

### 1.1 Información general del proyecto

- Denominación o identificación del proyecto/establecimiento: Loteo Altos del Chañar III
- Ubicación: Zona Suroeste del ejido urbano de la ciudad de James Craik
- Nomenclatura catastral: --
- Área afectada: Aproximadamente 0,77 has.
- Uso del suelo: Proyecto de urbanización
- Tipo de efluentes a generar: Cloacales.

### 1.2 Objetivos y Alcances

Dar cumplimiento a lo exigido por el Decreto N° 847/16 respecto al estudio de la absorción del suelo para la utilización del mismo como medio receptor de efluentes.

Los valores de absorción y conductividad hidráulica expresados en el presente informe, se basan en los datos obtenidos durante la ejecución de los trabajos de campo y gabinete para el estudio de un área limitada; por lo tanto, los resultados expuestos podrán ser utilizados única y exclusivamente para el diseño y cálculos del sistema de tratamiento de efluentes del mencionado proyecto o establecimiento.

### 1.3 Responsable del estudio

Empresa de servicios geológicos: Geoestudios

Email.: geoestudioscba@gmail.com

Teléfonos: +54 (0351) 15-5550004 | +54 (0351) 15-2043017

Responsable Profesional: Geóloga Elisa Fernanda Demaestri

M.P.: A-694

Consultora Ambiental: RETECA N° 687



Elisa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA N° 687

3 / 12

María Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573

## 2. CONSIDERACIONES GEOLÓGICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

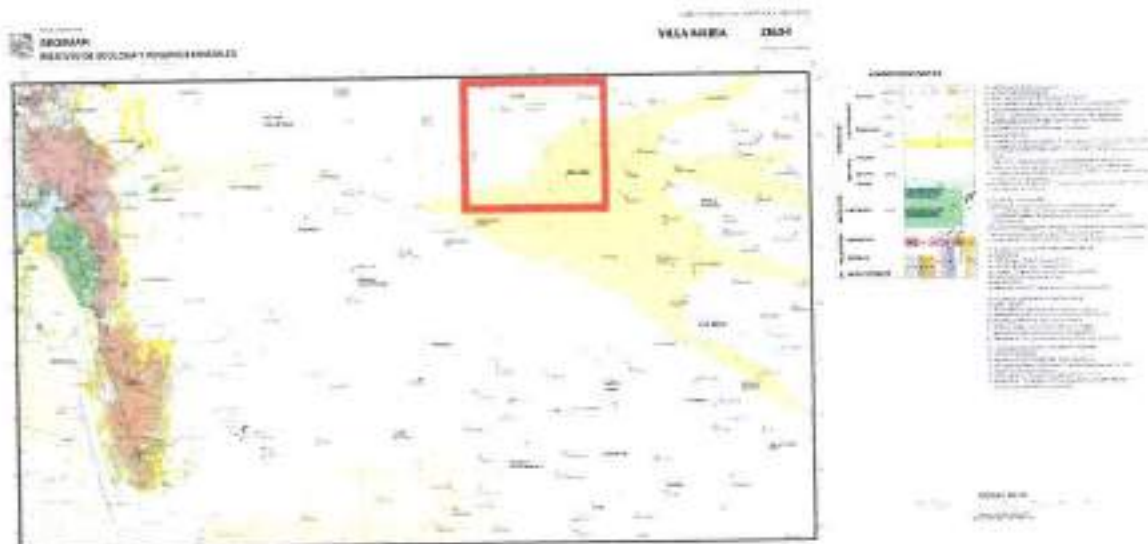



Imagen Nº 2. Extracto de la Carta Geológica Villa María 3363-I en escala 1:250.000. Se resalta con recuadro de color rojo, el sector donde se realizó el presente estudio.

### 2.1 Geomorfología:

El área bajo estudio se encuentra emplazada dentro del ambiente geomorfológico Planicie fluvio-eólica central que forma parte de la gran región de llanuras de la provincia de Córdoba y del sector sudoccidental de la gran provincia geomorfológica Llanura Chacopampeana, la cual constituye una extensa cuenca, cuya sedimentación cenozoica se destaca por el predominio de depósitos distales de sistemas fluviales y aluviales efímeros y depósitos eólicos, mayormente loésicos, siendo el lugar de tránsito de esos sedimentos hacia la plataforma y talud continental atlánticos (Chebli et al. 1999).

Por su parte, la Planicie fluvioeólica central, definida por Carignano (1996, 1997a y b, 1999), es una extensa llanura formada por grandes abanicos aluviales coalescentes generados por los ríos Suquía y Xanaes, que desembocan en la Laguna Mar Chiquita; y los ríos Ctlamuchita y Chocancharava, que se unen para formar el río Carcarañá y desaguar en el río Paraná. Esta planicie se caracteriza por un paisaje plano o casi plano dominado por la dinámica de éstos grandes ríos. Los abanicos aluviales están compuestos por facies de canales entrelazados, canales meandriformes, llanuras de inundación y palustres. Excepto la zona apical, casi toda la unidad está constituida por sedimentos finos a muy finos, fundamentalmente limos y arenas finas.

  
Elisa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

  
OSCAR A. FASOLIS  
INTERINTE MUNICIPAL

4 / 12

  
María Ester Pozzo  
D.N.A. 10.320.573


## 2.2 Hidrología:

La localidad de James Craik se ubica sobre el paleoabánico aluvial del río Ctalamochita (río Tercero) el cual conforma una amplia planicie con suave pendiente hacia el sureste. Este río nace de la confluencia de los ríos Santa Rosa, Grande y de la Cruz, cubierta actualmente por los lagos artificiales de los embalses de Cerro Pelado (1986) y Río Tercero (1936). Luego de atravesar la Sierra Chica, por un valle con meandros encajados en rocas del basamento y sedimentos cretácicos, continua su recorrido hacia el este y, al norte de la ciudad de Almafuerde, siendo nuevamente embalsado con la presa de Piedras Moras (1979). Desde allí contornea el extremo sur de la Elevación Pampeana (bordeando la Dorsal de Las Bajadas) y alcanza el piedemonte, excavando un valle estrecho (0,5 a 2 km de anchura) y profundo, donde ha labrado tres niveles de terrazas que se extienden hasta 5 km al este de la ciudad de Río Tercero. Luego continúa hacia el sudeste pasando por las ciudades de Villa María y Bell Ville donde el cauce aumenta su sinuosidad hasta la localidad de Saladillo donde confluye con el río Chocancharava (Cuarto).





Imagen Nº 3. Cuenca media-baja del río Ctalamochita (verde claro) y subcuenca del Arroyo Cabral (verde oscuro).

El Paleoabánico aluvial del río Ctalamochita, es el mayor de los paleoabánicos de la planicie fluvio-eólica central de la provincia (aprox. 14.000 km<sup>2</sup>) y está conformado por la superposición de cuatro grandes abánicos. Se extiende desde el piedemonte de la Sierra de Los Cóndores (390 m s.n.m.) hasta la depresión tectónica Cañada de San Antonio (100 m.s.n.m.) y la planicie loésica de Marcos Juárez-Corral de Bustos (110 m.s.n.m.) y hacia el

  
Elisa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

  
OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL

  
María Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573

sur hasta un sistema de paleocauces cubiertos por loess. Los mayores paleocauces no han sido completamente obliterados por la cubierta loésica y aún funcionan como sistemas independientes drenando parte de la llanura (arroyos Las Jurturas, Algodón, Las Mojarras, Cabral, etc) (Cariganano et al, 2014).

### 2.3 Suelos:

Dentro del perfil del suelo es común encontrar mantos loésicos del Pleistoceno superior y Holoceno con concentraciones de arcillas derivadas de procesos pedogenéticos y niveles endurecidos por sales, principalmente de carbonato de calcio, que "cementan" los granos formando del suelo disminuyendo la permeabilidad e incrementando sus propiedades geomecánicas.

## 3. CARACTERIZACIÓN DE LA CAPA FREÁTICA

### 3.1 Dirección del flujo subterráneo

La conformación geológico-geomorfológica de la provincia es el principal condicionante de la dirección del flujo regional de agua subterránea, definiendo las principales áreas de recarga y descarga y, consecuentemente, de los principales procesos hidroquímicos (RHS II, Blarasin et al). Para toda la provincia, se observa que hay un flujo radial divergente desde las sierras y hacia la periferia, indicando que la zona de recarga neta regional es el ámbito pedemontano.



Imagen Nº 4. Mapa de equipotenciales del acuífero libre de la Provincia de Córdoba, año 2013

Elisa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

SCAR A. FASOLI  
INTENDENTE MUNICIPAL

6 / 12

Maria Ester Pozzo  
D.N.T. 10.320.573

En nuestro caso particular la dirección general del flujo subterráneo se produce desde el ámbito de las sierras hacia este-sureste, condicionado principalmente por el nivel de base local, representado por el río Ctalamochita y, en forma secundaria por el río Xanaes.

### 3.2 Variaciones estacionales y profundidad del Nivel Freático

Si bien las variaciones del nivel de agua subterránea dependen de condiciones litológicas, topográficas y, eventualmente, de condiciones antrópicas (ascenso debido a recarga por sistemas de saneamiento in situ, descenso por explotaciones para riego, etc.), el nivel freático tiene una amplia relación con la recarga natural derivada de precipitaciones, mostrando en general una fluctuación temporal similar a ellas (tomado de Blarasin 2003, Blarasin et al. 2011).

El sondeo realizado para la ejecución del ensayo de absorción, alcanzó la profundidad de 2,80 m de profundidad, donde el suelo se lo observó con humedad natural muy alta. No obstante, se interpreta que corresponde a la franja capilar y no a la capa freática propiamente dicha. Por tal motivo, el Nivel Freático se establece por debajo de los 3,50 m de profundidad al momento de realizado el presente estudio.


Sin embargo, de acuerdo con antecedentes técnicos y bibliográficos, la variación estacional de la capa freática tendría una fluctuación entre los 2,0 a 5,0 m de profundidad.

## 4. DESARROLLO DEL ESTUDIO

En el predio del proyecto de urbanización denominado "Loteo Altos del Chañar III" de la localidad de James Craik, provincia de Córdoba, se realizó un estudio para determinar la capacidad de absorción integrado por un ensayo.

### 4.1 Metodología


El método adoptado se basa en el ensayo de permeabilidad a nivel constante de Lefranc, el cual consiste en mantener el nivel de líquidos dentro de un sondeo, previamente saturado, mediante la introducción de un caudal de agua que se mide cada un determinado periodo de tiempo. Se promedian todas las lecturas tomadas y se obtiene, de esta manera, el caudal promedio filtrante para una superficie permeable dada. Luego, este valor se le extrapola a un 1 m<sup>2</sup> de superficie filtrante y el resultado se lo expresa en [L/h.m<sup>2</sup>].

  
Elisa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA N° 687

  
OSCAR A. FASOLA  
INTENDENTE MUNICIPAL

7/12

  
María Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573

En forma adicional, se calculó el valor de la conductividad hidráulica (o coeficiente de permeabilidad, K). En la Tabla N° 1 se exponen, a modo informativo, diferentes rangos de valores de K y calidad de drenaje para distintos suelos.

|                  | $10^2$                      | 10  | 1.0 | $10^{-1}$ | $10^{-2}$  | $10^{-3}$ | $10^{-4}$ | $10^{-5}$  | $10^{-6}$   | $10^{-7}$ | $10^{-8}$ | $10^{-9}$ |
|------------------|-----------------------------|---|-----|-----------|--|-----------|-----------|--|---|-----------|-----------|-----------|
| DRENAJE          | Muy Bueno                   | Bueno   |     |           |  | Malo      |           |  | Impermeable   |           |           |           |
| TIPO DE MATERIAL | Gravas y gravillas limpias. | Arenas limpias; mezclas limpias de arenas y gravas. |     |           | Arenas muy finas, limos orgánicos o inorgánicos; mezcla de arenas, limos y arcillas; suelos glaciares y depósitos de arcillas estratificadas |           |           | Suelos "impermeables" modificados por vegetación o por descomposición. |   |           |           |           |
|                  |                             |   |     |           |  |           |           |  | Arcillas homogéneas situadas por debajo de la zona de descomposición. |           |           |           |

Tabla N° 1. Valores de la conductividad hidráulica (K) para diferentes tipos de suelos.

#### 4.2 Resumen de las tareas realizadas

##### TRABAJO DE CAMPO:

- Ejecución de un ensayo de absorción (E1) para el que se realizó un sondeo de 0,10 m de diámetro y 2,80 m de profundidad. En este sondeo se extrajeron muestras alteradas de suelo para análisis tacto-visual.

##### TRABAJOS DE GABINETE:

- Recopilación de antecedentes técnicos y geológicos del área de estudio.
- Elaboración de mapas, tablas y gráficos.
- Cálculo de capacidad de absorción del suelo y coeficiente de conductividad hidráulica (K).





OSCAR A. FASOLI  
 INTENDENTE MUNICIPAL



Elsa F. Demaestri  
 Geóloga M.P. A-694  
 Consultora Ambiental RETECA N° 687

8 / 12



Maria Ester Pozzo  
 D.N.I. 10.320.573



Imagen Nº 5. Imagen satelital en donde se destaca con color rojo la ubicación del estudio realizado.

#### COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL SONDEO ENSAYADO


| SONDEO | COORDENADAS GEOGRÁFICAS                         | PROFUNDIDAD |
|--------|---|-------------|
| E1     | Lat. Sur 32°10'7.17"   Long. Oeste 63°28'36.80" | 2,80 m      |

#### 4.2 Perfil del suelo

Del análisis de las muestras extraídas y de las observaciones realizadas en campo, se puede concluir que el perfil del suelo explorado responde a depósitos de sedimentos finos, de origen principalmente eólico (loés del Pleistoceno superior y Holoceno) que se intercalan con mantos areno-limosos de arenas finas.


Las características generales de los suelos que conforman el perfil, pueden describirse como:

- 0,00 – 0,40 m: Manto de suelo orgánico. Limo inorgánico oscuro, de baja plasticidad y con abundante materia orgánica y raíces.
- 0,40 – 2,80 m: Limo y limo arenoso color pardo oscuro de baja plasticidad. Se observaron intercalaciones de capas limo-arenosas con venillas de carbonatos y aumento en la plasticidad (plasticidad baja) e intercalación con mantos de arenas limosas. La humedad aumenta con la profundidad hasta muy alta al final del sondeo.

  
Elisa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

  
OSCAR A. BASOLI  
INTENDENTE MUNICIPAL

  
Maria Ester Pozzo  
D.N.P. 10.320.573



#### 4.2.1 Nivel Freático:

El nivel freático puede establecerse por debajo de los 3,50 m de profundidad al momento de realizarse el presente estudio.

#### 4.3 Tabla de lecturas

| ESTUDIO DE ABSORCIÓN A NIVEL CONSTANTE |          |          |               |             |                  |                  |
|--|----------|----------|---------------|-------------|------------------|------------------|
| Ensayo                                 | Medición | Vol. [L] | Lectura [min] | Lectura [h] | Caudal (Q) [L/h] | Q promedio [L/h] |
| E1                                     | 1        | 1,0      | 05:03         | 0,084       | 11,88            | 11,64            |
|  | 2        | 1,0      | 05:03         | 0,084       | 11,88            |                  |
|  | 3        | 1,0      | 05:08         | 0,086       | 11,69            |                  |
|  | 4        | 1,0      | 05:11         | 0,086       | 11,58            |                  |
|  | 5        | 1,0      | 05:15         | 0,088       | 11,43            |                  |
|  | 6        | 1,0      | 05:17         | 0,088       | 11,36            |                  |


Tabla Nº 2. Lecturas de tiempos y caudales obtenidos durante la ejecución del presente estudio.

#### 4.3 Resultados

| TABLA DE RESULTADOS |                  |                         |                     |  |                                  |                               |   |
|---------------------|------------------|-------------------------|---------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|---|
| Ensayo              | Q Promedio [L/h] | Diámetro del sondeo [m] | Altura ensayada [m] | Área de infiltración [m <sup>2</sup> ] | Q Promedio [L/h.m <sup>2</sup> ] | Q Prom. [L/d.m <sup>2</sup> ] | Coefficiente de Conductividad Hidráulica (K) [cm/s] |
| E1                  | 11,64            | 0,10                    | 0,40 – 2,80         | 0,75                                   | 15,51                            | 372,33                        | 3,46E-05  |


### 5. CONCLUSIONES

1. En la ciudad de James Craik, provincia de Córdoba, se realizó un estudio de la capacidad de absorción del suelo para un proyecto de urbanización el cual estuvo integrado por 1 ensayo de infiltración a nivel constante.
2. El área bajo estudio se emplaza dentro del ambiente geomorfológico denominado Planicie fluvio-eólica central, la cual forma parte de la gran región de llanuras de la provincia de Córdoba, y del sector sudoccidental de la gran provincia geomorfológica Llanura Chacopampeana.
3. En nuestro caso particular la dirección general del flujo subterráneo se produce desde el ámbito de las sierras hacia este-sureste, condicionado principalmente por el nivel de base local, representado por el río Ctalamochita y, en forma secundaria por el río Xanaes.

  
 Elisa F. Demaestri  
 Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

  
 OSCAR A. FASOLI  
 INTENDENTE MUNICIPAL

  
 Maria Estel Pozzo  
 D.N.º 10.320.573






4. El sondeo realizado para la ejecución del ensayo de absorción, alcanzó la profundidad de 2,80 m de profundidad.
5. Durante el presente estudio el Nivel Freático pudo establecerse por debajo de los 3,50 m de profundidad.
6. Los sedimentos están constituidos, principalmente, por limos y limos arenosos de origen principalmente eólico (loés del Pleistoceno superior y Holoceno).
7. En base a las lecturas y datos obtenidos a partir del trabajo realizado, se concluye que:

**El caudal filtrante para 1 m<sup>2</sup> de área permeable = 15,51 L/h.m<sup>2</sup>.**

**En cuanto a la conductividad hidráulica, arrojó un valor de  $K = 3,46 \times 10^{-6}$  cm/s.**

8. Considerando la profundidad a la que fue estimada el Nivel Freático y del perfil del suelo explorado, se recomienda realizar zanjas drenantes (también llamadas sangrías) de acuerdo a los requerimientos técnicos exigidos por la normativa local vigente, si los hubiere. No obstante, a los fines de efectivizar este sistema de tratamiento de los flujos domiciliarios, se aconseja tener en cuenta las siguientes sugerencias:
  - Proyectar una o más zanjas drenantes de 2,00 m profundidad como máximo, con el objetivo de prevenir contaminación de la capa freática. Este sistema puede mejorarse con la colocación de especies herbáceas o pasturas de raíces poco profundas sobre el camellón que cubre la zanja con el fin de aumentar la evapotranspiración.
  - Una segunda alternativa es la instalación de un sistema de reciclaje de las aguas negras para transformarlas en aguas aptas para riego y otros usos.
  - Se puede considerar también, mejorar el sistema realizando una pequeña zanja drenante (sangría) para el vuelco de líquidos proveniente de la cocina y lavadero (con jabones). De esta forma se estaría efectivizando el trabajo que realizan los microorganismos en la cámara séptica.
  - Es importante realizar las zanjas aguas abajo de la vivienda, pero no en lugares donde se produzca anegamiento. Para ello tener presente la pendiente del terreno, la dirección y el sentido de la escorrentía superficial. Además, las mismas deben ejecutarse en forma perpendicular a la dirección de la pendiente o paralela a las curvas de nivel a fin de disminuir la velocidad de escurrimiento de los líquidos y con ello maximizar la infiltración en el suelo.
  - Se sugiere alejarla de la medianera no menos de 3 m y 7m de la construcción principal.

  
Elsa F. Demaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

  
OSCAR FASOLI  
INTELENTE MUNICIPAL

11 / 12

  
María Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573

- Cabe destacar que, en general, los sedimentos explorados de las capas superiores están constituidos por intercalación de capas de suelos de granulometrías finas como limos arenosos y arenas limosas. Estos suelos poseen poros pequeños y propensos a ser obturados por partículas en suspensión proveniente de la cámara séptica, lo que disminuye notablemente el rendimiento y vida útil del pozo. Por tal motivo, la cámara séptica deberá dimensionarse adecuadamente para que el agua que egrese de ella se encuentre limpia de sólidos, grasas y otras emulsiones.
- Se recomienda, además, hacer un uso racional y consiente del recurso agua con el fin evitar colapsar el sistema y producir la contaminación del suelo y agua subterránea.


## 6. RESPALDO FOTOGRÁFICO



Fotografías de la ejecución del estudio realizado.

En espera de poder continuar colaborando en el desarrollo de su proyecto, quedamos a disposición por cualquier consulta sobre este informe.


Le saludamos atentamente.

  
Elsa F. Dernaestri  
Geóloga M.P. A-694

Consultora Ambiental RETECA Nº 687

  
OSCAR A. FASOLI  
INDEPENDIENTE MUNICIPAL

12/12

  
María Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573



James Craik, 12 de Julio de 2022

Ref. Expte: 0730-081944/2022

Loteo Altos del Chañar III


Sres. Administración Provincial de Recursos Hídricos:

En carácter de profesional a cargo del proyecto de manejo de escurrimientos del loteo de la referencia, me dirijo a uds con objeto de informar, que a raíz de que el presente loteo se materializa en forma conjunta con los loteos Altos del Chañar I y Altos del Chañar III, tal como lo acredita la información adjunta, conformando con la totalidad de parcelas involucradas el loteo Altos del Chañar, el cual es tratado en forma Municipal como un único loteo.

Dadas las condiciones del presente loteo, parcelario y distribución de espacios verdes, se consideró adecuado realizar un único estudio de escurrimientos, en acuerdo con personal de APRHI consultado previamente, que es el que se adjunta a continuación para su aprobación.

Se informa además, que el ente encargado de la realización de las obras de control y regulación de excedentes es la Municipalidad de James Craik, de acuerdo a convenio suscrito entre la titular registral y dicho ente.

Sin más, los saluda atentamente.



**PABLO BRESSA**  
ING. CIVIL  
M.R. BOSSA



Municipalidad de James Craik

James Craik, 19 de Mayo de 2022

Ref.: Loteo "Altos del Chañar III"

Propiedad de: María Ester Pozzo

Ubicación: James Craik (09)

Pedanía: Zorros (05)

Departamento: Tercero Arriba (33)

Manzana: 074

Parcela: 100

32°10'07.26" S 63°28'36.95" O

Cuenta DGR N°: 33-05-4267595/1

**CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD**

Por la presente, la Secretaria de Obras Públicas de esta Municipalidad de James Craik, "CERTIFICA" que la parcela de REFERENCIA que según proyecto de Loteo Exp. Municipal N° 212/22 da origen a 20 lotes, designados como C:01, S:01, Mz: 074, P: 101 a 120, de esta localidad, se encuentra en Zona **NO INUNDABLE**.

A los fines de presentar ante quien corresponda, se emite el mismo a los diecinueve días del Mes de Mayo del año Dos Mil Veintidós. –



DANIEL A. FASOLIS  
SECRETARÍA DE OBRAS Y SERV. PÚBLICOS



MUNICIPALIDAD DE  
JAMES CRAIK



FOLIO

0000026

## Protocolo de Ordenanzas

### ORDENANZA N° 1581/2020

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK,  
SANCIONA CON FUERZA DE:

### ORDENANZA

**ART. 1)** AUTORIZASE al Intendente Municipal Oscar Alberto Fasolis y al Secretario de Gobierno Mariano Galfre a la suscripción del Acuerdo con María Ester Pozo D.N.L. 10.320.573 con domicilio en calle Paso 258 de la ciudad de Oliva, que tiene por objeto la adquisición del inmueble de 5 hectáreas , 6. 975 m2 el que según informe del Registro General de la Propiedad, está ubicado en colonia de James Craik, Pedanía Los Zorros, Departamento Tercero Arriba, mide 323 mts 41 cm de Norte a Sur por 649 mts, 50 cm de Este a Oeste con una superficie de 21 has 0052 m2 7,950 cms2 linda al Norte con parte del mismo lote 13, al Sur con lote 21, al Este con camino de por medio con parte del lote 12 y al Oeste con parte del lote 14. El presente inmueble está formado por la parte Sur del lote 13, de la legua 96 el Acuerdo forma parte de la presente y se anexa en dos (2 ) hojas y tres (3) proyectos anexos.-

**ART. 2)** El inmueble a adquirirse se incorporará al Banco de Tierras.-

**ART. 3)** Comuníquese, publíquese,- dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación y archívese. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK, A LOS VEINTITRES DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.-

DANIELA B. SPINACCE  
SECRETARIA  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik



JULIETA S. MARTINGOTTI  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik

CERTIFICO: que la presente es copia  
del original que obra en los archivos  
Municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de 05 de 2020

Dra. GRICELDA del C. PERALTA  
ASESORA LETRADA





NOTA: Que la presente es copia del original que obra en los archivos municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de 05 de 2022

Municipalidad de James Craik

  
Dña. GRISelda del C. PERALTA  
ASESORA LETRADA

### Acuerdo de Compra-Venta de Inmueble

En la Localidad de James Craik, Departamento Tercero Arriba, de esta Provincia de Córdoba a ..... días del mes de ..... del año dos mil veinte, entre **La MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK**, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal, Sr. **OSCAR ALBERTO FASOLIS**, DNI N° 20.818.670 y el Señor Secretario de Gobierno Lic. **MARIANO GALFRE**, DNI N° 27.502.799, ambos constituyendo domicilio en el Edificio Municipal sito en Bv. San Martín 20 de James Craik, en adelante denominada "LA MUNICIPALIDAD", por una parte, y por la otra la Señora : María Ester Pozzo D.N.I. 10.320.573 estado civil divorciada, cuya copia de sentencia acompaña en este acto, con domicilio en calle Paso 258 de la ciudad de Oliva, en adelante "la vendedora", convienen en celebrar el presente **Acuerdo de Compra Venta de Inmueble**, sujeto a las cláusulas que a continuación se expresan y de acuerdo a la Ordenanza N°----- y Decreto N° ..... que autoriza este acto:

**PRIMERO:** La vendedora se compromete a vender, ceder y transferir en propiedad a la MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK, la cantidad de **5 hectáreas , 6.759 m2 identificado como lote C, en el proyecto de subdivisión**, que se anexa, con más o menos metros de diferencia y de acuerdo al futuro deslinde de parcelas, mensura y subdivisión, identificados en los tres (3) proyectos adjuntos, el inmueble objeto de la presente venta, forma parte del inmueble que, según informe del Registro General de la Propiedad, está ubicado en colonia de James Craik, Pedanía Los Zorros, Departamento Tercero Arriba, mide 323 mts 41 cm de Norte a Sur por 649 mts, 50 cm de Este a Oeste con una superficie de 21 has 0052 m2 7,950 cms2 linda al Norte con parte del mismo lote 13, al Sur con lote 21, al Este con camino de por medio con parte del lote 12 y al Oeste con parte del lote 14. El presente inmueble está formado por la parte Sur del lote 13, de la legua 96, la superficie incluye la parte que corresponde a camino público.- Por su parte la MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK, acepta la venta ofrecida, y en consecuencia adquirirá los derechos de propiedad que la vendedora tiene y le corresponden sobre el inmueble descripto por donación según Escritura N° 270, cuya copia acompaña en este acto, del 28 de Diciembre del año 2001, todo según informe del Registro General de la Provincia de Córdoba. La vendedora acepta como pago total de la venta, lo ofrecido por la Municipalidad de James Craik, consistente en asumir la ejecución, por sí o por terceros, y según los tres

  
JUUSTAS MARTINETTI  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik



  
RAMILA B. SPINACCE  
SECRETARIA  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik



que la presente es copia del original que obra en los archivos municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de 05 de 2022



Dra. GRISelda del C. PERETTI  
ASESORA LETRADA

Municipalidad de James Craik

(3) proyectos que se acompañan de las siguientes actividades : 1- Confeccionar los Planos de deslinde de parcelas , de mensura y subdivisión de los lotes identificados como lotes A,B,C y D, siendo el lote C el que se vende a la Municipalidad de James Craik, asimismo también la Municipalidad de James Craik, realizará a su cargo el posterior loteo parcelario de los lotes B,C y D, como así también los estudios técnicos que garanticen la factibilidad de la afectación, con su correspondiente inscripción por ante los organismos competentes, como pago de todos los aranceles por sellados y demás que correspondan como así también los honorarios de los profesionales intervinientes, 2- Tareas de deslinde y amojonamiento de los inmueble 3-Tareas de movimiento de suelo, apertura y nivelación de calle y corrimiento de alambres divisorios, etc , 4- Obra de infraestructura necesaria para proveer a los lotes B,C y D del servicio de agua potable, obra de infraestructura necesaria para proveer a los lotes B,C y D del servicio de energía eléctrica de media y baja tensión , alambrado y forestación perimetral, servicio de alumbrado público a los lotes B,C y D. Todas las tareas detalladas en este pto 4- las concretará el Municipio en el plazo de dos (2) años a contar de la firma del presente; sin perjuicio de cualquier hecho o situación de carácter extraordinario que impida el fiel cumplimiento de lo aquí estipulado .-La vendedora acepta de conformidad la forma y plazo de pago propuesta.-----

**SEGUNDO:** La Escritura traslativa de dominio del lote identificado como "lote C" , a favor del Municipio, se materializará cuando se concluyan las tareas de subdivisión que así lo permitan.-----

**TERCERO:** Los impuestos inmobiliarios que percibe la Provincia de Córdoba, son a cargo de cada propietario conforme sus porcentuales en relación al inmueble desde la firma de este convenio, las Tasas municipales correspondientes a lotes de propiedad de la vendedora estarán exentos por el termino de cinco (5) años contados desde la suscripción del presente. Si la vendedora, durante el transcurso de esos cinco años , vende lotes a terceros, notificará inmediatamente al Municipio, para que éste cobre las tasas correspondientes a los nuevos adquirentes -----

**CUARTO:** Para todos los efectos legales que pudieran emerger del presente contrato, las partes fijan sus domicilios en los indicados al encabezar, y se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de ....., renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.-----

**CONFORME:** lo que antecede, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en lugar y fecha mencionados ut - supra.-----

JULIETA S. MARTINETTI  
PRESIDENTE  
COMITÉ DIRECTIVO  
Municipalidad de James Craik



DANIELA B. SENNACCE  
SECRETARIA  
COMITÉ DIRECTIVO  
Municipalidad de James Craik



NOTIFICACION: que la presente es copia del original que obra en los archivos Municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de OS de 2022

Dña. GRISelda del C. PERALTA  
ABESORA LETRADA

**MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK**  
**PROYECTO DE LOTEO POZZO**

9-102 /  
C-105-01040

**DESLINDE DE PARCELAS**

ESCALA 1:5.000

PARCELA 1304  
SUP. 57 TITULO  
SUP. 57 MENSIURA  
PARCELA 1304  
ocupada por CAMINO 1302-B  
ocupada por CAMINO 1302-B  
TOTAL  
21 Has 0052 m2  
13 Has 2240 m2  
4492 m2  
1343 m2  
19 Has 2675 m2

65,26

32,72

63,41

579,57

25,82

3-105-01040

23,99

PARCELA 1303  
SUP. 57 TITULO  
SUP. 57 MENSIURA  
PARCELA 1303  
ocupada por CAMINO 1302-B  
ocupada por CAMINO 1302-B  
TOTAL  
42 Has 0319 m2  
41 Has 389 m2  
1001 m2  
3944 m2  
42 Has 0518 m2

9-102 /  
C-105-01040

579,57

DANIELA B. SPINACCE  
SECRETARIA  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik



JULIETA S. MARTINETTI  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik





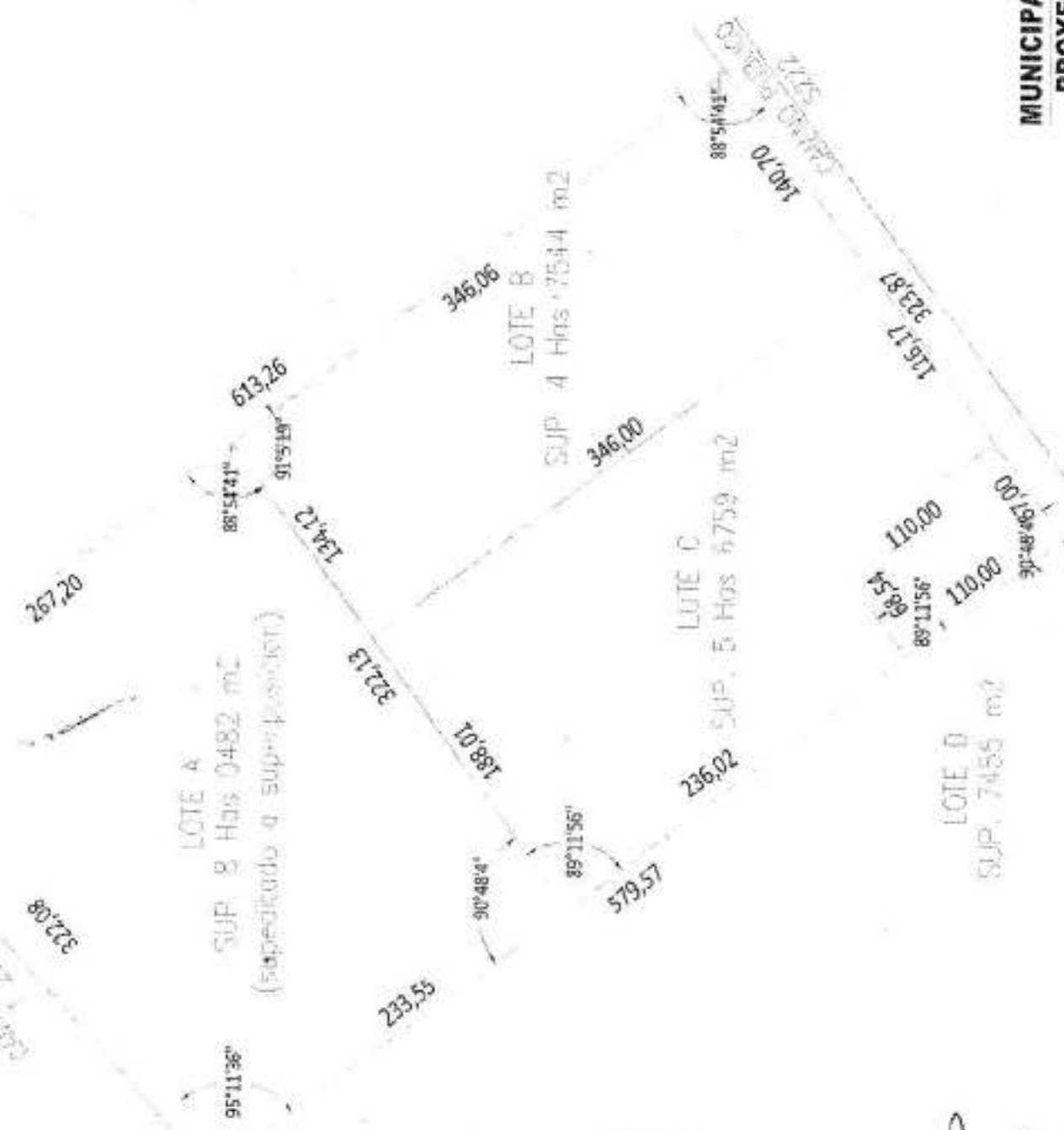
... CERTIFICADO: que la presente es copia  
del original que obra en los archivos  
Municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de 05 de 2022

*[Signature]*  
Dra. GRICELDA del C. PERALTA  
ASESORA LETRADA

MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK  
PROYECTO DE LOTEO POZZO

PROYECTO D SUBDIVISION  
PARCELA 273-1904  
ESCALA 1:2.500



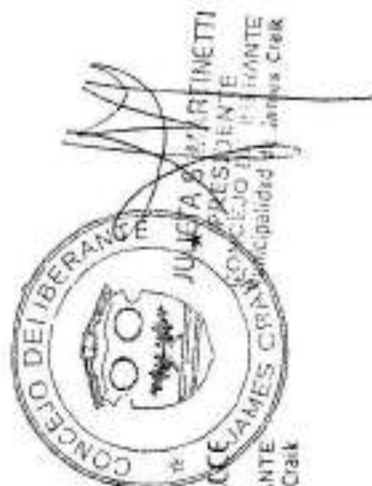
*[Signature]*  
DANIELA B. SPINACCE  
SECRETARIA  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik



*[Signature]*  
JULIETA S. MARTINETTI  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik

# PROYECTO DE LOTEO

ESCALA 1:2.500



JULIA A. MARTINETTI  
PRESIDENTE  
CONSEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik

DANIELA B. SPINACCE  
SECRETARÍA  
CONSEJO DELIBERANTE  
Municipalidad de James Craik

**MANZANA TIPO: 20 LOTES**

**LOTE TIPO: 10 m x 27,50 m**

sup total aprox 111.758 m<sup>2</sup> ( 11,2 Has)

espacio verde s/normativa 10% = 11.175m<sup>2</sup>

cantero + excedente calles 12.860 m<sup>2</sup>

12,00 12,35  
91°5'19"

322,13

346,06

12,00 16,67  
89°11'56"

12,00 25,17 12,00

88°54'41" 18,50 10,00

346,02

55,00 100,00

323,87

12,14 10,00  
90°48'4"

JUAN P. PALACIOS  
5722

Dra. GRICELDA del C. PERALTA  
ABESORA LETRADA



CERTIFICO: que la presente es copia fiel del original que obra en los archivos municipales.

JAMES CRAIK: 23 de 05 2022

## MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK PROYECTO DE LOTEO POZZO

# ACTUACION NOTARIAL

DECRETO N° 3516/69



\*010002 0016375966-3\*

R016375966

CE UN SE TR SI CI NU SE SE

Escritano Nacional  
Titular Registro 471  
OLIVA - CORDOBA

1 **PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NÚMERO SETENTA Y SEIS- SECCIÓN "B".** - En la ciudad de Oliva,

2 Departamento Tercero Arriba, Provincia de Córdoba, República Argentina, a VEINTINUEVE días del mes de se-

3 tiembre del año dos mil veinte, ante mí Escritano Público, titular del Registro cuatrocientos setenta y uno, compe-

4 raen las personas que expresan sus datos personales como a continuación se indica: señores **Oscar Alberto**

5 **FASOLIS**, argentino, nacido el seis de setiembre de mil novecientos sesenta y nueve, Documento Nacional de

6 Identidad número 20.818.670, y **Mariano GALFRÉ**, argentino, nacido el veintidós de marzo de mil novecientos

7 ochenta, Documento Nacional de Identidad número 27.502.799, ambos con domicilio especial en el Edificio Muni-

8 cipal sito en boulevard San Martín número 20 de la Localidad de James Craik, Provincia de Córdoba, ambos aquí

9 de tránsito, y por otra parte la señora **Maria Ester POZZO**, argentina, nacida el veintiuno de octubre de mil nove-

10 cientos cincuenta y dos, Documento Nacional de Identidad número 10.320.573, C.U.I.T. 27-10320573-0, divorcia-

11 da en segundas nupcias de Carlos Espiritu Actis, conforme a Sentencia número 82, de fecha 08/09/2009, dictada

12 por ante el Juzgado Civil, Comercial, Conciliación, Familia, Instrucción, Menores y Faltas de esta Ciudad de Oliva

13 a cargo del Juez doctor Raúl Jorge Juszczyk, secretaria Víctor A. Navello, documento que tengo a la vista y en tres

14 (3) fojas de fotocopia debidamente certificadas consta anexada en escritura número 08, sección "A", de fecha

15 17/01/2012, corriente entre los folios 14 y 15 del protocolo del año 2012; domiciliada en calle Paso número 258,

16 domiciliada en calle Paso número 258, de esta Ciudad de Oliva, Provincia de Córdoba, personas a quienes identi-

17 fico de conformidad con el Artículo 306 inc. "b", del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe; intervienen los

18 comparecientes: la última nombrada lo hace por sí y en ejercicio de sus propios derechos, los dos primeros lo

19 hacen en nombre y representación de la **MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK**, C.U.I.T. 30-99909916-1, con do-

20 micilio legal en boulevard San Martín número 20 de la Localidad de James Craik, Provincia de Córdoba, en sus

21 caracteres de Intendente y Secretario de Gobierno, respectivamente, acreditando la personería invocada y habili-

dad jurídica mediante: a) Resolución número 13 de fecha 04/06/2019, por la que la Junta Electoral Municipal pro-

clama como autoridad electa al primer compareciente; b) Decreto N°300/2019, de fecha 11/12/2019, del que resul-

ta la designación del secretario de gobierno, documentos que en cuatro (4) fojas de fotocopia debidamente certifi-

*[Handwritten signature]*  
Dña. GRICELDA del C. PENALTA  
ASESORA LETRADA

EFICAZ: que la presente es copia de  
el original que obra en los archivos  
municipales.  
JAMES CRAIK: 23 de 09 de 2022





CERTIFICADO: que la presente es copia ...  
del original que obra en los archivos  
municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de 05 de 2022

  
Dra. GRICELDA del C. PERALTA  
ABESORA LETRADA

134, de lo que doy fe.- Y los comparecientes **MANIFIESTAN**: que vienen por el presente instrumento a darle 26  
**FECHA CIERTA** al siguiente **ACUERDO** celebrado entre las partes, que me exhiben y textualmente dice: "Acuer- 27  
do de Compra-Venta de Inmueble : En la Localidad de James Craik, Departamento Tercero Arriba, de esta Provin- 28  
cia de Córdoba a VEINTINUEVE días del mes de Setiembre del año dos mil veinte, entre La MUNICIPALIDAD DE 29  
JAMES CRAIK, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal, Sr. OSCAR ALBERTO FASOLIS, 30  
DNI N° 20.818.670 y el Señor Secretario de Gobierno Lic. MARIANO GALFRE, DNI N° 27.502.799, ambos consti- 31  
tuyendo domicilio en el Edificio Municipal sito en Bv. San Martín 20 de James Craik, en adelante denominada "LA 32  
MUNICIPALIDAD", por una parte, y por la otra la Señora : MARIA ESTER POZZO D.N.I. 10.320.573 estado civil 33  
divorciada, cuya copia de sentencia acompaña en este acto, con domicilio en calle Paso 256 de la ciudad de 34  
Oliva, en adelante "la vendedora" , convienen en celebrar el presente Acuerdo de Compra Venta de Inmueble, 35  
sujeto a las cláusulas que a continuación se expresan y de acuerdo a la Ordenanza N° 1581/2020 y Decreto de 36  
Promulgación N° 224/2020 que autoriza este acto: PRIMERO: La vendedora se compromete a vender, ceder y 37  
transferir en propiedad a la MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK, la cantidad de 5 hectáreas , 6.759 m2 identifica- 38  
do como lote C, en el proyecto de subdivisión , que se anexa, con más o menos metros de diferencia y de acuerdo 39  
al futuro deslinde de parcelas, mensura y subdivisión, identificados en los tres (3) proyectos adjuntos, el inmueble 40  
objeto de la presente venta, forma parte del inmueble que, según informe del Registro General de la Propiedad, 41  
está ubicado en colonia de James Craik, Pedanía Los Zorros, Departamento Tercero Arriba, mide 323 mts 41 cm 42  
de Norte a Sur por 649 mts, 50 cm de Este a Oeste con una superficie de 21 has 0052 m2 7,950 cms2 linda al 43  
Norte con parte del mismo lote 13, al Sur con lote 21, al Este con camino de por medio con parte del lote 12 y al 44  
Oeste con parte del lote 14. El presente inmueble está formado por la parte Sur del lote 13, de la legua 96, la 45  
superficie incluye la parte que corresponde a camino público.- Por su parte la MUNICIPALIDAD DE JAMES 46  
CRAIK, acepta la venta ofrecida, y en consecuencia adquirirá los derechos de propiedad que la vendedora tiene y 47  
le corresponden sobre el inmueble descripto por donación según Escritura N° 270, cuya copia acompaña en este 48  
acto, del 28 de Diciembre del año 2001, todo según informe del Registro General de la Provincia de Córdoba. La 49  
50



\*010002 0016375967-4\*



A016375967  
CE UN SE TR SI CI NU SE SI

1 asumir la ejecución, por sí o por terceros, y según los tres (3) proyectos que se acompañan de las siguientes acti-  
 2 vidades : 1- Confeccionar los Planos de deslinde de parcelas , de mensura y subdivisión de los lotes identificados  
 3 como lotes A,B,C y D, siendo el lote C el que se vende a la Municipalidad de James Craik, asimismo también la  
 4 Municipalidad de James Craik, realizará a su cargo el posterior loteo parcelario de los lotes B,C y D, como así  
 5 también los estudios técnicos que garanticen la factibilidad de la afectación, con su correspondiente inscripción por  
 6 ante los organismos competentes, como pago de todos los aranceles por sellados y demás que correspondan  
 7 como así también los honorarios de los profesionales intervinientes, 2- Tareas de deslinde y amojonamiento de  
 8 los inmuebles. 3-Tareas de movimiento de suelo, apertura y nivelación de calle y corrimiento de alambres diviso-  
 9 rios, etc , 4- Obra de infraestructura necesaria para proveer a los lotes B,C y D del servicio de agua potable, obra  
 10 de infraestructura necesaria para proveer a los lotes B,C y D del servicio de energía eléctrica de media y baja  
 11 tensión , alambrado y forestación perimetral, servicio de alumbrado público a los lotes B,C y D. Todas las tareas  
 12 detalladas en este pto 4- las concretará el Municipio en el plazo de dos (2) años a contar de la firma del presente;  
 13 sin perjuicio de cualquier hecho o situación de carácter extraordinario que impida el fiel cumplimiento de lo aquí  
 14 estipulado .La vendedora acepta de conformidad la forma y plazo de pago propuesta. SEGUNDO: La Escritura  
 15 traslativa de dominio del lote identificado como "lote C", a favor del Municipio, se materializará cuando se conclu-  
 16 yan las tareas de subdivisión que así lo permitan. TERCERO: Los impuestos inmobiliarios que percibe la Provincia  
 17 de Córdoba, son a cargo de cada propietario conforme sus porcentuales en relación al inmueble desde la firma de  
 18 este convenio, las Tasas municipales correspondientes a lotes de propiedad de la vendedora estarán exentos por  
 19 el término de cinco (5) años contados desde la suscripción del presente. Si la vendedora, durante el transcurso de  
 20 esos cinco años, vende lotes a terceros, notificará inmediatamente al Municipio, para que éste cobre las tasas  
 21 correspondientes a los nuevos adquirentes. CUARTO: Para todos los efectos legales que pudieran emerger del  
 22 presente contrato, las partes fijan sus domicilios en los indicados al encabezar, y se someten a la Jurisdicción de  
 23 los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Oliva, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.  
 CONFORME: lo que antecede, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en lugar y fecha  
 mencionados ut - supra.- Con lo que termino el acto, previa lectura y ratificación, la firman los comparecientes

*[Handwritten signature]*  
 Dra. GRICELDA DEL C. PERALTA  
 ASESORA LETRADA

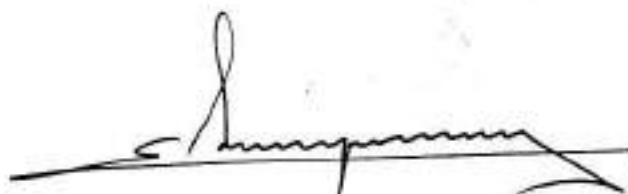

ARTIFICIO: que la presente es copia sin  
 el original que obra en los archivos  
 municipales.

JAMES CRAIK: 23 de 05  
 2022





como acostumbran hacerlo por ante mi doy fe.- Hay una firma ilegible perteneciente a María Ester POZZO. Hay  
 dos firmas ilegibles con dos sellos aclaratorios: Lic. Mariano GALFRE. SECRETARIO DE GOBIERNO. MUNICI-  
 PALIDAD DE JAMES CRAIK. OSCAR ALBERTO FASOLIS. INTENDENTE. Municipalidad de James Craik.- Ante  
 mi: CÉSAR MARTÍN CHACÓN.- Hay un sello.- Concuerta con su original que pasó ante mi, al Folio 134 del Pro-  
 tocolo del año en curso en el Registro a mi cargo, doy fe.- Para los interesados extendiendo este Primer Testimonio  
 en dos sellos de Actuación Notarial numerados correlativamente desde el número A016375966 hasta el número  
 A016375967, que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.-



que la presente es copia  
 del original que obra en los archivos  
 municipales.-

JAMES CRAIK: 23 de 05 de 2022

  
 Dra. GRICELDA del C. PERAI  
 ASESORA LETRADA



CERTIFICO: que la presente es copia fiel del original que obra en los archivos municipales.-



FOLIO 0000099

JAMES CRAIK: 28 de 05 de 2022

MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK

## Protocolo de Resoluciones

Dra. GRICELDA del C. PERALTA  
ASESORA LETRADA



### RESOLUCION N° 097/2022

**VISTO:** La solicitud de visación previa municipal para las tareas de Mensura y Loteo referidos a la parcela designada como 441536-455122 y la parcela 01-01-074-100, ambas de propiedad de la Señora María Ester Pozzo de Actis.-

**Y CONSIDERANDO:** Que las parcelas mencionadas surgen del acuerdo celebrado entre la Municipalidad de James Craik y la titular registral antes mencionada autorizado mediante Ordenanza Municipal N° 1581/2020.

Que la tramitación de dichos loteos se efectúa de manera independiente, pero responden a una unidad de planeamiento urbano.

Que la superficie destinada a espacios verdes que surge de la Mensura y loteo denominada "Altos del Chañar" por Ordenanza Municipal N° 1642/2022 y visado y protocolizado bajo Expediente N° 0033-125866/2021 por la Dirección General de Catastro cumple con los requisitos que establece la Ordenanza Municipal N° 1473/2017 Art. N° 4, para las fracciones resultantes mencionados en el Acuerdo: apartado primero; según Anexo (Croquis A).

EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK

### RESUELVE.-

**ARTICULO 1°.-** VÍASE el Plano de Previa Municipal Expedientes N° 210/22 y 211/22 de Mensura y Loteo cuya designación catastral es: Parcela 01-01-074-100 y Parcela 441536-455122 de propiedad de la Señora María Ester Pozzo de Actis.-

**ARTICULO 2°.-** La presente Resolución será refrendada por el Secretario de Gobierno.-

**ARTICULO 3°.-** COMUNÍQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y archívese.-

JAMES CRAIK, 22 de Marzo de 2022.-

L.Lc. MARIANO GALPERIN  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK



OSCAR A. FASOLIS  
Intendente Municipal



ARTIFICIO: que la presente es copia fiel  
 del original que obra en los archivos  
 Municipales.  
 JAMES CRAIK: 23 de OS 2022

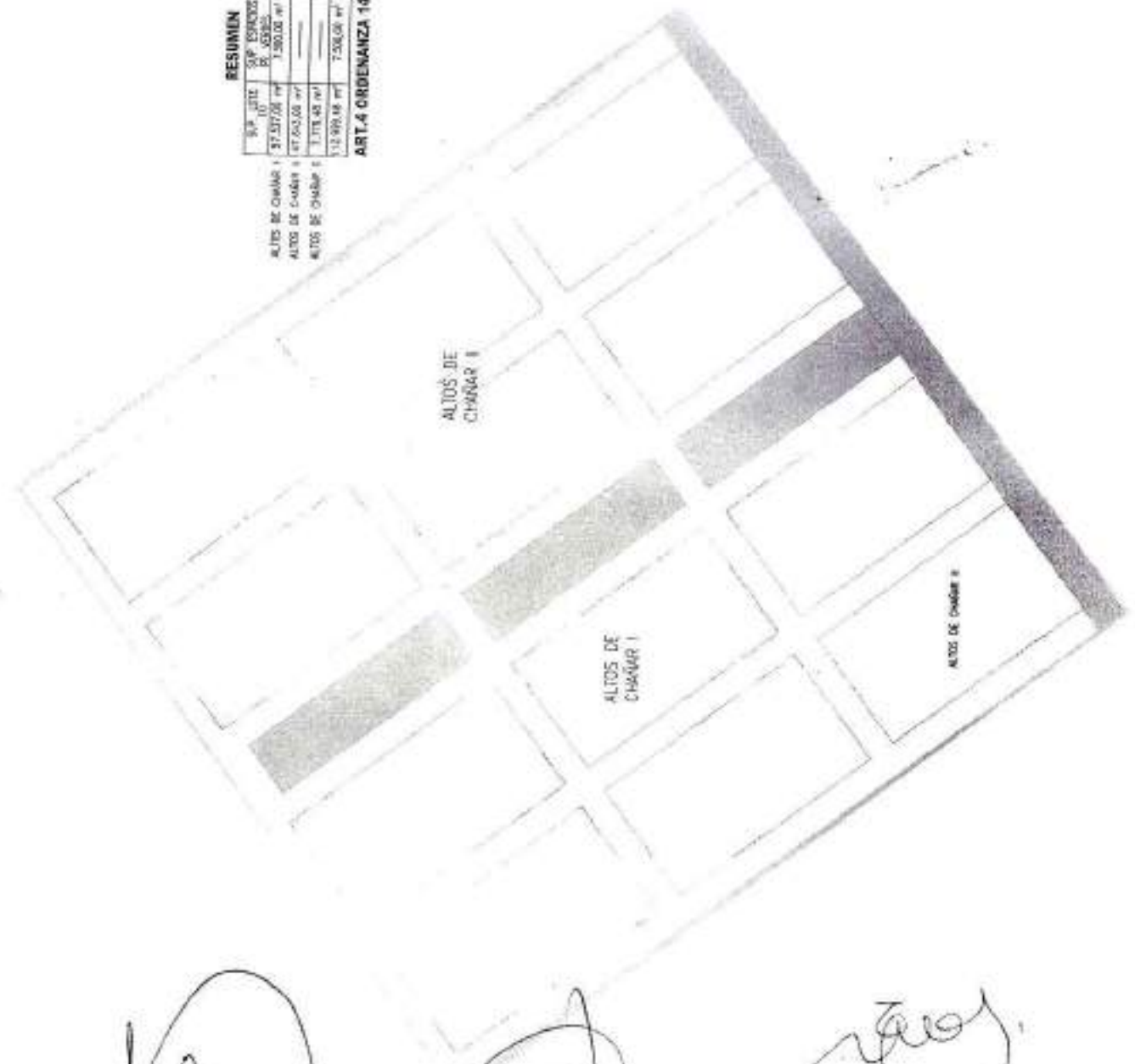
**ANEXO (Croquis A)**

*[Signature]*  
 Dra. GRICELDA del C. PERALTA  
 ASESORA LETRADA

**RESUMEN**

|                    | SUP. LOTE                 | SUP. ESCUADROS          | SUP. ESCUADROS        | SUP. ESCUADROS          | SUP. ESCUADROS          |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                    | 10'                       | 10'                     | 10'                   | 10'                     | 10'                     |
| ALTO DE CHAÑAR I   | 97.537,08 m <sup>2</sup>  | 1.380,00 m <sup>2</sup> | 750,75 m <sup>2</sup> | 6.255,14 m <sup>2</sup> | 2.200,00 m <sup>2</sup> |
| ALTO DE CHAÑAR II  | 17.500,00 m <sup>2</sup>  | —                       | —                     | —                       | —                       |
| ALTO DE CHAÑAR III | 1.178,48 m <sup>2</sup>   | —                       | —                     | —                       | —                       |
| TOTAL              | 116.215,56 m <sup>2</sup> | 1.380,00 m <sup>2</sup> | 750,75 m <sup>2</sup> | 6.255,14 m <sup>2</sup> | 2.200,00 m <sup>2</sup> |

ART. 4 ORDENANZA 14732817



*[Signature]*  
 Sr. MARIANO GALIPE  
 SECRETARIO DE GOBIERNO  
 MUNICIPALIDAD DE JAMES CRAIK

*[Signature]*  
 Sr. FASOLIC  
 Int. Municipal

*[Signature]*  
 GLADYS TAMARA AJLE  
 INGENIERA CIVIL  
 Mat. 4482/X





Municipalidad de James Craik

James Craik, 19 de Mayo de 2022

Ref.: Loteo "Altos del Chañar III"

Propiedad de: María Ester Pozzo

Ubicación: James Craik (09)

Pedanía: Zorros (05)

Departamento: Tercero Arriba (33)

Manzana: 074

Parcela: 100

32°10'07.26" S 63°28'36.95" O

Cuenta DGR N°: 33-05-4267595/1

**CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD**

Por la presente, la Secretaría de Obras Públicas de esta Municipalidad de James Craik, "CERTIFICA" que la parcela de REFERENCIA que según proyecto de Loteo Exp. Municipal N° 212/22 da origen a 20 lotes, designados como C:01, S:01, Mz: 074, P: 101 a 120, de esta localidad, se encuentra en Zona **NO INUNDABLE**.

A los fines de presentar ante quien corresponda, se emite el mismo a los diecinueve días del Mes de Mayo del año Dos Mil Veintidós. –



DANIEL A. FASOLIS  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS

# LOTEO SECTOR SUROESTE - JAMES CRAIK

## ESTUDIO DE ESCURRIMIENTOS, SITUACIÓN ACTUAL Y FUTURA. OBRAS COMPLEMENTARIAS



MEMORIA DESCRIPTIVA, MEMORIA  
TÉCNICA, PLIEGOS GENERAL Y PARTICULAR  
DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, PLANOS  
DE ESCURRIMIENTOS Y OBRAS  
COMPLEMENTARIAS

Código Único de Validación  
CIC0113032103CUVT



**VISADO DIGITAL NO PRESENCIAL**

Expediente Técnico Nº: 1-130321

Fecha de Vizado: 05/10/2021

Este estudio se realizó en el marco de la Resolución Nº 2078/20 de Junta  
Directiva, y tiene validez en el ámbito digital. Si fuera necesario presentarlo  
en el formato papel, el profesional interviniente deberá insertar su firma  
fotográfica sobre la copia impresa para verificar su responsabilidad. Para  
validar la autenticidad del presente documento deberá  
ingresar al "Código Único de Validación" en [www.dgdi.es](http://www.dgdi.es) o escanear el  
código QR.


CARRELA URBANO  
Ingeniera Civil  
Msc. M-5080  
Titular

Firmado  
digitalmente por  
LIENDO Candela  
Beatriz  
Fecha: 2021.10.05  
12:56:15 -03'00'

Septiembre de 2021

  
OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL



  
Maria Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573

# MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1. INTRODUCCIÓN Y UBICACIÓN.

El presente estudio hidrológico tiene por objetivo el análisis de la dinámica hídrica de la situación actual y bajo el escenario de los loteos ya constituidos y edificados, para el fraccionamiento pretendido en el sector suroeste de la localidad de James Craik, en la provincia de Córdoba. El fraccionamiento se compone de 3 parcelas y etapas, de nomenclaturas 33-05-441356-454358, propiedad de la Municipalidad de James Craik, y 33-05-09-01-01-074-100 y 33-05-441536-455122, propiedad de la Sra María Ester Pozzo. Por convenio suscripto entre ambos propietarios mediante escritura N° 76, Sección B, del 29/09/2020, de acuerdo a Ordenanza N°1581/2020 y Decreto N° 224/2020, la Municipalidad de James Craik asume la ejecución, por sí o por terceros, del desarrollo del Loteo compuesto por los lotes de propiedad de la Sra Pozzo y los estudios técnicos pertinentes para garantizar la afectación.

De la suma de los emprendimientos resultan un total de **244 parcelas** de carácter urbano, con 3 espacios verdes ubicados en el Boulevard central.

A los efectos de la realización del trabajo, y teniendo en cuenta que la totalidad de los emprendimientos trabajarán en la práctica de manera conjunta, es que se hace este estudio de escurrimientos de manera general, considerando los 3 en forma conjunta.

A este efecto, se delimitarán y subdividirán las áreas de aporte, para luego de definidos los parámetros físicos de las mismas y las características de la tormenta de diseño, se lleve a cabo la realización de la transformación lluvia-caudal, para ambos escenarios. Del análisis de los resultados se determinará la influencia de la impermeabilización del loteo, en los excedentes hídricos producidos, y se evaluará la propuesta de mitigación de los mismos.

El emprendimiento se sitúa en la zona urbanizada de la localidad, sobre el sector oeste de la misma, dentro del departamento Tercero Arriba, en una zona topográficamente llana, en la cuenca perteneciente al Arroyo Algodón y Arroyo El Manantial.

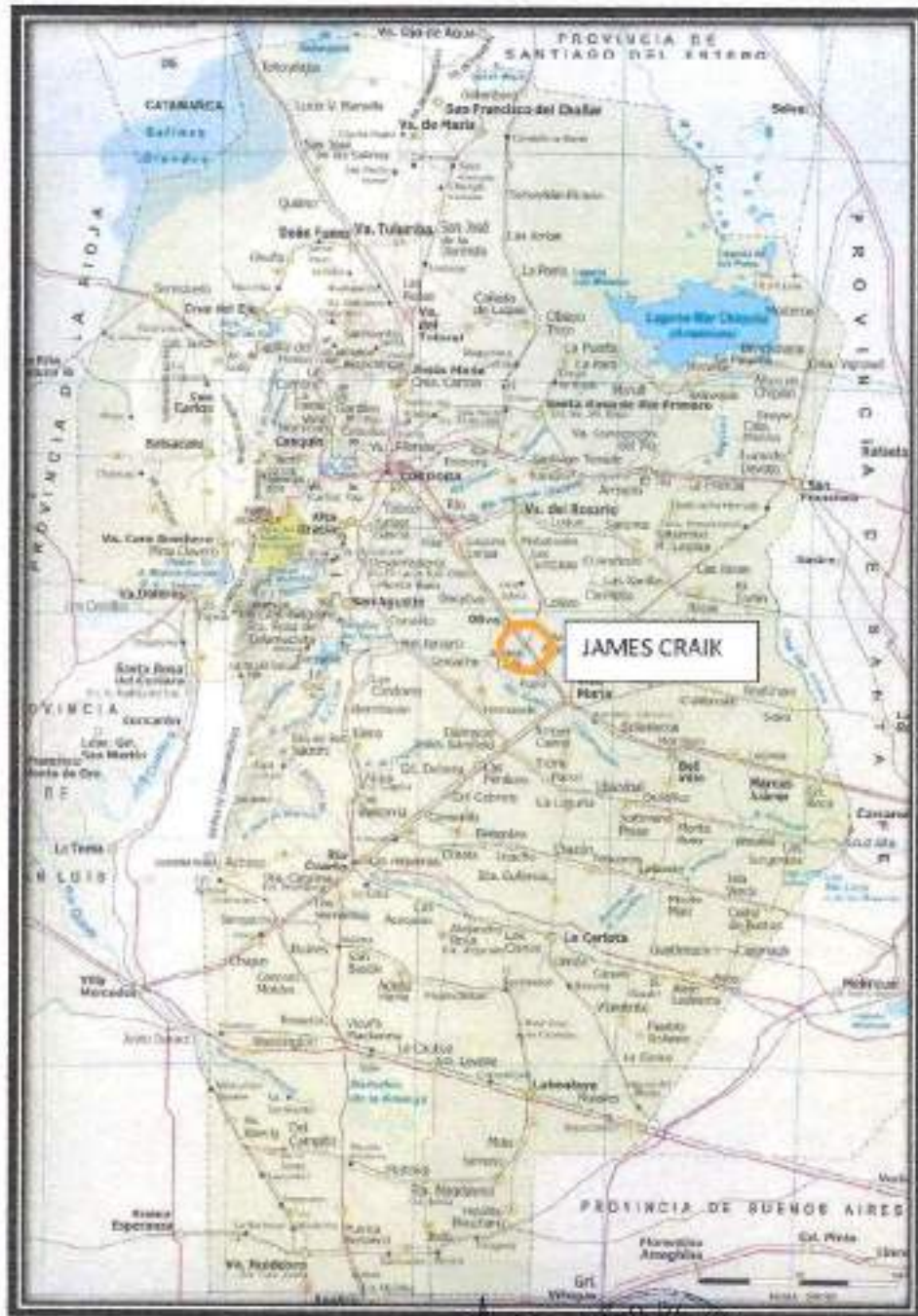
Localmente, el loteo está ubicado colindante con la Ruta Provincial N° 222, que une James Craik con Pampayasta al Oeste. Además, por la localidad atraviesa la Ruta Nacional N° 9, la que une a James Craik con las localidades de Oliva hacia el norte, y Tío Pujio hacia el sur.

James Craik - Septiembre de 2021

OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL

PABLO BERRIO  
1980-07-16  
M. E. POZZO

María Ester Pozzo  
10.320.573



James Craik – Septiembre de 2021



OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL

*Mano firmada*  
PABLO FERRARI  
1984-07-06  
M.A. 20048

*Mano firmada*  
María Ester Pozzo  
D.N.I.: 10.320.573

Figura 1: Ubicación de la localidad de James Craik en la Provincia de Córdoba.



Figura 2: Ubicación en el Departamento Río Segundo.

La localidad de James Craik se sitúa en la región centro-este de la provincia de Córdoba, dentro del Departamento Tercero Arriba, distante 100 km. de la ciudad de Córdoba, a la que se accede a través de la citada Ruta Nacional N° 9, y desde la Autopista Córdoba – Rosario.

James Craik - Septiembre de 2021

*[Handwritten signature]*  
 OSCAR A. FASOLIS  
 INTENDENTE MUNICIPAL



*[Handwritten signature]*  
 María Ester Pozzo  
 D.N.I.: 10.320.573

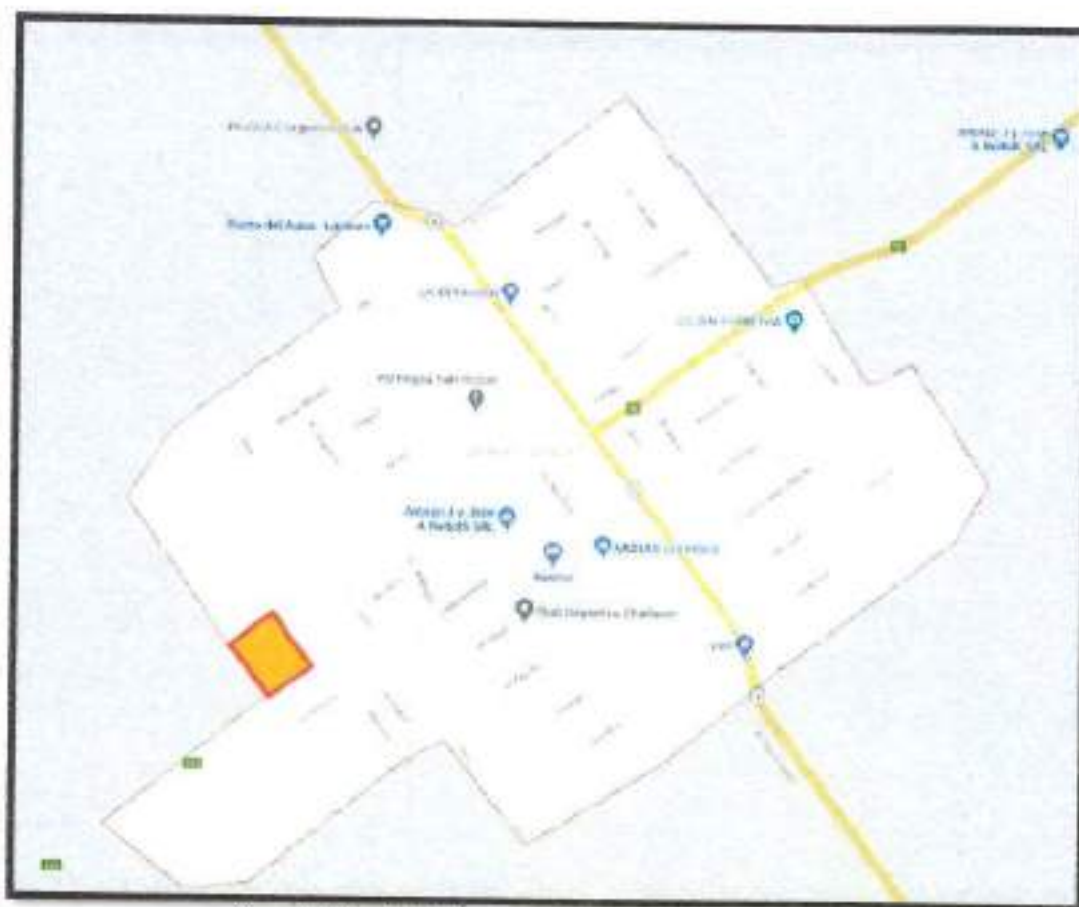


Figura 3: Ubicación de los emprendimientos en la trama urbana.

El emprendimiento se ubica sobre coordenadas aproximadas  $32^{\circ}10'02''S$ ,  $63^{\circ}28'35''O$ .

James Craik - Septiembre de 2021

  
  
OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL

  
PABLO BRESSANO  
ING. CIVIL  
R.N. 00000  
  
Maria Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573



Figura 4: Ubicación de los loteos sobre imagen satelital.

## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA.

El área de estudio se encuentra ubicada al norte del departamento Tercero Arriba, en las proximidades del límite con el Departamento General San Martín, en la provincia de Córdoba, al este de la localidad de James Craik.

De acuerdo con la información disponible en la "Base de Datos Hidrológica Integrada", correspondiente al Programa "Sistema Nacional de Información Hídrica (SNIH)", perteneciente a La Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Nación (información que puede ser consultada desde la página web del organismo: <http://www.hidricosargentina.gov.ar/InformacionHidrica.html>), la zona en estudio pertenece a la cuenca del Río Tercero (Ctalamochita).

James Craik - Septiembre de 2021

  
  
 ÓSCAR A. FASOLIS  
 INTENDENTE MUNICIPAL

  
 MARÍA ESTER POZZO  
 M.H. 000000

María Ester Pozzo  
 D.N.I. - 10.320.573

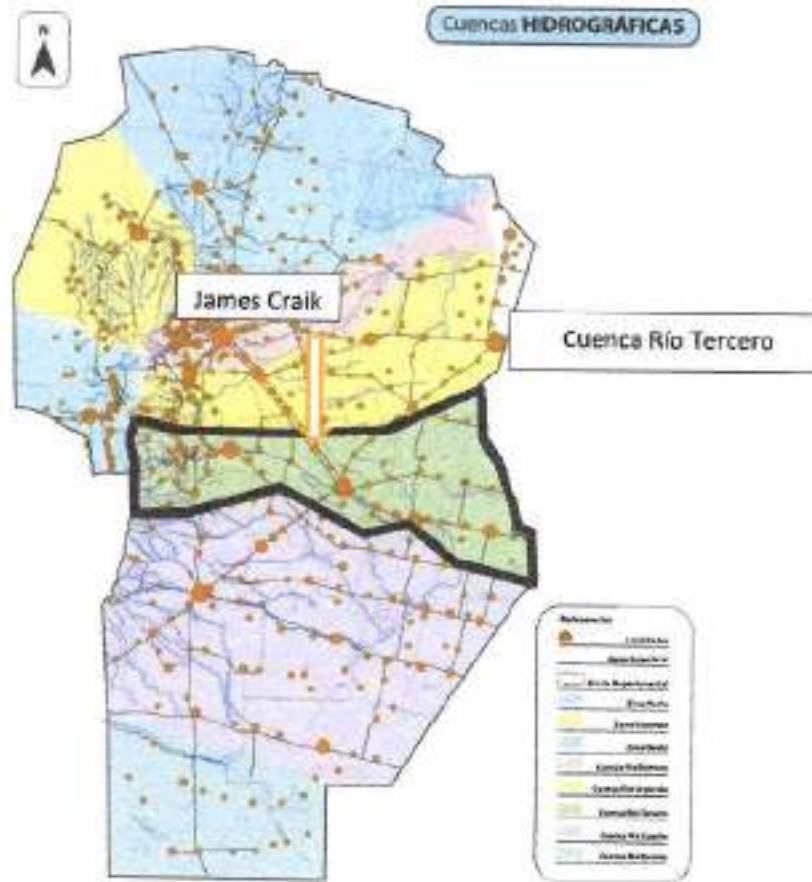


Figura 5: Ubicación y principales cuencas hidrológicas que afectan la localidad de James Craik.

Esta primera aproximación a la definición de las cuencas de aporte, nos muestra que la zona en estudio se encuentra en la parte central de la cuenca del Río Tercero (Ctalamochita), en una zona topográficamente llana, caracterizada por la existencia de escasos cauces permanentes, dominada por el Río Tercero, y siendo la mayoría de los demás cauces intermitentes, localizados en las planicies de la región, los cuales incrementan sus caudales cuando las precipitaciones se dan en un periodo prolongado de tiempo, produciendo la acumulación de agua superficial, anegando sectores.

El relieve se caracteriza por ser una extensa llanura que cambia a suaves ondulaciones hacia el oeste y que se transforman en serranías bajas; más al oeste se encuentran las quebradas y cumbres de las sierras Comechingones siendo el Champaquí el punto mas alto (2.790 m). En su relación con las regiones naturales, la cuenca del río Carcarañá coincide con dos regiones de las presentadas por Daniele y Natenzon, ella son la de "pastizales y bosques serranos" al oeste, y la de "espinales y algarrobales pampeanos" en el resto de la cuenca.

En la región de espinales y algarrobales pampeanos que coincide con el sector de estudio de la cuenca domina el clima húmedo-subhúmedo, donde las precipitaciones decrecen hacia el oeste. La

James Craik - Septiembre de 2021

OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL

PABLO BRISCHANO  
D.N.I. 10.320.573

Maria Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573



temperatura media anual se encuentra en 16° C y las precipitaciones anuales rondan los 700 mm anuales y la estacionalidad es creciente hacia el oeste. Los suelos son resultado de la sedimentación continua cuyos sedimentos superficiales son continentales y de procesamiento cólico, son muy ricos para la actividad agropecuaria. Los bosques que existían en la zona han desaparecido completamente por lo que es difícil determinar que tipo de especies son propias de la región. Aún hay algunos algarrobales blanco y negro en la zona pero la actividad agrícola las ha llevado próximas a su extinción.

### 3. OBJETIVOS SOCIALES DEL EMPRENDIMIENTO

Los fraccionamientos propuestos se componen de un loteo social municipal y dos emprendimientos privados, los que se pretenden sean utilizados para vivienda unifamiliar sencilla, el que promocionará la oferta de terrenos en la localidad de James Craik.

Con la realización del presente, la trama urbana del lugar quedará consolidada totalmente, completando las construcciones sobre los terrenos baldíos que existirán en el emprendimiento.

### 4. ASPECTOS TÉCNICOS GENERALES

En el presente informe se estudiarán los escurrimientos actuales y futuros en el emprendimiento, estableciendo los resultados para las verificaciones de las funciones complementarias (TR = 5 años), y básicas (TR = 100 años), y se estudiará la variabilidad entre los distintos escenarios, para que en caso de ser necesario, se dimensionen las obras necesarias para mitigar los impactos.

Dada la superficie y ubicación del loteo, se decide con criterio conjunto con la Municipalidad de James Craik, que los excedentes hídricos serán dirigidos hacia los espacios verdes, definidos como cancheros centrales del Boulevard que atraviesa el emprendimiento. Los mismos serán regulados y tendrán una salida controlada hacia el camino público colindante, o Ruta Provincial N° 222, para luego dirigirse al noreste, hacia la localidad, siendo el emisario final la laguna natural existente ubicada en coordenadas 32° 9'52"S; 63°28'17"O, conocida como Laguna "La Chueca", el cual es emisario final en la actualidad en el estado natural, por lo que en caso de tener un impacto hidrológico nulo, no se modificaría la dinámica hídrica del lugar.

James Craik - Septiembre de 2021

OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL



PABLO BRESSANO  
ING. CIVIL  
R.U.P. 30844

Maria Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.873

## 5. ASPECTOS ECONÓMICOS

Con el fraccionamiento pretendido, es finalidad del comitente poner en valor los terrenos que forman parte del mismo. Se pretende generar una ocupación de los espacios baldíos del barrio, completando la trama urbana en esta zona de la localidad, aprovechando la infraestructura instalada en la zona, y contribuyendo a que los terrenos resultantes del presente trabajo sirvan de asiento para las viviendas demandadas en la localidad.

James Craik - Septiembre de 2021

OSCAR A. FASOLIS  
INTENDENTE MUNICIPAL



FABRIZIO BARRERA  
ING. CIVIL  
E.C. 00000

Maria Ester Pozzo  
D.N.I. 10.320.573

# PLIEGO PARTICULAR DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

## JAMES CRAIK LOTEOS SECTOR SUROESTE

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>Código Único de Validación<br/>CIC0113032109CUVT</p>  | <p><b>VISADO DIGITAL NO PRESENCIAL</b></p> <p>Expediente Técnico Nº: 1-330321<br/>Fecha de Visado: 05/10/2021</p> <p>Este visado se realiza en el marco de la Resolución Nº 3020/20 de la Corte Ejecutiva, y tiene validez en el entorno digital. Si fuera necesario presentarlo en el formato papel, el profesional interviniente deberá inscribir su firma digitalizada sobre la copia impresa para verificar su responsabilidad. Para validar la autenticidad del presente documento técnico ingresar al "Código Único de Validación" en <a href="http://www.viviles.org.ec">www.viviles.org.ec</a> escaneando el código QR.</p> | <p>Firmado digitalmente por<br/><b>LIENDO Candela Beatriz</b><br/>Fecha: 2021.10.05<br/>12:58:30 -03'00'</p> <p><b>CANDELA BEATRIZ</b><br/>Ingeniero Civil<br/>Mat. N° 5889<br/>Verdosa</p> |
|--|---|---|

PPET LOTEOS SECTOR SUROESTE

OSCAR A. FASOLA  
INTENDENTE MUNICIPAL



Página 1

Maria Ester Pozzo  
D.N.I.: 10.320.573