Folio de Inscripción N° 180236

Expediente: EXP - 21209 - 97161 / 2111

Legajo: 259072

Matrícula: 149534

Denominación de la entidad:
LOS CEREZOS DE OPEN DOOR S R L

Domicilio: RIVADAVIA

Piso: Dto.:

Localidad: LUJAN

Medio:

Partido: LUJAN

Nro.: 1429

C.P.: 6700

Trámites:

8 CONSTITUCION S R L

Instrumentos:

CONFORMACION INST. PRIV. DEL 20/09/21 CERTIFICADO POR EL NOTARIO ALEJO M. ALVAREZ.

Resolución DPPJ: 8186

Fecha: 29/10/2021

Fecha de inscripción: 01/11/2021

Firma y sello de autoridad



Operador: MAPARICI

Fecha: 01/11/2021

Página 1 de 1

GERSONIO BOVIO
Esp. N.º y C.º en el Trabajo
MAT CPIN LIA 04
MAT OPOS 3332-RUPAYAR 709



CERTIFICACIÓN DE REPRODUCCIONES

EAA012703990



1 Yo, **ALEJO MARTIN ALVAREZ** en mi carácter de notario titular del Registro número UNO
2 del Partido de Luján, CERTIFICO que el documento adjunto que consta de 7 (sieta) fojas que
3 llevan mi sello y firma, es copia fiel de su original, que tengo a la vista, doy fe. Se relaciona
4 con Contrato de SRL de fecha 20/9/2021.- Buenos Aires, 18 de noviembre de 2021.-

5
6
7
8
9
10

GREGORIO DOVICIO
Lic. Inf. Ambiental
Esp. Hig. y Sec. en el Trabajo
MAT CPID LIA 04
MAT CPDS 3302-RUPAYAR 708

Escritura del Predio

COPIA SIMPLE

Luján, 27 de enero de 2022

ESCRITURA NUMERO VEINTE: COMPRAVENTA: Matías Herman OLIVERO a favor de "LOS CEREZOS DE OPEN DOOR SRL."

RECTIFICACION DE ASIENTO REGISTRAL - En la ciudad y partido de Lujan,

provincia de Buenos Aires, Republica Argentina, a veintisiete de enero de dos mil veintidós, ante mí, **Leandro Nicolás POSTERARO SANCHEZ**, notario titular del Registro número quince de este distrito, **COMPARECEN** las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación: Los cónyuges en primeras nupcias **Matías Herman OLIVERO**, argentino, nacido el 07 de febrero de 1980, con Documento Nacional de Identidad 27.445.552, CUIL 20-27445552-8, **Agustina María RODRIGUEZ**, argentina, nacida el 24 de octubre de 1974, con Documento Nacional de Identidad 24.229.067, CUIL 23-24229067-4, domiciliados en José Grion 379, Sinsicate, Totoral, Provincia de Córdoba, **Paula Soledad CARPIO**, argentina, nacida el 21 de mayo de 1974, con Documento Nacional de Identidad 23.775.529, CUIT 23-23775529-4, soltera, domiciliada en Patricios 2465, de esta ciudad y partido Todos se presumen personas capaces, quienes justifican identidad conforme art. 306 inciso a) del Código Civil y Comercial.

INTERVIENEN: la señora CARPIO lo hace en nombre y representación de la sociedad denominada "**LOS CEREZOS DE OPEN DOOR SRL**", con domicilio social en Rivadavia 1429 de esta ciudad y partido, CUIT 30-71744317-5, en su carácter de gerente de la misma, lo que acredita con la documentación que se relacionará. Y los cónyuges OLIVERO-RODRIGUEZ, lo hacen por sí. **Y DICEN:**

PRIMERO: El señor OLIVERO **TRANSMITE A TITULO DE VENTA** a **LOS CEREZOS DE OPEN DOOR SRL** el **DOMINIO** sobre **DOS FRACCIONES DE TERRENO** sitas en la Localidad de Open Door, partido de Lujan, Provincia de Buenos Aires, con las siguientes designaciones, medidas, superficies y linderos: a)

GERGORA DOVICO
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT OPDQ LIA 04
MAT OPDQ 8888-ROPEROR 709

Manzana Ciento treinta y cinco, ubicada en inmediaciones de la Estación Open Door del Ferrocarril Buenos Aires a Pacífico, que mide: ciento doce metros de frente por ciento sesenta y dos metros de fondo. **Superficie: Dieciocho mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados.** Linda: por su frente con calle, al Este Sud Este con parcela cuatro; al Oeste Sud Oeste con parcela nueve; y al Nord Nord Oeste con parcela dos. **RECTIFICACION DE ASIENTO REGISTRAL:** En el asiento registral consta por error la medida de fondo como "112 m de fondo" cuando la medida correcta es ciento sesenta y dos metros de fondo, tal como se ha indicado y surge de sus títulos antecedentes que luego se mencionan y que tengo a la vista en primeras copias. Por lo cual se solicita la Rectificación del Asiento registral haciendo constar la medida correcta. Según Cédula Certificado Catastral que se agrega, mide: ciento doce metros de frente al Nord Este; ciento sesenta y dos metros en costado Sud Este; ciento doce metros en contrafrente al Sud Oeste; ciento sesenta y dos metros en costado al Nord Oeste. **Superficie: dieciocho mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados.** Linda: por su frente al Nord Este con calle S. P. A Torres; al Sud Este con parcela cuatro-a; al Sud Oeste con parcela nueve; al Nord Oeste con parcela dos. **b) Manzana Ciento sesenta y seis:** ubicada en inmediaciones de la Estación Open Door del Ferrocarril Buenos Aires a Pacífico, que mide: ciento doce metros de frente por ciento sesenta y dos metros de fondo. **Superficie Una Hectarea Ochenta y un Areas Cuarenta y cuatro Centiareas.** Linda, según título unido a Manzana Ciento treinta y cinco: al Nord Este, calle en medio con manzana ciento veintiséis; al Nord Oeste con manzana ciento treinta y seis y ciento sesenta y cinco; al Sud Este con manzana ciento treinta y cuatro y ciento sesenta y siete; y al Sud Oeste con manzana ciento setenta y dos. Según plano 26/1927 linda: al Nord Este, calle en medio, con manzana ciento treinta y cinco; al Nord Oeste con manzana ciento sesenta y cinco; al Sud


GREGORIO LOVICO
 Lic. Inf. Ambiental
 Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
 MAT. CPIC. LIA. 04
 MAT. CPIC. 3022-RUPAYAR 708

Luciana Rivera
ESCRIBANA

Oeste con manzana ciento setenta y dos. Según Cédula Catastral que se agrega, tiene iguales medidas, y superficie; y linda: por su frente Sud Oeste con calle Pedro Agrelo; al Nord Este con fondos de parcela tres; al Sud Este con parcela ocho; al Nord Oeste con parcela diez. **SEGUNDO:** Esta venta se realiza por el precio total y convenido **DOLARES ESTADOUNIDENSES CIEN MIL (US\$ 100.000-)**, que se discrimina en **DOLARES ESTADOUNIDENSES NOVENTA MIL** por Manzana Ciento treinta y cinco y **DOLARES ESTADOUNIDENSES DIEZ MIL** por Manzana Ciento sesenta y seis. El precio total el vendedor expresa fue recibido antes de este acto de manos de la representante de la compradora en dinero en efectivo sirviendo la presente de correspondiente recibo y carta de pago. **TERCERO:** En consecuencia, el vendedor transmite a la compradora todos los derechos y acciones derivados del dominio y posesión que tiene y le corresponde sobre los inmuebles antes descritos, obligándose al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a derecho. **CUARTO:** El vendedor declara: a) Que el dominio sobre los inmuebles le corresponde en forma exclusiva, no estando afectado por embargos, hipotecas, otro derecho real ni restricción alguna. b) Ha entregado a la representante de la compradora la posesión de los inmuebles. c) Toma a su cargo el pago de las deudas que en concepto de impuestos, tasas y contribuciones graven a los inmuebles hasta la fecha de entrega de posesión. d) No está inhibido para disponer de sus bienes. e) Los inmuebles se encuentran inexplorados desde hace más de dos años, por lo cual no corresponde retención del impuesto a las ganancias. **QUINTO:** La representante de la compradora declara que: a) **ACEPTA** la transmisión de dominio que por la presente se le efectúa a su representada. b) Se encuentra en posesión real y efectiva de los inmuebles adquiridos por la tradición recibida del vendedor. c) La compradora toma a su cargo, a partir del día de la fecha, el pago de toda suma que en

concepto de impuestos, tasas y contribuciones gravan a los inmuebles a partir del día de entrega de posesión. d) El dinero para esta compra proviene de actividades lícitas. e) Toma a su cargo el pago de cualquier diferencia por impuestos, tasas, contribuciones, servicios o expensas extraordinarias/comunes/especiales que se devenguen con posterioridad a la fecha. h) Está conforme con los antecedentes de títulos de dominio que hacen referencia esta escritura, declarando conocer y aceptar los anteriores. f) Está conforme con el estado de conservación de los inmuebles que adquieren, habiéndolos recibido a satisfacción en el estado de uso en que se encuentra. g) Toma conocimiento que se adeuda la confección y presentación de planos de obra y/o modificatorios, así como los derechos de construcción y multas que se generen ante la autoridad de contralor. En consecuencia, toma a su cargo y su exclusivo costo la confección y presentación de los mismos, así como el pago de los derechos y multas que establezca la autoridad de contralor, liberando al autorizante de toda responsabilidad. h) Toma a su cargo el pago de cualquier diferencia por impuestos, tasas, contribuciones, servicios o expensas extraordinarias/comunes/especiales que se devenguen con posterioridad a la fecha. i) Está conforme con los antecedentes de títulos de dominio que hace referencia esta escritura, declarando conocer y aceptar los anteriores. **SEXTO:** Ambas partes manifiestan bajo juramento que: a) No se encuentran incluidas en el listado de personas políticamente expuestas, ni son sujetos obligados, ni son sujetos obligados, según resoluciones vigentes de la Unidad de Información Financiera. b) Aceptan la presente escritura por estar redactada conforme a lo pactado, la que se otorga dentro del marco legal del principio de la buena fe. c) El precio que consta precedentemente es el realmente pactado, y así lo han informado al autorizante. d) El autorizante los ha asesorado previamente que conforme legislación vigente, cualquier falsedad respecto

LUCIA


GREGORIO DOVIC
Lic. en Ambiental
Esp. Hg. y Bto. en el Trabajo
MAT. CP. 02 LIA 04
MAT. CP. 02 2352-RUPAYAR 709

Luziana Rivera
NOTARIA

del precio y/o demás declaraciones efectuadas en la presente puede ser sujeto de acciones civiles y penales en contra de las partes, lo cual aceptan. e) Han sido debida y eficazmente asesorados por el autorizante respecto de la totalidad del texto del presente, el cual fue puesto a su disposición con antelación y lo han hecho revisar por profesionales del derecho de su confianza, prestando total conformidad por haber sido lo pactado y conociendo los alcances legales del mismo. **SEPTIMO: ASENTIMIENTO CONYUGAL:** Es prestado por Agustina María Rodríguez, según lo requerido por el artículo 470 y concordantes del Código Civil y Comercial. **CONSTANCIAS NOTARIALES:** Yo, el notario, hago constar: **I) TITULO:** El dominio de los inmuebles objetos de la presente **CORRESPONDE** al vendedor por los siguientes antecedentes: a) Por compra que realizara de Una Cuarta parte indivisa que realizara a Catalina Alicia Clavijo, por Escritura 100 del 13 de mayo de 2008 ante la notaria María Gracia Caso, Registro 1551 de Capital Federal. b) Por compra de Tres cuartas partes indivisas que realizara a Roberto Cura y Juan Manuel Olivero, por escritura número doscientos treinta cuatro de fecha 05 de septiembre de 2013, ante María Gracia Caso, notaria titular del Registro 1551 de la Ciudad de Buenos Aires. **II) REGISTRACION:** a) La escritura referencia en el punto a) precedente se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia con fecha 5 de junio de 2008 bajo el número de entrada 1 885943/7 del 5 de junio de 2008 en las **Matrículas 34198 (Manzana Ciento Treinta y cinco) y 16661 (Manzana Ciento Sesenta y seis) de Luján. (64).** b) La escritura del punto b) precedente se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia con fecha 18 de octubre de 2013, bajo el número de entrada 1 1088346/9 en las **Matrículas 34198 (Manzana Ciento Treinta y cinco) y 16661 (Manzana Ciento Sesenta y seis) de Luján. (64).** **III) CERTIFICADOS REGISTRALES:** de los expedidos por el citado Registro

con fecha tres de enero del corriente año, bajo los números 98 1059/1 (Manzana Ciento sesenta y seis) y 98 1065/8 (Manzana Ciento treinta y cinco), ambos DOMINIO; y 98 1062/7 (ANOTACIONES PERSONALES) resulta que: a) El dominio consta inscripto a nombre del vendedor en la forma relacionada. b) Los inmuebles no están afectados por embargos, hipotecas, ni otros derechos reales, ni está sometido a regímenes especiales. c) Se ha efectuado el asiento de "reserva de prioridad" previsto por el artículo 25 de la ley 17.801. d) No constan inhibiciones a nombre del vendedor, que le impida disponer de los inmuebles. **IV)**

CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: de los mismos resultan deudas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, las cuales serán abonadas conforme a lo convenido. **V) NOMENCLATURA CATASTRAL:** a) Circunscripción 8, Sección B, Fracción 4, Parcela 3 (Manzana 135). b) Circunscripción 8 Sección B, Fracción 4, Parcela 9 (Manzana 166). **VI) PARTIDAS INMOBILIARIAS:** 64-8867 y 64-35479, respectivamente. **VII) VALUACIÓN FISCAL:** \$ 5.732.596 y \$ 79.396, respectivamente. **VALUACION IMPUESTO AL ACTO:** \$ 12.003.699 y \$ 281.798, respectivamente. **VIII) CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES:** No corresponde su presentación en virtud que la base imponible no supera la establecida por las Resoluciones Generales 3580/92 y 3646/93. **IX) ACREDITACION DE REPRESENTACIÓN INVOCADA:** la representación invocada por la señora CARPIO, como gerente de Los Cerezos de Open Door SRL, se acredita con la siguiente documentación que en original tengo a la vista y en copia certificada agrego a la presente Contrato de sociedad, por documento privado de fecha 2 de septiembre de 2021, con firmas certificadas por Alejo Martín Álvarez, notario titular del registro uno de Luján, inscripta el 29 de octubre de 2021 en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas bajo Folio de Inscripción 180236 Legajo 259072 Matricula


GREGORIO ROVIGO
Luz 177 (Paraná) -
Esp. 112 y 200 en el Trabajo
MAT. 0712 LIA 04
C.A.T. DPOG 8382-RUPAYAR 709

Luciana Rivera
ESCRIBANA

149534. XI) CODIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES:
Se agrega a la presente los Códigos de Oferta de Transferencia de Inmuebles números
42048059574793 y 42048504113131 de fecha 24 de enero de este año, respecto de
los cuales he corroborado su vigencia. X) PRECIO EN PESOS: A los efectos
impositivos y registrales el precio total equivale a **PESOS DIEZ MILLONES
NOVECIENTOS CINCUENTA MIL**, discriminado en PESOS NUEVE
MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL por Manzana Ciento
treinta y cinco, y PESOS UN MILLON NOVENTA Y CINCO MIL por Manzana
Ciento sesenta y seis, conforme tipo de cambio vendedor del del Banco de la Nación
Argentina del día de ayer de Un dólar Igual ciento nueve pesos con cincuenta
centavos. Se agrega a la presente cotización extraída de la página web de dicha
entidad. Leo a los comparecientes, quienes la otorgan firmando ante mi, doy fe.-

Luciana Rivera
ESCRIBANA

GRUPO DOVICO
Lit. del Ambiental
Esp. 150 y Seg. en el Trabajo
MAT. CPO LIA 06
MAT. CPOS 3362-RUPAYAN 709

Datos del Profesional Interviniente



LA PLATA, viernes, 15 de octubre de 2021.

Sr / Sra

DOVICO GREGORIO AGUSTIN

PRESENTE

**Ref: Registro Unico de Profesionales Ambientales – Notificación de
Renovación.**

Sr Usuario,

En relación al trámite de referencia iniciado por Usted, cuyo expediente Provincial es **EX-2021-25498545- -GDEBA-DEIAOPDS**, se le notifica que ha sido renovado el registro solicitado bajo el número RUP - 000709 en base a los datos informados por Usted y el proceso desarrollado por este Organismo.

Obra este correo recibido por Usted, como "*certificado emitido de constancia de trámite e inscripción en el REGISTRO ÚNICO DE PROFESIONALES DEL AMBIENTE*".

Atentamente,

GREGORIO DOVICO
Lic. Int. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT. CPID LIA 04
MAT OPDB 5322-RUPAYAR 708

Para uso interno: 16572

Sistema Integrado de Trámites

Gestión de trámites del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible

Mi cuenta 

* CONSULTAS

 Inicio

CONSULTA DE REGISTRO ÚNICO DE PROFESIONALES DEL AMBIENTE

CUIT	APELLIDO Y NOMBRE	NUMERO RUPA	FECHA DE INICIO	FECHA DE FIN	ACCIONES
20266394986	DOVICO GREGORIO AGUSTIN	RUP - 000709	20/11/2019	15/10/2023	FILTRAR

TOTAL DE REGISTROS: 1


GREGORIO DOVICO
Lic. Int. Ambiental
Esp. Hig. y Seg. en el Trabajo
MAT 0710 LIA 04
MAT 0700 3382-RUPAYAR 709

