HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2024

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 652

Causante:

VECINOS DE SAN ISIDRO

Objeto:

NOTA
RELACIONADO CON EL DESTINO DEL PREDIO DE LA EX OSN.-

652

San Isidro, 29 de agosto de 2024

Sr. Presidente y Sres. Concejales del

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref.: predio de la ex Obras Sanitarias de la Nación: en riesgo

De nuestra mayor consideración:

Como vecinos de San Isidro y Béccar muy preocupados por el destino del predio de la ex OSN y en tanto Amicus Curiae en el juicio entre el AABE y Cencosud/restitución (CAF.exp. 065610/2016), nos manifestamos frente a Uds. con el deseo de proteger dicho bien y pueda ser recuperado al patrimonio público y a la comunidad.

Apoyados en el art. 41 de la Constitución Nacional que establece:...."**todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan necesidades sin comprometer a las generaciones futuras; y su deber de preservarlo"**, y asumiendo el deber de prevenir un daño ambiental irreparable, nos vemos obligados a denunciar un hecho que se está desarrollando en el Municipio de San Isidro: el actual Intendente Dr. Ramón Lanús (expresidente de la AABE 2015-2019), utilizando como único argumento la lentitud del juicio citado y los años que llevará resolverlo por vía legal, no ceja en decir en reuniones con vecinos que está "transando" entre Cencosud S. A. y el Estado Nacional para lograr un acuerdo extrajudicial con la entrega de una parte del predio a dicha Empresa.

Grupos de vecinos, consternados y preocupados, han venido a nuestro encuentro a manifestarnos estos hechos. Adjuntamos un audio que ejemplifica este accionar[i].

Cabe aclarar que las referidas reuniones realizadas por el Intendente en distintas localidades, no son abiertas a todo público: los que reciben un link ,en algunas de las redes (fb,whastapp...)pueden anotarse, llenando un formulario con sus datos, pero, no todos son citados. Cuando hace referencia al tema es la única voz que se expide, con una presentación sesgada y muy acotada.

Para poder abarcar la magnitud del tema planteado pasamos a considerar:

1- **Breve resumen de la condición actual del predio**:

Desde fines de 1800 y durante el 1900 fue fábrica de ladrillos y de productos de potabilización del agua de gran envergadura para todo el país y perteneció a Obras Sanitarias de la Nación. Con los denominados Ladrillos San Isidro que se producían allí, se construyeron todos los grandes reservorios de agua: Córdoba, Palermo, Wilde y gran parte de la obra pública.

En la época de Menem las tierras se consideraron ociosas y en una licitación pública (1996) se le adjudicó a Cencosud S.A. con dos condicionamientos que debía cumplimentar en un plazo determinado (en caso contrario acaecería la rescisión del contrato): 1-sanear y remediar el suelo y 2-construir el proyecto urbanístico por el que había ganado la licitación con el objeto de constituir el lugar en un polo de desarrollo para el barrio. Cencosud incumplió y lo tuvo abandonado todos estos años. Como consta tanto en el pliego de licitación, en la escritura de dominio y en el registro de la propiedad (Adjuntamos), estamos ante un dominio revocable o al menos la titularidad de dominio hoy es incierta, tema de fondo del juicio en curso.

En el acta de abandono labrada por la Escribanía General de la Nación Argentina (10 de Mayo de 2016) comparece el presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, el Dr. Ramón María Lanús para que se entregue a Cencosud una nota en relación con el contrato celebrado por el inmueble sito en Avenida Centenario y Tomkinson :"...Al respecto habiendo acaecido la cláusula esencial resolutoria establecida en la CLÁUSULA SEGUNDA del boleto de compraventa y la CLÁUSULA SEXTA de la escritura, ha quedado de pleno derecho resuelta la operación de compraventa antes citada y por ende revertido el dominio revocable que uds. adquirieran en los términos del art. 1371 del Código Civil entonces vigente... , ustedes se encuentran poseyendo el predio a nombre del Estado Nacional por lo que se los intima a restituir el inmueble ...". Dada la negativa de Cencosud S.A. el Dr. Ramón Lanús inició el juicio de restitución de dominio, situación que agradecemos pues abrió la esperanza de recuperarlo para lo público.

El juicio lleva ya 8 años en curso. Atentos al desenvolvimiento del mismo, cabe señalar que desde octubre de 2019 hasta el momento actual ha sido poco el avance. En esa oportunidad el Juez Dr. Patricio Maraniello celebró una audiencia entre las partes (AABE y Cencosud) con presencia de la ciudadanía, estableciendo que en el juicio se celebran hechos de gran trascendencia social y ambiental y que iba realizar un reconocimiento del lugar (para certificar el abandono), una audiencia pública y previo a ello un peritaje ambiental. Durante casi 4 años Cencosud obstruyó el avance (preclusión) y se negó al peritaje ambiental sobre la remediación del suelo apelando a todas las instancias y presentando informes de carente valor técnico. Desde diciembre a la fecha vamos por la tercera designación de un perito ambiental a la espera de un informe sobre el estado del suelo. Nos preocupa enormemente la dilación del mismo.

En relación a Cencosud S.A., este accionar en el juicio va en consonancia con el incumplimiento de los compromisos asumidos ante el Estado y la comunidad por el predio de la exOSN, mostrando a todas luces una falta efectiva de interés por el predio, salvo el especulativo. Nunca hizo una presentación efectiva ante la Municipalidad a fin de construir, salvo en 2017 cuando ya estaba en curso el juicio. Esta situación de defraudación al Estado y la comunidad se reitera en otros juicios como el del predio de Palermo donde, durante tres décadas, mantuvo en estado de abandono el Edificio del Centenario que era su obligación restaurar. La Corte Suprema de Justicia de la Nación tuvo que dictaminar para obligarlo a cumplir lo que había acordado[ii].

2- **Antecedentes del caso:** la intención del Dr. Lanús de querer que el Estado Nacional y Cencosud negocien tiene antecedentes:

a. En 2019, ante la incesante venta de tierras públicas por parte de la AABE, temimos por el destino del predio de la exOSN. Como vecinos integrantes de múltiples organizaciones interesados en la recuperación del predio por parte del Estado Nacional mantuvimos audiencias celebradas en ese organismo con el Dr. Ramón Lanús, el entonces presidente del mismo: allí expresó que los argumentos del Estado Nacional eran irrefutables para obtener la restitución pública, pero sugirió que lo mejor que se podía hacer para resolverlo era negociar con CENCOSUD S.A. (Adjuntamos minuta de la reunión celebrada el 8 de agosto) donde los vecinos nos opusimos rotundamente a esta posibilidad, agregando que cualquier movimiento que se hiciera debería realizarse con la participación de la comunidad, tal como indica la Ley Provincial de Suelos y Ordenamiento Territorial(ley 8912). Resulta contradictorio que el Dr. Lanús haya iniciado el juicio para la restitución pública señalando que hay argumentos irrefutables y, al mismo tiempo, haya planteado y plantee una negociación con Cencosud.

b. Encuentro con el Dr. Ramón Lanús: en el Paseo de Bicicletas, en plena campaña electoral 2023, al preguntarle sobre el predio en cuestión, señaló que nada se podía hacer pues estaba en juicio ...pero que para resolverlo la posibilidad era reunirse la Municipalidad, la AABE y Cencosud y acordar. Al preguntarle sobre la participación de la ciudadanía al respecto respondió: "los vecinos no deliberan ni gobiernan sino a través de sus representantes". Negó nuestro derecho a construir la ciudad que habitamos y el reclamo de años.

c. El 23 de febrero de 2024 pedimos una entrevista con el Sr. Joaquín Adrogué, Director de Relaciones Institucionales del Municipio y en esa ocasión le solicitamos una audiencia con el Sr. Intendente a través del expediente Nº 2175/24 (Solicitud de Audiencia- Asamblea Barrial de Beccar) que aún no tuvo respuesta. Hace unos días reiteramos el pedido (adjuntamos).

El 21 y 27 de diciembre 2023 hicimos una presentación ante este HCD planteando la necesidad de preservar el predio y la obligatoriedad de convocar a la participación ciudadana en todos los hechos relativos al mismo. (Exp.Nº 434/12/23), con el deseo de ser escuchados.

3- **Béccar está en emergencia ambiental**: el predio de 20 hectáreas de la ex OSN es el último pulmón verde, único e irrepetible en un barrio que tiene 1,15 m2 de espacio verde público por habitante*[1](Observatorio de Investigación Demográfico) y ningún acceso a la costa, a pesar de pertenecer a un municipio ribereño. Dicho dato indica un abismal contraste con los 10m2 de espacio verde público/habitante recomendados por el art. 13 de la Ley 8912 de ordenamiento territorial de la Prov. de Buenos Aires. Agrava aún más esta situación el significativo cambio climático de estos últimos tiempos, con aumento de los riesgos ambientales que estamos viviendo producto, en gran medida, del desmantelamiento de los bosques, la tala indiscriminada o el descuido del arbolado urbano y el aumento del fenómeno de isla de calor por cementar espacios verdes imprescindibles para la vida en la ciudad por falta de planificación urbana y el aumento indiscriminado de la densidad constructiva. **Este predio por su gran superficie absorbente,** en línea con la Ribera del Rio de la Plata, permite el ingreso de aire puro y genera un hábitat natural para flora, fauna y especialmente aves variadas. **No cabe duda del activo y pasivo ambiental que implica este lugar, por lo que solo cabe preservar sus espacios verdes, su excepcional bosque urbano que abarca un 25% del predio, con más de 300 especies, para proteger la salud y bienestar del barrio y la calidad de vida de las generaciones futuras. (Derecho al ambiente sano).**

En el contexto de integrar las áreas verdes desde un enfoque integral y como partes interrelacionadas de un todo en el planeamiento territorial y del ambiente (conforme al Plan Director del Sistema de Áreas Verdes (SAV) para la Región Metropolitana de Buenos Aires-2007), este espacio verde **reafirma su condición de imprescindible**. Esto incluye la idea de **corredores de biodiversidad y sostenibilidad** como guía en el diseño de las áreas verdes **pensando en las necesidades actuales y futuras de la población y la preservación de la flora y la fauna existentes en defensa de la vida.**

Teniendo presente todo lo hasta aquí expuesto, de concretarse el negocio inmobiliario que quiere proponer nuestro Intendente, estaríamos sin lugar a dudas ante un contundente daño ambiental. La ley de política ambiental nacional (Nº 25.675-art.27) define al **daño ambiental** **"como toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio de los ecosistemas, o los bienes o valores colectivos".**

Este hacer constituye un hecho agravado pues estamos ante **un funcionario público en ejercicio de su función, con claro conocimiento de los hechos, que intenta resolver al**

margen del ordenamiento jurídico con **un accionar materialmente injusto, pasible de provocar un daño ambiental**, anteponiendo el contenido de su voluntad a cualquier otro razonamiento o consideración.

Más aún, **el gran temor al avance del proyecto constructivo propuesto por Cencosud, se confirma en la** evaluación de impacto ambiental, presentada por esta Empresa en 2017, que incluye un plan de manejo y conservación de las especies en caso de su realización. Concluyen que este emprendimiento inmobiliario implicaría el arrasamiento del bosque urbano. Transcribimos: "En función a lo observado durante el relevamiento a campo y conforme al Plan Maestro de la obra a ejecutar, se deduce que gran parte de la flora existente se perderá" (página 83 del plan de conservación y manejo de las especies: Anexos de la Evaluación de Impacto Ambiental realizado por Inglese Consultores S.A. abril 2017). Y que se ratifica en el desarrollo de las páginas subsiguientes (83 a 90) donde se habla de trasplantes muy costosos e inviables, relleno del suelo con tapado de cuello de las plantas y su muerte en el tiempo, selección de especies aprovechables descartando la gran mayoría ...

Es decir, llevar adelante esta política de tratar la tierra como una mercancía en detrimento de la función social de la misma, atentaría directamente contra nuestro **derecho a un ambiente sano.**

La gestión de un estadista incluiría este espacio:

- **dentro de una planificación urbano estratégica ambiental**, declarándolo imprescindible al anteponer la calidad de vida de la comunidad,
- **reclamaría ante el juez interviniente la restitución al patrimonio público para paliar esta carencia ambiental.**
- **solicitaría a este HCD la vuelta del COU a reserva urbana y educativa** (uso que tenía este predio al momento de adjudicarse la licitación a Cencosud), como un tope a cualquier movimiento especulativo sobre el mismo.
- ***y lo preservaría***, pues sus construcciones y barrios adyacentes (Las Casitas) son el registro vivo de la historia **industrial e identitaria de nuestro barrio y de nuestro país.** Es un hito urbano, característico para toda la región; constitutivo de la **identidad y sentido de pertenencia** de los vecinos de Béccar y de todos los sanisidrenses. Sus rejas, que datan de 1867, son indicios de ello.

En relación a la defensa de este bien preciado para la calidad de vida de nuestra comunidad y las generaciones futuras, y puntualizando conceptos recopilados de los fallos de la Corte Suprema de la Nación en temas ambientales, señalamos:

1- **La ciudadanía se encuentra obligada a preservar el ambiente para sí y para las generaciones futuras, como contracara de su derecho a un ambiente sano: "**la protección del medio ambiente, cuya mejora o degradación beneficia o perjudica a toda la población —por tratarse de un bien que pertenece a la esfera social y trasciende la individual—, trae aparejados deberes a cargo de todos los ciudadanos, como correlato del derecho a disfrutar de un ambiente sano, para sí y para las generaciones futuras" (cf. doctrina de Fallos 329:2316).

2- **Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales (Art. 41 Constitución Nacional).** Por consiguiente, puede afirmarse sin ambages que la protección ambiental no sólo implica un mandato a la autoridad estatal, sino que exige, además, la responsabilidad empresarial e

individual de cada uno de los habitantes para su preservación. Pues de ello depende, como ha declarado la Corte, que el derecho a gozar de un ambiente sano no constituya una mera expresión de buenos de deseos o solo lo torne ilusorio.

Por aplicación del principio precautorio, los funcionarios públicos deben contar con información previa suficiente sobre el riesgo de daños, a efectos de adoptar una decisión basada en un adecuado balance de riesgos y beneficios.

3- **El derecho a la información ambiental y a la participación ciudadana previa a la aprobación de proyectos constituyen una garantía fundamental.** "Coherente con ese mandato constitucional, la Ley 25.675, que fija los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, dispone que **toda persona tiene derecho a ser consultada y a opinar en los procedimientos administrativos vinculados con su protección y preservación, por lo que las autoridades deben institucionalizar procedimientos de consulta o audiencias públicas como instancia obligatoria para la autorización de aquellas actividades que puedan generar efectos negativos o significativos en el medio ambiente"** (arts. 19 y 20).

4- **La participación pública en la toma de decisiones y el acceso a la información sobre el ambiente contribuyen a la prevención del daño ambiental.**

5- **Concientización ambiental:** El final del segundo párrafo del artículo 41 de la Constitución Nacional establece que las autoridades "proveerán [...] a la información y educación ambientales". "Informar" para enterar, para saber; "educar" para dirigir, guiar o encaminar ese conocimiento en la relación y el manejo del ambiente, inspirados en el sentido de su responsabilidad en cuanto a la protección y mejoramiento del medio en toda su dimensión humana...".

Basándonos en los principios de política ambiental (Ley 25675-art.4) de

- **Precaución:** anticiparse, para evitar la posibilidad de un daño grave e irreversible, aun no certificado.
- **Prevención**, La prevención es una actitud que se asume frente a un daño "que puede o no puede suceder" y consiste en estar preparado "por si sucede". Del latín prævention-ōnis, significa acción y efecto de prevenir" (precaver, evitar, advertir, informar o avisar a alguien de algo, anticiparse a un inconveniente, dificultad u objeción).
- **Subsidiariedad**: el Estado a través de las distintas instancias de la administración pública, tiene la obligación de colaborar y, de ser necesario, participar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambientales.
- **Sustentabilidad y equidad intergeneracional:** El desarrollo sustentable o sostenible es aquel que permite satisfacer "las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras", en un uso y goce apropiado del ambiente. Expresa una concepción humanista y antimercantilista que asume al ser humano como custodio o administrador y no como dueño de la naturaleza.

Y dado que el ambiente es un patrimonio común de la sociedad, cuya preservación y protección debe ser compartida entre la comunidad y el Estado –en este caso, uds. como representantes del pueblo– les queremos peticionar:

1- **La realización de un pedido de informes** sobre este accionar del Intendente municipal, y su manifestación de avanzar en la concreción de un acuerdo extrajudicial sobre el destino del predio de la ex OSN en los términos que crean convenientes.

¿Qué gestiones ha llevado adelante? ¿Qué propuestas ha desarrollado? ¿Cómo incluye la obligatoriedad de la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones a través de los mecanismos de consulta popular o audiencia públicas?

2- Adherir a la necesidad de **respetar el desenvolvimiento del juicio en curso.**

3- Reafirmar el **respeto de las leyes y mandatos constitucionales sobre la participación de la ciudadanía en todas las decisiones que atañen al predio de la ex Obras Sanitarias de la Nación:**

Constitución Nacional Argentina Art. 41 y 43; Ley Nº 25.675 General del Ambiente art. 19, 20 y 21; Constitución de la Provincia de Buenos Aires art. 28; ley Nº 8912/1977 de ordenamiento territorial y uso del suelo art 2 ; Acuerdo de Escazú (de jerarquía constitucional) art 7...

4- **Declarar la emergencia ambiental de la localidad de Béccar** como forma de protección del predio citado.

Antes de concluir, deseamos destacar la **participación de la ciudadanía.** Cabe resaltar que, desde 1996, de manera sostenida en el tiempo y creciente en número, vecinos y vecinas trabajamos denodadamente con el objetivo de lograr un gran parque público, saliendo por las redes, medios de comunicación y por las calles a difundir con volanteadas, festivales, exposiciones, obras de teatro, carteles, marchas, varias campañas de firmas y fotos de vecinos reclamando el parque, etc. También hemos realizado cuantiosas presentaciones administrativas y legales ante distintas instancias del Estado. Estas actividades se llevaron a cabo mientras fuimos elaborando un pensado, participativo y multidisciplinario anteproyecto que fue desarrollado junto al Taller Libre de Proyecto Social (FADU, UBA) que respeta el espacio verde integrado como parque público y plantearía poner en valor las construcciones sólidas (galpones de grandes dimensiones que cubren entre un 25 a un 30% de la superficie total) que tienen inconmensurable valor para usos comunitarios. Todo ello buscando concientizar de que ese predio constituye un patrimonio natural, histórico y cultural que es parte de nuestra identidad común, hoy amenazada.

Para lograr nuestro objetivo también tuvimos que adentrarnos en el ámbito de lo judicial: en octubre de 2017 nuestra Asociación Civil Para Todos Porque es de Todos, MP 34820, se presentó en el juicio, como terceros interesados para representar los intereses de la comunidad. Dado que, Cencosud y el AABE no aceptaron incluirnos como parte en el pleito, el Dr. Patricio Maraniello nos nombró *Amicus Curiae* destacando que nuestra Asociación Civil y sus integrantes, revisten suficiente competencia sobre la cuestión debatida; pero además x el compromiso ciudadano en el control de la gestión de lo público, el medioambiente y los recursos naturales; y como garantes del funcionamiento democrático y la soberanía del pueblo. Situación que nos honra y compromete. En esto también tuvimos el acompañamiento de setenta y seis *Amicus Curiae* en la causa, pues son muchas las personas e instituciones de trayectoria que comparten la justicia del reclamo. Cabe destacar que entre ellos se encuentra el Obispado de San Isidro, el premio Nobel de la Paz, Adolfo Pérez Esquivel, y numerosas asociaciones abocadas a la tarea del cuidado del ambiente y la calidad de vida de los habitantes de San Isidro y otros lugares vecinos.

Sres. concejales: hemos acudido a Uds. para compartir el deber de proteger y preservar este lugar.

Les anunciamos que en unos pocos días nos estaremos movilizando hacia la sede de este tribunal federal, Juzgado 5 Civil y Comercial, Libertad 731 CABA, donde está radicada la causa, para pedirle al juez que avance en el dictamen y para ponerlo al tanto de los riesgos que atravesamos en esta perniciosa demora. A este crucial evento concurriremos todos los vecinos que podamos, representantes de las organizaciones que nos acompañan, y estaríamos complacidos si algunos de Uds. se dispusieran a hacerlo también.

Durante todos estos años el clamor de los vecinos de Béccar no fue suficientemente escuchado. Hoy en honor a los tantos vecinos que se comprometieron con el reclamo y dejaron trozos de su vida en espera de una resolución favorable, no queremos dejar de mencionar al Dr. Pedro Hasperue, a los fallecidos Concejales Ricardo Aragona y Fabián Brest como representantes de los afanes de todos por una vida mejor en la esperanza de que algún día las puertas del predio se abran.

Tomamos como propias las palabras del Papa Francisco en la Carta Encíclica *Laudato Si*: "Hace falta cuidar los lugares comunes y los hitos urbanos que acrecientan nuestro sentido de pertenencia, nuestra sensación de arraigo, nuestro sentimiento de «estar en casa» dentro de la ciudad que nos contiene y nos une".

En el deseo de una respuesta favorable, los saludamos cordialmente

Asociación Civil Para Todos Porque es de Todos MP 34820

Asamblea Barrial de Beccar

Elda Cedro
Secretaria
DNI 5.158.791

Graciela Salinas
DNI 13354141

[i] https://oidba.ar/informe/pautas-de-acceso-a-la-ciudad-el-problema-de-los-espacios-verdes-publicos-en-san-isidro/

[ii] https://www.clarin.com/economia/corte-rechaza-planteo-cencosud-obliga-restaurar-edificio-historico-palermo_0_hQD3wWAxox.html

Anexo:

1-Audio enviado por un vecino de una reunión con el Dr Ramon Lanus

2-Boleto de compraventa Oct. 1996

3-Dominio inmueble -Registro de la propiedad

4- Escritura 8/01/1997

5-Acta de Abandono -Escribanía General de la Nación Argentina Mayo 2016.

6-Audiencia en AABE con su presidente Dr. Ramon Lanús 9/8/2019

7-Minuta audiencia en AABE 9/8/2019

8-Audiencia en AABE con su presidente Dr. Ramon Lanús - Octubre 2019

9-Estudios de Biodiversidad- realizado por AMBIENTE Y TERRITORIO-PAGINAS 55 A 93 - Anexo del EIA realizado por Cencosud (ver Plan de Manejo pag. 83)

10- https://www.mpf.gob.ar/dgdh/files/2018/08/DDHH-cuadernillo-10-Medio-ambiente-sano.pdf **El derecho a un medio ambiente sano Dictámenes del Ministerio Público Fiscal ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (2012 - 2018)**

11-Exp 2175/24 Pedido del audiencia el Int. Dr Ramon Lanús Asamblea Barrial de Beccar

12-Paseo de bicicletas -Campaña electoral Agosto de 2023

13-Exp 434 HCD Diciembre /2023 Carta de vecinos: se respete la participación de la ciudadanía en decisiones sobre el predio de la ex.OSN

14- Nota expedida por el AABE que resumen la cantidad de presentaciones efectuadas por los vecinos entre 1997 a 2009, ante el Ministerio de Economía, ONABE Y AABE indicando el incumplimiento de CENCOSUD de la cláusula resolutoria .

-https://oidba.ar/informe/pautas-de-acceso-a-la-ciudad-el-problema-de-los-espacios-verdes-publicos-en-san-isidro/**Pautas de acceso a la ciudad. El problema de los espacios verdes públicos** -Observatorio de Investigación Demográfica-

https://www.clarin.com/economia/corte-rechaza-planteo-cencosud-obliga-restaurar-edificio-historico-palermo_0_hQD3wWAxox.html **La Corte rechaza el planteo de Cencosud y la obliga a restaurar un edificio histórico en Palermo 12/08/2022**

Dada la magnitud de los documentos que adjuntamos remitimos al link de un drive de nuestro mail beccarparque@gmail.com:

https://drive.google.com/drive/folders/1dsCHF8b2LVYbm7jYUXCjOjzIOPaOQ-AA?usp=sharing

Ministerio de Economía
y Obras y Servicios Públicos

FOLIO 5523

FOLIO 13

BOLETO DE COMPRAVENTA

----Entre el **ESTADO NACIONAL. ARGENTINO**, representado en este acto por el **Dr. Jorge Gustavo SIMEONOFF,** Documento Nacional de Identidad Nº 14.557.242, Director Nacional de Bienes del Estado de la **DIRECCION NACIONAL DE BIENES DEL ESTADO**, organismo dependiente de la Ex- **SUBSECRETARIA DE ADMINISTRACION DE BIENES** actual **SUBSECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS - SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE - MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**, en lo sucesivo denominada "Parte Vendedora", y **CENCOSUD S.A.** representada en este acto por el **Sr. Alfredo Miguel RUDOLPH,** Documento Nacional de Identidad número 11.385.668, conforme el Poder Especial que le fuera otorgado mediante Escritura Nº 145 de fecha 9 de Agosto de 1996, en adelante denominada "Parte Compradora", se conviene en celebrar el presente boleto de compraventa bajo las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA: Inmueble. La DIRECCION NACIONAL DE BIENES DEL ESTADO, por la representación invocada y de conformidad con lo estatuido por el Decreto Nº 407/91, normas concordantes y por la Resolución del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Nº 259/96, VENDE a la "Parte Compradora" un inmueble ubicado con frentes a la Avenida Centenario y a la calle Tomkinson, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2C con una superficie de 192.125,99 m2 y como Circunscripción VIII, Sección B, Manzana 101, Parcela 2B con una superficie de 4.442,40 m2, según Plano de Mensura, Unificación, Subdivisión y Cesión de Calles característica 97-147-94, aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires con fecha 4 de abril de 1995, con las medidas perimetrales, rumbos, linderos y superficie que se citan en el mismo que firmado por las partes integra el presente. ----------

SEGUNDA: Condición Esencial. La "Parte Compradora" está obligada a destinar el inmueble adquirido en forma exclusiva al proyecto urbanístico ofertado en virtud de la normativa municipal vigente, el que deberá estar finalizado dentro de los plazos comprometidos, de conformidad con la documentación obrante en el Expediente Nº 001-001274/95 del registro del MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, siendo dicho objetivo condición esencial para la celebración de la presente venta, bajo pena, en caso de incumplimiento, de resolución de la venta en los términos del artículo 1371 y concordantes del Código Civil, circunstancia ésta que constará en la respectiva escritura traslativa de dominio. La "Parte Compradora" está asimismo obligada a suministrar toda la información y/o documentación que se le requiera a efectos de una mejor fiscalización por parte de la vendedora, como así también a permitir el control e inspección de la obra por parte

DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO DE ESTADO
FOLIO 5524
14

del personal técnico de la misma y aceptar las directivas y observaciones que eventualmente se le formulen. La falta de respuesta o negativa a tal requerimiento dará lugar a la rescisión de la presente operación en los términos consignados en la cláusula séptima, al igual que el eventual incumplimiento del plan urbanístico que sea verificado.----------

TERCERA: Condición Especial: La enajenación del inmueble se realiza en el estado ambiental en que se encuentra, y que la "Parte Compradora" declara conocer y aceptar. Como ANEXO III, formando parte integrante del pliego licitatorio obra el Estudio Ambiental efectuado por Proanálisis-Ambiental (UTE), el que la "Parte Compradora" declara también conocer y aceptar. La "Parte Compradora" asume la total responsabilidad derivada de la situación ambiental del predio y se compromete asimismo a desarrollar por su exclusiva cuenta y cargo las tareas de saneamiento descriptas en el Capitulo 8 "Pautas de Remediación" establecidas en el mencionado Estudio Ambiental que como Anexo III forma parte del pliego licitatorio, a fin de posibilitar los distintos usos del terreno de acuerdo a la normativa municipal vigente. Todas las tareas de saneamiento deberán desarrollarse con estricta observancia de las disposiciones de la Ley 24.051 y su Reglamentación, así como de la legislación de carácter nacional, de legislación específica de la Provincia de Buenos Aires y la correspondiente al Municipio local, la que en su totalidad se detalla en el Capitulo 3 "Marco Legal e Institucional del Estudio Ambiental" antes citado.----------

CUARTA: Precio. La venta se efectúa por el precio de PESOS CONVERTIBLES VEINTIDOS MILLONES CIEN MIL ($ 22.100.000.-), que la "Parte Compradora" se obliga a satisfacer en este acto de contado y en cumplimiento total de sus obligaciones de pago del precio, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago.----------

QUINTA: Posesión. La posesión del inmueble objeto de la presente venta es entregada en este acto en el estado de ocupación y conservación en que se encuentra que la "Parte Compradora" declara conocer y aceptar. A partir de la fecha, serán a cargo de la "Parte Compradora" todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes que afecten al inmueble.----------

SEXTA: Escritura. La escritura traslativa de dominio será otorgada por ante el Escribano que designe la "Parte Vendedora" dentro del plazo de CIENTO OCHENTA (180) días a contar desde la fecha del presente. Serán a cargo de la "Parte Compradora" todos los gastos y honorarios que origine el acto escriturario. Si a la fecha prevista, no se pudiera concretar el acto de escrituración por causa imputable a la "Parte Vendedora", la "Parte Compradora" podrá, a su opción, rescindir el contrato, en cuyo caso la situación jurídica se retrotraerá a la existente con anterioridad a la firma del presente boleto, debiendo la "Parte Vendedora" reintegrar a la adquirente los importes abonados sin ningún tipo de intereses, indexaciones ni acrecidos ni derecho a indemnización por daños y perjuicios. Si la escritura no se efectuara por

DIRECCION NACIONAL DE REGISTROS DEL ESTADO
FOLIO 5525
FOLIO 15

causa imputable a la "Parte Compradora", ésta perderá en favor de la "Parte Vendedora" las sumas abonadas, declarándose nulo, rescindido y sin valor ni efecto legal alguno el presente.----------

SEPTIMA: Incumplimiento. En caso de incumplimiento de la "Parte Compradora" a cualesquiera de las obligaciones a su cargo, emergentes del presente boleto de compraventa, la "Parte Vendedora" podrá optar por: a) Exigir su cumplimiento con más el resarcimiento por los perjuicios ocasionados; b) Declarar la resolución de la venta, la que surtirá efecto de pleno derecho, comunicada en forma fehaciente a la parte incumpliente, con pérdida por parte de ésta de las sumas abonadas.----------

OCTAVA: Cesión del Boleto. Los derechos y acciones del presente boleto son intransferibles salvo autorización expresa de la "Parte Vendedora".----------

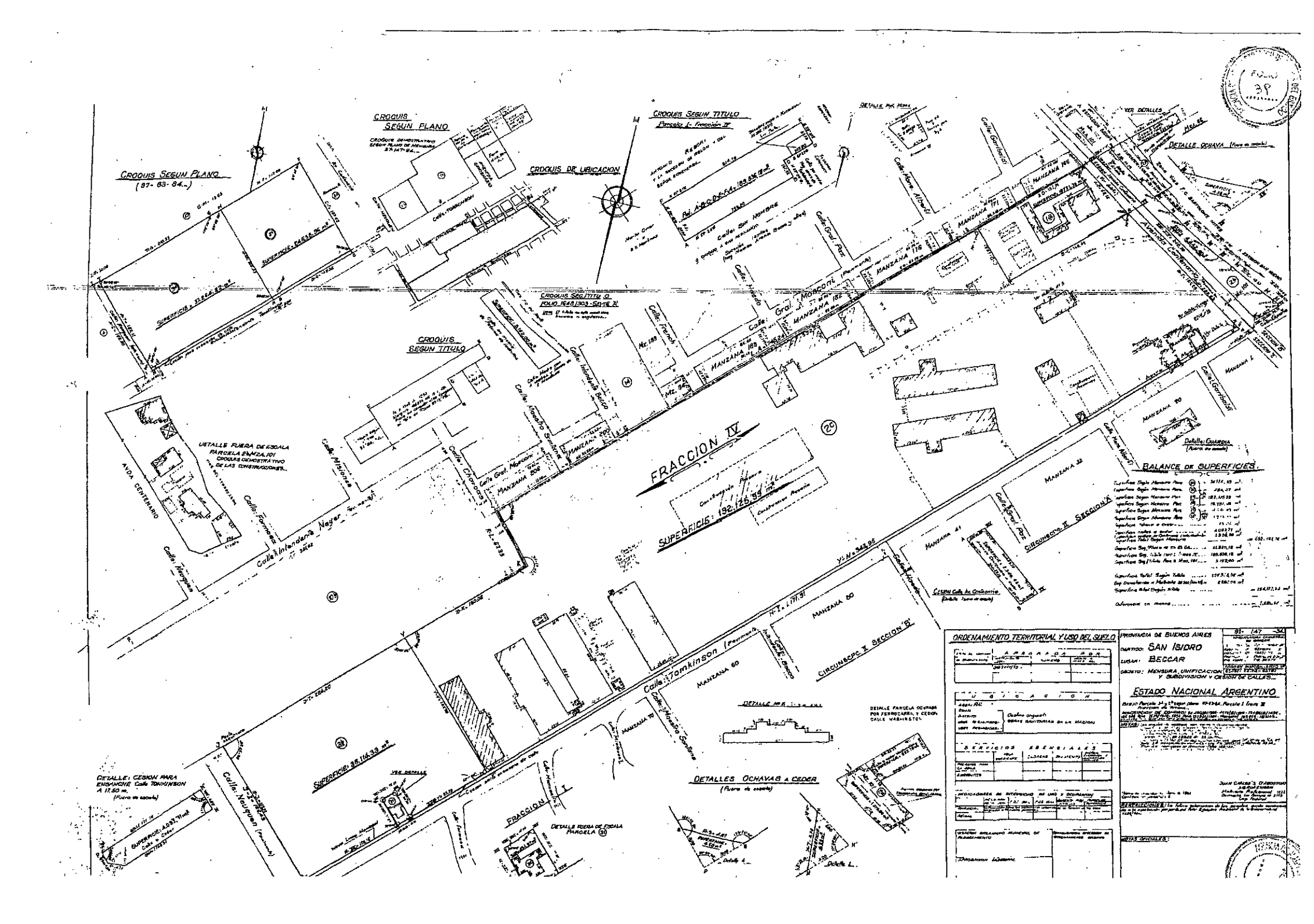
NOVENA: Sellado de Ley. La "Parte Compradora" queda notificada que deberá proceder a la habilitación del presente boleto con la totalidad del sellado de ley dentro del plazo de cinco (5) días hábiles a contar desde la fecha del presente.----------

DECIMA: Competencia - Domicilios Especiales. Las partes se someten desde ya a la jurisdicción y competencia de la Justicia Federal de la Capital Federal en el supuesto de que derivare alguna cuestión judicial con relación a la presente venta, con renuncia expresa a cualquier otra que pudiera corresponder. Se fijan domicilios especiales para todos los efectos de este boleto. La "Parte Vendedora" lo hace en la Avenida Paseo Colón N° 171, Piso 3°, y la "Parte Compradora" en Marcelo T. de Alvear 636 Piso 3°, ambos de Capital Federal.----------

DECIMO PRIMERA: Garantía de Evicción y Vicios Redhibitorios. La "Parte Compradora" renuncia a invocar la garantía por evicción y por vicios redhibitorios.-----

DECIMO SEGUNDA: Comisión. Se deja constancia que la "Parte Compradora" abonó con anterioridad a este acto el 1,5 % del precio de venta, en concepto de comisión al BANCO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES y el 1,5 % al CONSORCIO DE EMPRESAS INMOBILIARIAS interviniente en la operación, más el I.V.A. correspondiente sobre dichos conceptos.----------

-----De conformidad las partes firman CUATRO (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Buenos Aires, a los 31 días del mes de Octubre del año 1996.----------


CROQUIS SEGUN PLANO
(87-63-84...)
CROQUIS SEGUN PLANO
CROQUIS DE UBICACION
CROQUIS SEGUN TITULO
Parcela 1- Fracción IV
CROQUIS SEGUN TITULO
FOLIO 1648/1903 - Serie B
DETALLE OCHAVA (Fuera de escala)
DETALLE FUERA DE ESCALA PARCELA 29 MANZANA 101
FRACCION IV
SUPERFICIE: 192.126,99 m²
Calle Intendente Noger
Calle Tomkinson
Calle Gral. Mosconi
Calle Gral. Paz
Calle Gorriti
Calle Alvear
Calle Misiones
Calle Formosa
Calle Tierra del Fuego
Calle Chaco
Calle Intendente Bocco
Calle Rosario Santana
Calle Neuquen
Avda. Centenario
MANZANA 182
MANZANA 189
MANZANA 200
MANZANA 171
MANZANA 116
MANZANA 60
MANZANA 59
MANZANA 33
MANZANA 41
MANZANA 20
MANZANA 78
CIRCUNSCRIPCION V SECCION "B"
CIRCUNSCRIPCION V SECCION "A"
SUPERFICIE: 36.114,33 m²
DETALLE: CESION PARA ENSANCHE Calle TOMKINSON A 17,50 m.
(Fuera de escala)
DETALLES OCHAVAS A CEDER
(Fuera de escala)
DETALLE FUERA DE ESCALA PARCELA 29
DETALLE FUERA DE ESCALA PARCELA 28
DETALLE: CESION Calle Av. Centenario
(Detalle fuera de escala)
DETALLE: CESION Calle Gorriti
(Detalle fuera de escala)
BALANCE DE SUPERFICIES
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PARTIDO: SAN ISIDRO
LUGAR: BECCAR
OBJETO: MENSURA, UNIFICACION Y SUBDIVISION Y CESION DE CALLES
ESTADO NACIONAL ARGENTINO
93-147-34

Folio 17.-

ESCRIBANIA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACION

EVARISTO F. CARRANZA VELEZ
ESCRIBANO ADSCRIPTO
Escribanía General del Gobierno de la Nación

PRIMER TESTIMONIO - VENTA.- ESTADO NACIONAL ARGENTINO a favor de CENCOSUD S.A..- ESCRITURA NUMERO: SIETE.- En la Ciudad de Buenos Aires, a los ocho días del mes de enero de mil novecientos noventa y siete, ante mí Escribano Adscripto del Registro Notarial del Estado, COMPARECEN las personas que se identifican y han suministrado sus datos personales como se indica a continuación: doctor Jorge Gustavo SIMEONOFF, argentino, casado, con Documento Nacional de Identidad número 14.557.242, domiciliado en la Avenida Paseo Colón número 171, cuarto piso, de esta Capital y el señor Alfredo Miguel RUDOLPH, argentino, casado, con Documento Nacional de Identidad número 11.385.668, domiciliado en Marcelo T. de Alvear 636, tercer piso, de esta Capital.- Considero a los comparecientes capaces para este otorgamiento.- Doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1001 del Código Civil por haberlos individualizado.- INTERVIENEN El doctor Jorge Gustavo Simeonoff, en nombre y representación del ESTADO NACIONAL ARGENTINO en su carácter Director Nacional de la Dirección Nacional de Bienes del Estado de la Subsecretaría de Obras Públicas de la Secretaría de Obras Públicas y Transporte del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y el señor Alfredo Miguel Rudolph, en nombre y representación de la sociedad "CENCOSUD S.A." en su carácter de

ESCRIBANIA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACION 171

0064-129/0

ENTRADA

DIRECCION PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DPTO. RECEPCION Y PRIMERAS COPIAS
24 ENE. 1997
ENTRADA

Apoderado, a mérito del Poder Especial, manifestando que el mismo se encuentra vigente sin modificaciones ni restricciones; personerías que se acreditarán al final y EXPRESAN: PRIMERO: El ESTADO NACIONAL ARGENTINO VENDE a "CENCOSUD S.A." de conformidad con lo estatuido por el Decreto número 407/91, normas concordantes y por Resolución número 259/96 del Ministerio de Economia y Obras y Servicios Públicos DOS FRACCIONES DE TERRENO con todo lo edificado, plantado y demás adherido al suelo se ubican en el Partido de SAN ISIDRO, Lugar BECCAR, PROVINCIA DE BUENOS AIRES y que según Plano de Mensura, Unificación y Subdivisión y cesión de calles característica 97-147-94 confeccionado por el Agrimensor Juan Carlos S. D'Agostino, aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 4 de abril de 1995, una copia del cual se agrega a la presente, se designan como PARCELA 2-c y PARCELA 2-b, las que miden y lindan: PRIMERO) PARCELA 2-c: Frente al Sud Este, línea N-Y', mide 943 metros 96 centimetros sobre calle Tomkinson, lindando con la misma; su lado al Sud Oeste, línea Y'-Y, 163 metros 70 centímetros lindando con parcela 3b; su otro lado al Nord Oeste, línea quebrada de cinco tramos que partiendo del vértice, y miden sucesivamente: línea Y-K, 150 metros 02 centimetros; línea K-L, 67 metros 33 centimetros, martillo a favor,

Escribanía General del Gobierno de la Nación
EDUARDO J. CARRANZA VELEZ
ESCRIBANO ADSCRIPTO

lindando estos dos tramos con parte de la parcela 10b; línea L-D, 592 metros 50 centímetros, lindando con manzana 206; calle Maestro Santana; manzana 200; calle Intendente Becco; Parcela 14; Manzana 194; calle French; Manzana 188; calle Haedo; Manzana 182; calle General Paz; Manzana 176; calle Monseñor Alberti y parte de la manzana 171; línea D-C, 68 metros 07 centímetros, martillo en contra; línea C-B, 168 metros 04 centímetros, lindando estos dos últimos tramos con parcela 1a; Su otro frente al Nord Este, línea B-X, 165 metros 29 centímetros sobre Avenida Centenario, lindando con la misma, y su ochava al Este, línea X-N, 3 metros 74 centímetros, encerrando una SUPERFICIE DE CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICINCO METROS NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.- SUPERFICIE OCHAVA: CUATRO METROS TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.- Angulos Internos: Vértice Y': 90 grados 48 minutos 52 segundos; Vértice Y: 89 grados 22 minutos 52 segundos; Vértice K: 268 grados 37 minutos 26 segundos; Vértice L: 91 grados 06 minutos 14 segundos; Vértice D: 90 grados 00 minutos 00 segundos, Vértice C: 270 grados 33 minutos 40 segundos; Vértice B: 102 grados 24 minutos 00 segundos; Vértice X: 128 grados 33 minutos 18 segundos; Vértice N: 128 grados 33 minutos 40 segundos.- SEGUNDA) PARCELA 2-b: Frente al Sud Oeste, línea XIII-XIV, 242 metros 70 centímetros sobre Avenida Centenario

lindando con la misma; Su lado al Nord Oeste, línea XIV-II, 17 metros 85 centímetros lindando con la manzana 101; Su otro lado al Nord Este línea quebrada de diez tramos que miden sucesivamente: línea II-III 47 metros 26 centímetros lindando con parcela 2a; línea III-IV 24 metros 78 centímetros lindando con parte de la parcela 2a y zona de vías Ferrocarril General Bartolome Mitre; línea IV-V 21 metros 27 centímetros; línea V-VI 21 metros 01 centímetros; línea VI-VII 32 metros 16 centímetros; línea VII-VIII 17 metros 52 centímetros; línea VIII-IX 17 metros 73 centímetros; línea IX-X 43 metros 23 centímetros; línea X-XI 14 metros 09 centímetros; línea XI-XII 6 metros 39 centímetros lindando estos últimos tramos con zona de vías Ferrocarril General Bartolomé Mitre; su otro frente Sud Este, línea XII-XIII' 23 metros 75 centímetros sobre calle España lindando con la misma, su ochava al Sud, línea XIII'-XIII'' 4 metros 76 centímetros, encerrando una SUPERFICIE DE CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS.- SUPERFICIE DE LA OCHAVA: CUATRO METROS TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- Angulos Internos: Vértice XIV: 74 grados 53 minutos 30 segundos; Vértice II: 102 grados 50 minutos 40 segundos; Vértice III: 181 grados 52 minutos 28 segundos; Vértice IV: 181 grados 13 minutos 51 segundos; Vértice V: 181 grados 01 minutos 59

Escribanía General del Gobierno de la Nación
EDUARDO J. CARRANZA YELEZ
ESCRIBANO ADSCRIPTO

segundos; Vértice VI: 179 grados 35 minutos 40 segundos; Vértice VII: 184 grados 09 minutos 45 segundos; Vértice VIII: 182 grados 18 minutos 13 segundos; Vértice IX: 175 grados 59 minutos 52 segundos; Vértice X: 181 grados 38 minutos 34 segundos; Vértice XI: 177 grados 12 minutos 22 segundos; Vértice XII: 72 grados 16 minutos 50 segundos; Vértice XIII': 142 grados 29 minutos 08 segundos y Vértice XIII'': 142 grados 27 minutos 00 segundos.- Del plano citado, surgen las siguientes RESTRICCIONES: "La futura subdivisión de las parcelas queda condicionada a la aprobación por parte del Poder Ejecutivo Provincial de la Ordenanza N° 7229/94".- **SEGUNDO:** El precio de la presente venta es de **VEINTIDOS MILLONES CIEN MIL PESOS CONVERTIBLES** que la parte vendedora declara haber recibido de la compradora con anterioridad a este acto.- **TERCERO:** La parte vendedora **TRANSMITE** a la compradora todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión y **DECLARA:** a) Que no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes; b) Que los inmuebles no son objeto de contratos vigentes, ni se encuentran afectados por embargos ni gravamenes de ninguna naturaleza; c) Que se transfiere con los impuestos, tasas y contribuciones pagos al día de la posesión; d) Que ha efectuado la tradición de los inmuebles a la parte compradora con anterioridad a este acto.- **CUARTO:** La parte compradora

ACEPTA la transferencia de dominio y declara: a) Que se encuentra en posesión del inmueble en virtud de la tradición que le efectuara la parte vendedora con fecha TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS; b) Que renuncia a invocar la garantía por evicción y vicios redhibitorios.- QUINTO: Las partes declaran que han suscripto boleto de compraventa con fecha 31 de octubre de 1996, el que fuera repuesto con fecha 7 de noviembre de 1996, en el Casa Central-Banco Provincia de Buenos Aires-Distrito Sud, por la suma de 110.500 pesos, el que entregan y se agrega a la presente.- SEXTO: Del mencionado boleto se transcriben las cláusulas segunda y tercera: "SEGUNDA: CONDICION ESENCIAL: La "Parte Compradora" está obligada a destinar el inmueble adquirido en forma exclusiva al proyecto urbanístico ofertado en virtud de la normativa municipal vigente, el que deberá estar finalizado dentro de los plazos comprometidos, de conformidad con la documentación obrante en el Expediente Nº 001-001274/95 del registro del MINISTERIO DE ECONOMINA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, siendo dicho objetivo condición esencial para la celebración de la presente venta, bajo pena, en caso de incumplimiento, de resolución de la venta en los términos del artículo 1371 y concordantes del Código Civil, circunstancia ésta que constará en la respectiva

Escribanía General del Gobierno de la Nación
EDUARDO J. GARBARINI VELEZ
ESCRIBANO AUXILIAR

escritura traslativa de dominio.- La "Parte compradora" está asimismo obligada a suministrar toda la información y/o documentación que se le requiera a efectos de una mejor fiscalización por parte de la vendedora, como así también a permitir el control e inspección de la obra por parte del personal técnico de la misma y aceptar las directivas y observaciones que eventualmente se le formulen.- La falta de respuesta o negativa a tal requerimiento dará lugar a la rescisión de la presente operación en los términos consignados en la cláusula séptima, al igual que el eventual incumplimiento del plan urbanístico que sea verificado."- "TERCERA: CONDICION ESPECIAL: La enajenación del inmueble se realiza en el estado ambiental en que se encuentra, y que la "Parte Compradora" declara conocer y aceptar.- Como ANEXO III, formando parte integrante del pliego licitatorio obra el Estudio Ambiental efectuado por Proanálisis-Ambiental (UTE) el que la "Parte Compradora" declara también conocer y aceptar.- La "Parte Compradora" asume la total responsabilidad derivada de la situación ambiental del predio y se compromete asimismo a desarrollar por su exclusiva cuenta y cargo las tareas de saneamiento descriptas en el Capítulo 8 "Pautas de Remediación" establecidas en el mencionado Estudio Ambiental que como Anexo III forma parte del pliego licitatorio, a fin de

posibilitar los distintos usos del terreno de acuerdo a la normativa municipal vigente.- Todas las tareas de saneamiento deberán desarrollarse con estricta observancia de las disposiciones de la Ley 24.051 y su Reglamentación, así como de la legislación de carácter nacional, de legislación especifica de la Provincia de Buenos Aires y la correspondiente al Municipio local, la que en su totalidad se detalla en el Capítulo 3 "Marco Legal e Institucional del Estudic Ambiental "antes citado".- **ES COPIA FIEL**, doy fe.- **YO EL AUTORIZANTE** de acuerdo a la documentación presentada por las partes que tengo a la vista para este acto y a los **CERTIFICADOS** de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha veintisiete de diciembre de 1996, bajo los números 1-18228903/6, 1-1828904/0 1-1828901/9 (dominios) y con fecha siete de enero de mil novecientos noventa y siete, bajo los números 1 0019405/2; 1 0019404/9; 1 0019407/0 y 1 0019409/7 (inhibiciones), que agrego, se acredita: **TITULO:** Los inmuebles **CORRESPONDEN** al Estado Nacional Argentino en mayor fracción en virtud de los siguientes antecedentes: a) Por compra que efectuara la entonces Comisión de las Obras de Salubridad de la Capital Federal, según escritura de fecha 4 de septiembre de

Escribanía General del Gobierno de la Nación
EDUARDO I. CARRANZA YRIGI
ESCRIBANO ADSCRIPTO

FOLIO 35

1902, pasada ante el escribano de esta ciudad, don Melchor A. Castroman, al folio 354, del Registro Notarial a su cargo.- b) Por compra que efectuara, la entonces Obras de Salubridad de la Capital de la República, según escritura de fecha 24 de febrero de 1900, pasada ante el Escribano de la Ciudad de la Plata, Provincia de Buenos Aires, don Tomás Bravo, al folio 126, del Registro Notarial a su cargo.- c) Por compra que efectuara el Superior Gobierno Nacional según escritura de fecha 3 de junio de 1896, pasada ante el Escribano de la Ciudad de la Plata, Provincia de Buenos Aires, don Alberto M. Haedo, al folio 820 vuelto, del Registro Notarial a su cargo.- d) Por compra que efectuara, la entonces Empresa de Aguas Corrientes, Cloacas y Adoquinados, según escritura de fecha 2 de agosto de 1.873, otorgada ante el Escribano de esta ciudad, don Manuel Salas, al folio 838 vuelto del Registro Notarial a su cargo.- e) Por compra que efectuara, la entonces, Empresa de las Obras de Salubridad de la República, según escritura de fecha 15 de octubre de 1884, pasada ante el Escribano de la Ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires, don Manuel Orma, al folio 591 vuelto, del Registro Notarial a su cargo.- f) Por compra que efectuara la entonces, Obras de la Salubridad de la Capital Federal, según escritura de fecha 24 de diciembre de 1903, pasada ante el Escribano

de La Plata, Provincia de Buenos Aires, don Vicente Etcheverry, del Registro Notarial a su cargo.- **REGISTRACIONES:** Inscripto el dominio en el Registro de la Propiedad de la siguiente manera: Número 24450, Serie B, Año 1902; Número 4619, Serie B, año 1900; Número 13490, Serie B, año 1896; Número 2649, año 1948; Número 6858, Folio 1939, año 1884; Marginal 1056656, año 1949; Número 38496, Folio 1648, Serie A, año 1903.- **INFORME REGISTRAL:** El dominio consta inscripto en la forma relacionada y los inmuebles no están afectados por embargos, hipotecas ni otros derechos reales.- **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción: VIII, Sección: E, Fracción: IV, Parcela: 2c; y Circunscripción: VIII, Sección: B, Manzana: 101, Parcela: 2; Partidas: 65782 y 62.091 respectivamente.- Valuación Fiscal año 1996: 4.136.139 pesos y 232.983 pesos, respectivamente.- **CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES:** No se presenta formulario 381 por encontrarse exento el vendedor en virtud de lo dispuesto por el artículo segundo inciso a) de la Resolución 3580 y su Modificatoria 3646 de la Dirección General Impositiva.- **REPRESENTACIONES:** I) La representación invocada por el doctor Jorge Gustavo Simeonoff se acredita con: a) Resolución MEyOySP número 1301 de fecha 27 de octubre de 1993, dictada por el Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos, designándolo en el

cargo invocado, la que en fotocopia obra agregada a la escritura otorgada en este mismo Registro, al folio 1977, Protocolo año 1993; b) Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número 1154 de fecha 10 de octubre de 1996, por el que se modifican los Decretos números 660/96 y 992/96 y establece la nómina de Secretarías y Subsecretarías dependientes del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos, el que en fotocopia obra agregada a la escritura otorgada en este mismo Registro, al folio 1174, Protocolo año 1996; c) Resolución dictada por el Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos número 259, con fecha 9 de octubre de 1996, que en copia se agrega a la presente.- II) Y la representación invocada por el señor Alfredo Miguel Rudolph se acredita con el Poder Especial otorgado por la sociedad "Cencosud S.A." según escritura de fecha 9 de agosto de 1996, pasada ante el Escribano de esta Capital, don Miguel J. Vadell, al folio 443 del Registro Notarial número 559, de su adscripción, del que surge que la citada sociedad se inscribió en la Inspección General de Justicia el 29 de setiembre de 1987, bajo el número 7554, del Libro 104, Tomo A, el que en su primer testimonio debidamente legalizado, se agrega a la presente.- LEO a los comparecientes que la otorgan y firman ante mí, doy fe.- JORGE GUSTAVO SIMEONOFF.- ALFREDO MIGUEL RUDOLPH.- Ante

ESCRIBANIA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACION 1351

mi: EDUARDO JOSE CARRANZA VELEZ.- Hay un sello: EDUARDO J. CARRANZA VELEZ.- - ESCRIBANO ADSCRIPTO - ESCRIBANIA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACION.-

CONCUERDA con su escritura matriz que pasó ante mi al folio diecisiete del Registro Notarial del Estado Nacional, del que soy Escribano Adscripto.- Para la sociedad "CENCOSUD S.A.", expido el presente Primer Testimonio en seis fojas que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-

ESCRIBANIA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACION

EDUARDO J. CARRANZA VELEZ
ESCRIBANO ADSCRIPTO

Inscripto bajo el N° 64 Folio 12370 Tomo 17-01-97
Jefa Div. Registro Personas y Publicidad Area A (Int.)
Sección Poderes del Registro de la Propiedad

20/01/97

TESTIMONIO.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a diez días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, ante mí, Escribano General del Gobierno de la Nación, comparece el Doctor Ramón María Lanús, argentino, nacido el 7 de mayo de 1979, casado, con Documento Nacional de Identidad número 27.308.540, domiciliado legalmente en la Avenida Ramos Mejía número 1302, tercer piso, de esta Ciudad. Identifico al compareciente por conocimiento en los términos del artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación. Interviene en representación del ESTADO NACIONAL ARGENTINO – JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS – AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, C.U.I.T. número 30-71247058-1, con domicilio legal en la Avenida Doctor José María Ramos Mejía número 1302, de esta Ciudad, en su carácter de Presidente, carácter que resulta de la documentación que se citará. El compareciente declara que se representación se encuentra vigente y EXPONE: Que requiere que me constituya en el domicilio denunciado por la sociedad CENCOSUD S.A. en oportunidad de celebrarse el contrato con el que se vincula este requerimiento: Marcelo T. de Alvear 636, piso tercero de esta ciudad y en el de la calle Suipacha 1111, Piso 18 de esta ciudad, con la finalidad de hacer entrega de dos notas que en este acto me entrega en dos ejemplares, cada una, y que transcriptas dicen así: "...Buenos Aires, 10 de mayo de 2016. **Señores CENCOSUD S.A. Marcelo T. de Alvear 636, Piso 3° Ciudad Autónoma de Buenos Aires.** Me dirijo a usted con relación al Boleto de Compraventa celebrado entre el ESTADO NACIONAL ARGENTINO – DIRECCION DE BIENES DEL ESTADO y esa sociedad anónima con fecha 31 de octubre de 1996, repuesto el 7 de noviembre de 1996, cuya escritura se formalizara por Escritura Pública No. 7 del 8 de enero de 1997, pasada al folio 17 del Registro Nacional del Estado Argentino a cargo del Escribano General de Gobierno de la Nación, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Centenario y la calle Tomkinson, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires,

designados catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2 c y Circunscripción VIII, Sección E, Manzana 101, Parcela 2b, según Plano de Mensura, Unificación y Cesión de Calles 97-147-94. Al respecto, habiendo acaecido la condición esencial resolutoria establecida en la CLÁUSULA SEGUNDA del mencionado Boleto de Compraventa y la CLÁUSULA SEXTA de la referida escritura pública, ha quedado de pleno derecho resuelta la operación de compraventa antes citada y, por ende, revertido el dominio revocable que ustedes adquirieran en los términos del art. 1371 del Código Civil entonces vigente. Por lo expuesto y atento que, conforme al art. 1968 del Código Civil y Comercial de la Nación ustedes se encuentran poseyendo a nombre del Estado Nacional, **los intimo a restituir los inmuebles mencionados en la persona del Director de Dictámenes y Asesoramiento Legal de esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, Doctor Juan José Mac Mahon (DNI. 17.364.200) el día 19 de mayo corriente, a las 11 horas en la intersección de la Avenida Centenario y la calle Tomkinson de San Isidro.** Adicionalmente y con el objeto de evitar un dispendio jurisdiccional innecesario, intimo a ustedes a presentarse en la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN, con sede en Uruguay 637 de la Ciudad de Buenos Aires, con el fin de labrar el acta correspondiente para la registración de los inmuebles a nombre de su dueño original el día 30 de mayo a las 11 horas. El presente requerimiento se efectúa bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales que por derecho correspondan. Finalmente, se deja constancia de que, a todo efecto legal, la AGENCIA DE ADMINISTACION DE BIENES DEL ESTADO fija su domicilio en la Avenida Ramos Mejía, 1302 de la Ciudad de Buenos Aires. QUEDAN USTEDES DEBIDAMENTE NOTIFICADOS. Saludo a ustedes atentamente. Firmado: RAMÓN MARÍA LANÚS.- Hay un sello: RAMÓN M. LANUS. Presidente – Agencia de Administración de Bienes Del Estado". y "...Buenos Aires, 10 de mayo de 2016. **Señores CENCOSUD S.A. Suipacha 1111, Piso 18. Ciudad**

Autónoma de Buenos Aires. Me dirijo a usted con relación al Boleto de Compraventa celebrado entre el ESTADO NACIONAL ARGENTINO – DIRECCION DE BIENES DEL ESTADO y esa sociedad anónima con fecha 31 de octubre de 1996, repuesto el 7 de noviembre de 1996, cuya escritura se formalizara por Escritura Pública No. 7 del 8 de enero de 1997, pasada al folio 17 del Registro Nacional del Estado Argentino a cargo del Escribano General de Gobierno de la Nación, respecto de los inmuebles ubicados en la Avenida Centenario y la calle Tomkinson, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, designados catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 2 c y Circunscripción VIII, Sección E, Manzana 101, Parcela 2b, según Plano de Mensura, Unificación y Cesión de Calles 97-147-94. Al respecto, habiendo acaecido la condición esencial resolutoria establecida en la CLÁUSULA SEGUNDA del mencionado Boleto de Compraventa y la CLÁUSULA SEXTA de la referida escritura pública, ha quedado de pleno derecho resuelta la operación de compraventa antes citada y, por ende, revertido el dominio revocable que ustedes adquirieran en los términos del art. 1371 del Código Civil entonces vigente. Por lo expuesto y atento que, conforme al art. 1968 del Código Civil y Comercial de la Nación ustedes se encuentran poseyendo a nombre del Estado Nacional, **los intimo a restituir los inmuebles mencionados en la persona del Director de Dictámenes y Asesoramiento Legal de esta AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO, Doctor Juan José Mac Mahon (DNI. 17.364.200) el día 19 de mayo corriente, a las 11 horas en la intersección de la Avenida Centenario y la calle Tomkinson de San Isidro.** Adicionalmente y con el objeto de evitar un dispendio jurisdiccional innecesario, intimo a ustedes a presentarse en la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN, con sede en Uruguay 637 de la Ciudad de Buenos Aires, con el fin de labrar el acta correspondiente para la registración de los inmuebles a nombre de su dueño original el día 30 de mayo a las 11 horas. El presente requerimiento

se efectúa bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales que por derecho correspondan. Finalmente, se deja constancia de que, a todo efecto legal, la AGENCIA DE ADMINISTACION DE BIENES DEL ESTADO fija su domicilio en la Avenida Ramos Mejía, 1302 de la Ciudad de Buenos Aires. QUEDAN USTEDES DEBIDAMENTE NOTIFICADOS. Saludo a ustedes atentamente. Firmado: RAMÓN MARÍA LANÚS.- Hay un sello: RAMÓN M. LANUS. Presidente – Agencia de Administración de Bienes Del Estado". Agrega el compareciente que para el caso en que no se pudiera hacer entrega de las notas en alguno de los lugares indicados y se denunciara un nuevo domicilio, me traslade al mismo para cumplir mi cometido. Considero legítimo el interés del compareciente por lo cual acepto su requerimiento. REPRESENTACIÓN: Se acredita con a) Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número 1382 de fecha 9 de agosto de 2012 que dispuso la creación de la Agencia de Administración de Bienes del Estado como organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros, que ejercerá las facultades establecidas por los artículos 51 y 53 del Decreto Ley número 23.354/56, texto vigente a tenor de lo normado por la Ley número 18.142; y b) Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número 195 de fecha 21 de diciembre de 2015, que lo designa en el cargo invocado. Leo la presente al requirente quien firma ante mí, de conformidad. Ramón María LANÚS – Carlos M. D'ALESSIO. Hay un sello: CARLOS M. D'ALESSIO ESCRIBANO GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN. Siendo las dieciséis horas treinta minutos del día de la fecha me constituyo en la oficina sita en Marcelo T. de Alvear 636, 3° piso, en compañía del Dr. Juan José Mac Mahon (D.N.I. 17.364.200), Director de Asesoramiento Legal y Dictámenes de la Agencia de Administración de Bienes del Estado. En el tercer piso funciona un estudio identificado en el palier de entrada como "DS Buenos Aires". Allí somos atendidos por una persona que se identificó como Melina FRIED, titular del D.N.I. 35.167.129. Impuse mi cometido, previa identificación a la srta. Fried quien me

manifestó que ese estudio no tiene vinculación alguna con la sociedad "CENCOSUD S.A." por lo que no desea recibir comunicación alguna. Siendo las 16.45 doy por terminada la diligencia y procedo a labrar esta acta que firma de conformidad el doctor Mac Mahon no haciéndolo la Srta. Fried porque, invitada a hacerlo se negó. Juan José MAC MAHON - Carlos M. D'ALESSIO. Hay un sello: CARLOS M. D'ALESSIO ESCRIBANO GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN. Siendo las diecisiete horas quince minutos del día de la fecha me constituyo en compañía del Dr. Juan José Mac Mahon en las oficinas sitas en Suipacha 1111 piso 18 de esta ciudad, sede del estudio Perez Alati, Grondona, Benitez, Arntsen y Martinez de Hoz (h). Allí nos indican que seríamos atendidos en el segundo piso donde nos recibe el doctor Lautaro Damián Ferro quien se identifica con D.N.I. 22.878.772 y acredita ser apoderado de CENCOSUD S.A. en virtud del poder instrumentado por escritura de fecha 7 de mayo de 2012 pasada al folio 869 del Registro Notarial N° 2174 de esta ciudad que en copia me exhibe y agrego. Hago entrega al Dr. Ferro de la nota transcripta en el requerimiento, la que éste recibe. Siendo las 17,25 hs. doy por terminada la diligencia. Procedo a redactar esta acta que, previa lectura, firman ante mí los presentes. Lautaro Damián FERRO - Juan José MAC MAHON - Carlos M. D'ALESSIO. Hay un sello: CARLOS M. D'ALESSIO ESCRIBANO GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN.----------

---------- CONCUERDA con el Acta que pasó ante mí y que bajo el Nº 52 queda archivada en la Escribanía General del Gobierno de la Nación, a mi cargo.- Para EL REQUIRENTE expido el presente testimonio en tres fojas que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-

CARLOS M. D'ALESSIO
ESCRIBANO GENERAL
DEL GOBIERNO

San Isidro, 9/8/19

Al Presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado
Sr Ramón Lanús

De nuestra mayor consideración:

Como vecinos de San Isidro e integrantes de asambleas y asociaciones vecinales, hemos solicitado esta audiencia interesados en la restitución al Estado Nacional y a la comunidad del predio de la Ex Obras Sanitarias de la Nación, sito en Av. Centenario y Tomkinson, Béccar, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como: Circ.: VIII, Secc.: E, Frac: IV, Parcela: 2c; y Circ.:VIII, Secc.: B, Frac:-, Manzana: 101, Parcela: 2b, que abarcan una superficie total de ciento noventa y seis mil quinientos sesenta y ocho metros cuadrados (196.568,39m^2).

La comunidad ha tenido la mirada puesta en este predio y fue privada del acceso al mismo desde hace ya casi treinta años, desde que en 1991, Obras Sanitarias es intervenida y este inmueble fue desafectado del servicio y considerado innecesario para la gestión de la empresa y en condiciones de ser enajenado. Tiempo después se licita, adjudicándose el mismo a la empresa CENCOSUD en 1996, que lo tuvo desde ese entonces en estado de abandono y que defraudo al sector de la población que tenia expectativas en la realización del proyecto urbanístico que habían presentado y a toda la comunidad al privarnos del uso del mismo. Coincidentemente, la municipalidad en esos tiempos, modificó la zonificación del predio de reserva **urbana y educativa** a **comercial residencial**.

Todo ello implicó un claro despojo a la comunidad que no cesó de reclamarlo, como queda fehacientemente demostrado en las innumerables presentaciones que como vecinos y asociaciones fuimos llevando adelante a lo largo de los años, reunidas algunas de ellas en la Nota Numero 0004 - NO-2016-00108371-APN-DGAJ#AABE, y donde claramente se advertía al Estado Nacional (ONABE, Ministerio de Economía) del incumplimiento de la condición resolutoria por parte de CENCOSUD y de la imperiosa necesidad que fuera restituido al Estado Nacional. La vía administrativa fue recorrida una y otra vez con estos reclamos no solo en esta institución sino al Ministerio Público Fiscal, a la Defensoría del Pueblo de la Nación, la Defensoría del Pueblo de la Provincia, al Congreso de la Nación y al Provincial, al Municipio de San Isidro y al Honorable Concejo Deliberante. Esta demanda se reflejó además, en incontables acciones comunitarias manifestadas en la convocatoria de Asambleas de vecinos frente al predio, juntadas de firmas, festivales artísticos, actividades culturales, de difusión,

marchas etc., expresando la perentoriedad de la devolución al Estado y preservación del predio para todos los vecinos de este distrito y aledaños, a fin de que pudiera constituirse en un Parque Público y que los galpones e instalaciones que todavía existen en el lugar, pudieran ser recicladas para ser utilizadas con fines culturales, educativos, deportivos, de esparcimiento, etc.

Es en este marco, que a mediados de 2018, tomamos conocimiento del juicio llevado adelante por el AABE, presidida por Ud., contra CENCOSUD desde octubre de 2016: CAF 065610/2016 CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL-SALA 1/AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO C/ CENCOSUD SA S/ACCION DE REIVINDICACION. Con enorme beneplácito hemos estado siguiendo el desarrollo del mismo dado que coincidimos con su objetivo y es por ello, que solicitamos esta audiencia a fin de informarnos sobre la evolución del mismo y las expectativas respecto a su resolución definitiva

Reconociéndolo también como Vecino de San Isidro, nos consta que conoce el déficit de espacios públicos de nuestro distrito.

La OMS recomienda un mínimo de 12,6 m2 de espacio verde por habitante, y actualmente nuestra localidad, Beccar, con sus 58000 habitantes tiene sólo alrededor de 1 m^2 por habitante. La apertura de este Parque Público nos llevaría a tener entre 4,5 a 5 m^2 por habitante, lo que implicaría un gran avance en la calidad de vida de la comunidad.

El sistema jurídico argentino tiene establecido como principios fundamentales de política ambiental y de ordenamiento territorial que deben contemplarse tanto las necesidades de las generaciones actuales como las de las futuras y que debe propenderse a la participación ciudadana en la toma de decisiones al respecto. El predio de la exOSN es un gran "pulmón verde" que poseemos en la comunidad, que, es "parte de la identidad" de los sanidrisenses en su "imaginario colectivo", un hito urbano, un lugar histórico (cuyas rejas, por ejemplo, datan de 1867, según consta en sello de fabricación aún visible), un bien urbano medioambiental estratégico del que nos vimos privados durante muchísimos años.

En esta misma dirección, es que le solicitamos y deseamos nos indique la forma de llevar a cabo una cesión y permiso de uso precario y gratuito del predio, para dar fin a esta injusta situación, mientras dure el mencionado juicio y a posteriori del mismo, para implementar destinos para la comunidad, tanto de la zona forestada como Parque Público, como de los galpones existentes con los usos comunitarios mencionados y ver de qué forma se llevaría adelante su administración con el apoyo de la Nación, la provincia o de la municipalidad. Contamos con el apoyo, además, de organizaciones medioambientales e instituciones intermedias, como actualmente

FADU que nos está ayudando a gestionar un proyecto para ese lugar conforme las necesidades de la comunidad.

Descontando su apoyo a la defensa del medio ambiente y su consideración a las necesidades de la comunidad sanisidrense, le saludamos y agradecemos muy cordialmente

- Por Asociación Civil "Para Todos Porque Es De Todos" MP 34820
Presidente: Leonardo Pérez Esquivel, DNI: 12 801508

- Por "Asamblea de Vecinos x Si al Parque Público Béccar"
Adriana Leonor Morgenstern, DNI: 14062562
Antonieta Fitte, DNI: 3743529

- Por "Asamblea Barrial de Béccar"
Elda María Cedro, DNI: 5158791

- Por "Asamblea de Vecinos por el Patrimonio Público y los Derechos Sociales"
Ruben Freire, DNI: 12.285.851

- Por "Asociación Sindical Profesionales de la Salud, Provincia de Buenos Aires" (CICOP) Seccional San Isidro
María Ester Albarello, DNI: 5574578

Contactos:	Leonardo Perez Esquivel	11 69526612	leopesquivel@yahoo.com
	Adriana Morgenstern	11 4093 5509	almorgenstern@hotmail.com
	Elda Cedro	11 6279 9758	eldacedro@gmail.com

Minuta de la audiencia celebrada el 9 de Agosto de 2019 en la sede del AABE en relación al predio de la ex OSN sito en Avenida Centenario y Tomkinson

En ella estuvieron presentes el presidente del AABE el Sr. Ramon Lanus y un colaborador Pablo Campariri y vecinos integrantes de distintas organizaciones sociales y asambleas barriales x Si al Parque Publico Beccar : Leonardo Pérez Esquivel x Asociación Civil "Para Todos Porque Es De Todos" , Adriana Leonor Morgenstern x Asamblea de Vecinos x Si al Parque Público Béccar, Elda Cedro x Asamblea Barrial de Béccar, Cristina Constanzo Escudero x Asamblea de Vecinos por el Patrimonio Público y los Derechos Sociales, María Ester Albarello x Asociación Sindical Profesionales de la Salud, Provincia de Buenos Aires" (CICOP) Seccional San Isidro, y el Dr Osvaldo Sidoli
Por la presente queremos dejar constancia de lo tratado en esa reunión que se desarrollo en un clima de cordialidad y donde se puntualizaron estos temas

1-El estado de la demanda que está llevando a cabo el AABEc /Cenconsud S.A./acción de reivindicación desde octubre de 2016. El Dr. Ramon Lanus dejo en claro que desde el comienzo de su gestión se ocupo de este tema y supo de los múltiples reclamos que los vecinos habían realizado ante esta institución y anteriores(Ministerio de Economía , ONABE) pidiendo la restitución del predio al Estado Nacional por el incumplimiento del plazo del desarrollo urbanístico que CENCOSUD había propuesto en la licitación que gano en 1996 , y que habían quedado sin respuesta .Que dado lo indubitable del incumplimiento de CENCOSUD él indico se realizara un acta de constatación del estado de abandono del lugar (mayo de 2016) y el comienzo del juicio que ya lleva 3 años. Las razones que asisten al ESTADO Nacional son irrefutables, lo que podría ser una buena perspectiva para la resolución del juicio salvo el reclamo de presripcion de la acción que alega el demandado como su razón más fuerte, pero que el juez desestimo hasta que se trate la cuestión de fondo. Quedo en claro que parte de la dificultad que tuvimos los vecinos tuvo que ver con la inexplicable desaparición del expediente donde constaba el plazo en el que acaecía el incumplimiento de la clausula resolutoria que constaba en la escritura.

Los vecinos señalamos: que estábamos muy complacidos y agradecidos y felicitamos al Sr. Lanus , porque el AABE había cristalizado en ese juicio el reclamo hecho x nosotros durante tantos años en la necesidad que fuera restituido a la comunidad. Que si ,que queríamos un Parque Público para estas maravillosas 20 hectáreas, con los usos y necesidades que los vecinos vayamos determinando en las varias construcciones que ya están emplazadas en el lugar. Que el estado de abandono de casi 30 años dado que la intervención fue en 1991, había resultado en un grave perjuicio en la calidad de vida de los habitantes de Beccar y de todo el distrito dados los escasísimos espacios verdes que teníamos .Y en este sentido preguntamos cual seria la forma para que se autorizara a la comunidad la cesión de uso del lugar.

El funcionario respondió que dado que estaba en juicio no podía disponer del lugar y que debíamos hacer el reclamo al juez , con lo cual le referimos que esa también era nuestra idea ser parte del mismo como terceros interesados.

2- Dado que el Sr. Ramos Lanus planteó su preocupación porque el predio permaneciera en estado de abandono durante muchos años más sugiriendo la necesidad de llegar a un a cuerdo con CENCOSUD,

Los vecinos señalamos que el único camino podría ser la cesión de uso a la comunidad y que no estábamos de acuerdo en ningún acuerdo con CENCOSUD. Además señalamos que cualquier movimiento que se hiciera debería hacerse con la participación de la comunidad como indica la ley de suelos y ordenamiento territorial. Que llegar a un acuerdo implicaría premiar a CENCOSUD cuando lo que debería y correspondería seria compensar a la comunidad por los daños y perjuicios que su falta de cumplimiento nos había y seguía ocasionando

El Dr Osvaldo Sidoli le señalo que el AABE estaba en condiciones de inscribir la propiedad en el Registro de la Propiedad ,pues previamente el Dr Lanus había señalado que había inscripto en el Registro la clausula resolutoria . y dadas nuestra preguntas sobre el expediente nos dijo que solicitáramos vista del mismo para conocer fehacientemente todo lo acaecido .

Concluimos la reunión dejando la posibilidad de un nuevo encuentro , con nuestra insistencia que cualquier decisión se tomara sobre el predio debía realizarse con la participación de la ciudadanía que lo reclama como Parque Público para usos de la comunidad desde hace muchísimos años.

Una última reflexión :

Para nosotros como ciudadanos, como pueblo que habita estos lugares: es que el derecho a la propiedad privada, aun el perdido,(Cencosud respecto al predio de la ex OSN luego de 23 años de abandono) , puede estar por encima del derecho a la salud, a un ambiente digno, a una mejor calidad de vida, a l bienestar de la población? Porque este funcionario piensa aun en acordar con CENCOSUD y no le reclama por los perjuicios que ocasionó? No es algo tan manifiesta e indiscutiblemente injusto?

Si al PARQUE PUBLICO BECCAR, SI A LA PARTICIPACION DE LA CIUDADANIA EN LA TOMA DE DECISIONES

Beccar, 7 de Octubre de 2019

Al Sr Ramón Lanús

Presidente de la Agencia de Administración de Bienes del Estado

De nuestra mayor consideración:

Luego de la audiencia celebrada con Ud. el 9 de agosto pasado donde pudimos ponernos al tanto de la evolución del juicio que está llevando adelante, como funcionario a cargo del AABE sobre el predio de la exOSN sito en Av. Centenario y TomkinsonC/CENCOSUD SA sobre restitución y donde celebramos nuestra total coincidencia en el objetivo del mismo para que fuera devuelto al Estado Nacional, hemos constatado que hay una audiencia preliminar el 10 de Octubre conforme la citación del juez.

Hemos solicitado esta audiencia en el deseo de conocer los alcances de la misma y la posición que el Estado Nacional representado x Ud., va a sostener. También para hacerle saber nuestro parecer, alentados sobremanera en la legitimidad que Ud. otorgo a los reclamos realizados por los vecinos durante tantos años .Dado que el juez menciona expresamente que se deberá concurrir con instrucciones y facultades suficientes, desearíamos que de ser posible nos sea entregado por escrito las del Estado Nacional, pues entendemos que el mandato con el que se concurrirá ya debe estar preestablecido y en tanto tal su acceso es coincidente con nuestro derecho a la información pública.

Queremos además hacerle saber que la convocatoria del 10 de Octubre concito la atención de gran parte de la comunidad que mira con gran expectativa este predio cuya recuperación al patrimonio público, permitiría mejorar la calidad de vida de todos. Muchos vecinos son parte de los que llevan años pidiendo su restitución . Por ello queremos darle a conocer el mandato de la ciudadanía representada en las numerosas adhesiones que reza de esta manera : Los abajo firmantes, en relación a la audiencia a celebrarse el 10 de Octubre de 2019, en el juicio CAF. –ABBE c/CENCOSUD S.A. SOBRE REIVINDICACION (CAUSA 065610/2016), queremos que el predio de la ex OSN sito en Avenida Centenario y Tomkinson sea restituido al Estado Nacional, devuelto a la comunidad y no se negocie con Cencosud que perdió su derecho sobre el mismo (como consta en la escritura de adjudicación)por el estado de abandono en el que lo tuvo por más de 20 años perjudicando la calidad de vida de toda la comunidad al privarla del uso del mismo. Queremos que sea Parque Público Beccar.

En el deseo y la necesidad que nuestro derecho a una vida sana y digna sea defendido y pueda darse en la recuperación de este espacio público, sabiendo además que como vecino de San Isidro conoce el déficit de espacios públicos de nuestro distrito.

Lo saludamos muy cordialmente

- Por Asociación Civil "Para Todos Porque Es De Todos" MP 34820
Presidente: Leonardo Pérez Esquivel, DNI: 12 801508

- Por "Asamblea de Vecinos x Si al Parque Público Béccar"
Adriana Leonor Morgenstern, DNI: 14062562
Antonia Fitte, DNI: 3743529

- Por "Asamblea Barrial de Béccar"
Elda Cedro, DNI: 5158791

- Por "Asamblea de Vecinos por el Patrimonio Público y los Derechos Sociales"
Ruben Freire, DNI: 12285851

- Por "Asociación Sindical Profesionales de la Salud, Provincia de Buenos Aires" (CICOP) Seccional San Isidro
María Ester Albarello, DNI: 5574578

Contactos: Elda Cedro 15 62799758 eldacedro11@gmail.com
Adriana Morgenstern 11 4093 5509 almorgenstern@hotmail.com

República Argentina Poder Ejecutivo Nacional
2016 - Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

Nota

Número: NO-2016-00108371-APN-DGAJ#AABE

Buenos Aires, Lunes 11 de Julio de 2016

Referencia: EXPTE. MEYOSP N° 001-001274/1995

En respuesta a: NO-2016-00039313-APN-DDYAL#AABE

A: ANGOTZI MARIA CECILIA (DDYAL#AABE),

Con Copia A: Leali Laura Carolina (DGAJ#AABE),

De mi mayor consideración:

Me dirijo a Ud. en respuesta a la solicitud requerida, a efectos de hacerle saber que, pese a una exhaustiva búsqueda, las actuaciones referidas no fueron encontradas en esta Dirección.

No obstante lo expuesto, se hace informa que en virtud del reordenamiento de expedientes y documentación realizado en la búsqueda de las actuaciones, fue hallada en la oficina del entonces Director de Asuntos Contenciosos, una carpeta de cartulina amarilla con el nombre de "Aragona – Investigación Preliminar – Contaminación ambiental", conteniendo las notas y expedientes que se detallan a continuación:

- EXPMEYOSP E. 399-000436/97. Fecha de origen: 18 septiembre 1997. (7 Fojas).

Proviene del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos. Dirección General de Despacho y Mesa de entradas.

- EXPTE. N° 399-000210. NOTA N° 116/98/INA de fecha 15 de abril de 1998. (14 Fojas).

Proviene del Instituto Nacional del Agua y del Ambiente.

- EXPTE. MEYOSP N° 001-0001274/95. NOTA ONABE G.A.J (CAC) N° 11020 dirigida a la Unidad Fiscal de Investigaciones en Materia Ambiental de fecha 01 de octubre de 2007. (2 Fojas).

Proviene del Organismo Nacional de Administración de Bienes. Gerencia de Asuntos Jurídicos. Coordinación Asuntos Contenciosos.

- CUDAP: EXPTE – S01:0115729/2007. NÚMERO ORIGINAL: TRI – S01:0026650/2007. Fecha original 04 de abril de 2007. (20 fojas).

Proviene del Ministerio de Economía.

- EXPMEYOSP E. 399-000152/1997. Antecedentes NOTA INA 139/97. Fecha de origen 30 de mayo de 1997. Iniciador: Instituto Nacional de Agua y Energía. (13 fojas).

Proviene del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos Dirección General de Despacho y Mesa de entradas.

- EXPMEYSP EX. 399-000210/98. Fecha de origen 17 de abril de 1998. Iniciador: Instituto Nacional del Agua y del Ambiente. (1 foja).

Proviene del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos Dirección General de Despacho y Mesa de Entradas.

- EXPTE. 001002394/92 – 001000840/97 – Leg. Inm. 1391 Bs. As. Carpeta Anexo I. Recibido en fecha 15 de julio de 2010 por ONABE Coordinación de Contencioso. (1 foja).

Proveniente del ONABE.

- ONABE N° 2382/2007. Mesa General de Entradas. Registro N° 22860. Fecha 4 de Julio de 2007. (1 foja).

Proviene del Ministerio Público Fiscal. Unidad Fiscal de Investigaciones en Materia Ambiental.

- NOTA D.P N° 13786/III. Recibida en el ONABE en 22/Septiembre de 2009. (1 foja).

Proviene del Defensor del Pueblo de la Nación de la República Argentina.

- NOTA G.A.J (CAC) N° 10987. EXPTE. MEYOSP N° 001-0001274/95 dirigida a la Unidad Fiscal de Investigaciones en Materia Ambiental. Fecha: 20 de Septiembre de 2007. (4 Fojas).

Proveniente del ONABE.

- NOTA DP. N° 009193/III. (Registro n° 298058). Dirigida al ONABE. (1 foja).

Proveniente del Defensor del Pueblo de la Nación de la República Argentina.

- CUDAP: EXP – S01:01537799/2008. Número Original: TRI- S01: 19708/2008. Fecha original: 25 de abril de 2008 (19 Fojas).

Proveniente del Ministerio de Economía.

- Cédula de Notificaciones de la Unidad de Investigaciones en Materia Ambiental al ONABE. Expte N° 11/07.

- Nota en relación a las actuaciones judiciales N° 11/07 enviada al ONABE registrada bajo el N° ONABE n° 2382/2007. Mesa Gral. de Entradas. Registro N° 228601. (1 foja). Proveniente del Ministerio Público Fiscal. Unidad Fiscal de Investigaciones en Materia Ambiental.

- NOTA ONABE remitiendo la fs. 5552 del Expte. MEYOSP N° 001- 0001274/95. (1 foja).

- NOTA ONABE S.G. N° 43/09 de fecha 28 de septiembre de 2009. Asunto: NOTA D.P. N° 009193 Actuación n° 4177/08. (5 Fojas)

Proveniente de ONABE.

- NOTA G.A.J (C.A.C) N° 15073. AME 299593, de fecha 07 de octubre de 2009.

Proveniente del ONABE.

De dicha documentación surge reclamos realizados por los vecinos de San Isidro advirtiendo el incumplimiento de la condición resolutoria por parte de CENCOSUD.

Con lo expuesto, se remite la presente respuesta, con toda la documentación obrante en esta Dirección, a los fines que estime corresponder.

Sin otro particular saluda atte.

ANEXO V: ESTUDIOS DE BIODIVERSIDAD

Línea de Base Ambiental

Relevamiento florístico y análisis fitosociológico

Proyecto Urbanístico Beccar

Partido de San Isidro
Provincia de Buenos Aires
2013

Índice

1 RESUMEN 3
2 CAPÍTULO I: DIAGNOSTICO Y CARACTERIZACIÓN BIOFISICA 4
2.1 Objetivos 4
2.2 Ubicación del área de estudio 4
2.3 Metodología 5
2.4 Ubicación biogeográfica 7
2.4.1 Contexto regional 7
2.4.2 Paisaje y Flora asociada 9
2.4.3 Áreas Naturales Protegidas 10
2.4.4 Monumentos Naturales del Partido de San Isidro 12
2.5 Composición florística 13
2.6 Tipos Biológicos 13
2.7 Status Biogeográfico 14
2.8 Estado de conservación de especies 15
2.9 Unidades ambientales de vegetación 15
2.9.1 Zona 1: Monte 16
2.9.2 Zona 2: Parque 18
2.9.3 Zona 3: Área miscelánea 20
2.9.4 Cobertura y abundancia (Braun Blanquet) 22
2.10 Inventario florístico 24
2.11 Estudio de suelo superficial y asociación con flora existente 25
3 CAPÍTULO II: PLAN DE CONSERVACIÓN Y MANEJO 28
3.1 Objetivo 28
3.2 Valor paisajístico del patrimonio forestal 28
3.3 Criterios para la selección de especies aprovechables 28
3.3.1 Crecimiento y desarrollo 28
3.3.2 Disponibilidad de plantas 29
3.3.3 Especies nativas 29
3.3.4 Sanidad 29
3.4 Identificación de ejemplares objeto de manejo 30
3.5 Metodologías de intervención y manejo 31
3.6 Alternativas para el manejo de ejemplares 32
3.7 Recomendaciones para la planificación de las actividades 33
3.8 Trasplante de árboles 34
4 REFERENCIAS 36

1 RESUMEN

El presente estudio titulado "Informe técnico ambiental y forestal" es desarrollado por **Ambiente y Territorio S.A.** a pedido de **Cencosud S.A.**, de acuerdo a las condiciones técnicas y necesidades del desarrollo del Proyecto Urbanístico Beccar.

El objetivo general de este trabajo consiste en presentar una diagnosis ambiental actual del terreno, evaluar su estado de situacion botánico y forestal y brindar herramientas de manejo en función de la dinámica y características del Proyecto, que permitan dar respuesta a las demandas planteadas. Para ello, se recopiló información previa disponible y se realizaron los Informes técnicos-científicos acordados previamente.

En el Capítulo 1 se realizó un estudio de la composición y de la estructura vegetal del predio ubicado, en la localidad de Beccar. Para ello, se efectuó un censo fitosociológico y se evaluó el estado sanitario y de conservación de las especies vegetales. Se establecieron unidades de vegetación y mapeo de las mismas, se tomaron datos dasométricos de los ejemplares de interés y se realizaron cuadrículas para calcular el valor estimado de abundancia, cobertura y sociabilidad. Complementariamente, se realizó un estudio estructural del suelo con el fin de establecer patrones de asociación entre la flora y el sustrato superficial.

Con la información obtenida, en el Capítulo 2, se confeccionó un Plan de Manejo Forestal, tendiente a preservar el valor de la biodiversidad, en función de la dinámica y características del Proyecto. Se identificaron los ejemplares objeto de manejo en base a criterios del estado sanitario, el valor paisajístico, de biodiversidad y de patrimonio de las especies. Por último, se proponen metodologías de intervención y manejo según las áreas y especies en cuestión, adaptándolas al Proyecto y a las normas ambientales vigentes.

3 CAPÍTULO II: PLAN DE CONSERVACIÓN Y MANEJO

3.1 Objetivo

En función a lo observado durante el relevamiento a campo, y lo propuesto en el Plan Maestro de la obra a ejecutar, se deduce que gran parte de la flora existente se perderá. Por tal motivo el informe tiene por objeto evaluar y analizar la posibilidad de preservar parte de la vegetación presente en el predio con el fin de integrarla a la nueva planificación territorial del proyecto paisajístico previsto y a los planes de obra del mismo.

3.2 Valor paisajístico del patrimonio forestal

Se evidencia que el área de estudio fue y es un ambiente intervenido por la actividad antrópica, en donde no hay existencia de comunidades prístinas. Esta apreciación reconoce una variación en la composición y distribución de las unidades de vegetación en los ambientes respecto a la descripta en la bibliografía. Tal es así, que, por ejemplo, no se observan evidencias del bosque denominado talar que ocupara las barrancas, albardones y zonas próximas a la costa ribereña.

Las principales especies arbóreas constituyentes del área de estudio son: el Ligustro, Álamo, Roble Europeo, Paraíso, Mora, Árbol del Cielo, Acacia Blanca, Eucaliptus, Fresno Americano, Arce, Cipres, Tuja, Pino, Sófora, Olmo, Laurel, Alcanfor, Cyca y Plátano. Las comunidades nativas se refieren especialmente a ejemplares aislados de Ceibo, Tala, Falso Cafeto, Ombú y Anacahuita. Con los resultados obtenidos, se puede inferir que en el sitio es casi nula la biodiversidad nativa original.

El valor paisajístico forestal del predio en cuestión radica exclusivamente en algunas especies exóticas de muy buen porte y sanidad, que pueden ser preservadas luego de seleccionar las mismas en función de sus características de crecimiento, desarrollo y estado fitosanitario.

3.3 Criterios para la selección de ejemplares aprovechables

3.3.1 Crecimiento y desarrollo

La mayor parte de las especies exóticas que conforman el área son de rápido a muy rápido crecimiento. Sauces, Álamos, Casuarinas, Acer, Ligustro, Fresno, Acacias, Paraíso, Eucaliptus y la mayoría de las especies relevadas, tienen esta característica común que las distingue. Como ejemplo se puede citar al Álamo carolino (*Populus deltoides*) que en sitios adecuados puede crecer hasta 15-18 mts en altura en solo 10 años, con diámetros de entre 25 a 35 cm. Como contrapartida, el trasplante y/o la plantación de ejemplares de este tamaño, es dificultoso ya que se necesitan grandes máquinas para su movimiento y un manejo posterior muy ajustado, pues un error en el mismo puede conducir a la pérdida del ejemplar con perjuicios económicos importantes. La primera conclusión, entonces, es que no se justifica un movimiento tan importante cuando hay incertidumbre con respecto al éxito del mismo. Por otro lado, si se tiene en cuenta que dicho tamaño se puede lograr en solo 10 años, plantando ejemplares de álamo manejables manualmente, de 3 a 5 mts de altura y de fácil mantenimiento, puede resultar más conveniente.

Distinto es el caso para las especies de lento a muy lento crecimiento, como el Roble Europeo o Roble de Eslavonia (*Quercus robur*). Su importancia reside justamente en que suelen ser árboles distinguidos que darán valor al jardín al cabo de los años. Al mismo

POSYA

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 04/9/24 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Urbano, Hist. y Ambiente SAN ISIDRO 05 de Septiembre de 2024.

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

Dr Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO