

Resumen del Proyecto



FIDEICOMISO AL COSTO

La información que brindamos en esta carpeta de presentación es preliminar y orientativa, sujeta a las modificaciones oportunas y necesarias para la realización del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse.

Concepto y Finalidad del Fideicomiso al Costo

Por medio de la presente se busca resumir las características más importantes de integrar y participar de un FIDEICOMISO AL COSTO.

El éxito del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse depende del esfuerzo y la voluntad de quienes se unen para lograr el desarrollo del barrio propuesto y confían en la gestión de la Desarrolladora y Fiduciaria a cargo.

Es importante señalar que el fin del FIDEICOMISO AL COSTO, es lograr un objetivo común preestablecido entre todos los participantes del emprendimiento inmobiliario, quienes instruyen y facultan a la Desarrolladora y Fiduciaria para cumplir con el mismo, en los términos del contrato de fideicomiso.

La obligación de la Desarrolladora y Fiduciaria consiste en aplicar los fondos recibidos a la realización de las obras previstas en el contrato de fideicomiso Barrio Privado Matisse. Es por ello que los bienes de la Desarrolladora y Fiduciaria no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que solo serán satisfechas en la medida de los bienes fideicomitados.

Toda eventual modificación y/o alteración que surja durante el avance del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse, de manera alguna podrá considerarse como un incumplimiento por parte de la Desarrolladora y Fiduciaria.

Cada lote o parcela asume una parte de la inversión total del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse, y es por ello que el desarrollo del proyecto queda sujeto a la condición resolutoria de que los lotes o parcelas disponibles se encuentren exitosamente suscriptos.

A los fines del cumplimiento del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse, la Desarrolladora y Fiduciaria conservará, manejará y administrará los aportes periódicos de los individuos que hubieren adquirido los derechos sobre un lote o parcela, con la prudencia y diligencia de un buen hombre de negocios. Las facultades de administración conferidas a la Desarrolladora y Fiduciaria son amplias, plenas e ilimitadas.

Los aportes comprometidos por los suscriptores que adquieran los derechos sobre un lote o parcela, quedan sujetos a eventuales variaciones y ajustes a aplicar por la Desarrolladora y Fiduciaria, en razón de los mayores costos que pueda sufrir el desarrollo del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse.

Se destaca que el cumplimiento en tiempo y forma del cronograma de aportes previsto en el contrato celebrado con cada uno de los suscriptores, tendrá consecuencia directa sobre el tiempo de finalización del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse.

La Desarrolladora y Fiduciaria también administrará los gastos comunes, impuestos y demás servicios del barrio, los cuales se asumen como costos necesarios para la realización del proyecto inmobiliario Barrio Privado Matisse.

En relación a las expensas del barrio, es importante señalar que las mismas regirán a partir de que la Desarrolladora y Fiduciaria notifique fehacientemente a los suscriptores que se encuentra en condiciones de entregar la posesión del lote o parcela. A partir de esa instancia, la Desarrolladora y Fiduciaria administrará las expensas hasta la entrega del barrio a la administración elegida por la Asamblea. Las expensas se liquidarán en el resumen de cuenta de cada beneficiario.

La Propuesta – El Proyecto

La Ubicación: **Barrio Privado Matisse**, será una urbanización joven ubicada en una de las zonas más tranquilas, tradicionales y residenciales de Los Cardales. Se encuentra ubicada sobre la Ruta Provincial N°4, recientemente pavimentada, y a 4,8 Km. de la Ruta Panamericana (ramal Escobar), y a tan sólo 50 minutos de Capital Federal, con entrada directa desde la ruta.

El Proyecto: El desafío es poder combinar una muy buena ubicación con valores realmente bajos, y todo ello sin traicionar la calidad habitual de nuestros barrios.

Se ponderó el respeto por la añosa arboleda existente en el predio y la generación de un paisaje relajado y de máximo aprovechamiento de la vegetación. Así, la mayoría de sus árboles fueron incorporados desde el proyecto en las calles, mientras que otros fueron incluidos en los espacios verdes del barrio

- 22 has. aproximadamente
- 158 lotes aproximadamente
- 1000 m² de superficie como mínimo
- Amplios espacios verdes
- Añosa arboleda
- Excelente ubicación

Los propietarios de la tierra, se reservan el frente sobre ruta y a cada lado de la portería e ingreso al barrio, ello quiere decir que dichos predios no forman parte del proyecto propuesto y que son de exclusiva propiedad de los propietarios de la tierra.

La Infraestructura:

- Red de Luz Eléctrica y Alumbrado Público Subterráneo
- Red de Corrientes Débiles Subterránea (TV, TEL e Internet)
- Red de Gas Natural
- Red de Agua Corriente
- Red de Cloacas
- Calles Asfaltadas
- Cerco Perimetral Olímpico
- Seguridad 24 horas
- Edificio de portería de acceso
- Club House con SUM, Gimnasio y Oficina de Administración
- Multicancha (futbol, tenis, voley y básquet)
- Plaza de juegos infantiles

Permisos y Aprobaciones:

Municipalidad de Campana: Según Expte. N° 29778/11, se han iniciado los tramites pertinentes para obtener en una primera instancia la **CONVALIDACION TECNICA PRELIMINAR (Prefactibilidad)** y luego la Factibilidad Final.

Autoridad del Agua, en este organismo, se han iniciado los correspondientes Exptes.:
2436-22188/11 Solicitud de Prefactibilidad de Vuelco de Afluentes (OTORGADO).
2436-22210/11 Solicitud de Prefactibilidad de Aptitud Hidráulica (OTORGADO).
2436-22189/11 Solicitud de Prefactibilidad de Disponibilidad de Agua (OTORGADO).

Condiciones de Suscripción y Reserva de Lotes

El Barrió Privado Matisse, será desarrollado con el sistema de suscripción al costo, es decir, que la inversión tendrá las siguientes características:

- Si bien el presupuesto está elaborado en forma conservadora, cualquier variación entre el presupuesto original y la inversión real requerida será absorbida por los suscriptores en la proporción que le corresponda.
- Estos mayores costos, serán abonados en cuotas adicionales posteriores a la finalización del cronograma de pago previsto en el contrato. No obstante lo cual, se deja constancia que para evitar se afecte significativamente el plazo de las obras, se podrá aumentar el importe de las mensualidades del suscriptor, una vez transcurrido el primer año del contrato y en forma periódica.
- El contrato será suscripto en pesos. Los montos detallados en dólares estadounidenses en la respectiva planilla de valores son referenciales y serán utilizados solamente para el pago del refuerzo (10%).
- Las reservas se tomarán sujetas a la condición resolutoria de la suscripción exitosa de los lotes integrantes del proyecto inmobiliario Barrió Privado Matisse. En el supuesto e hipotético caso que esto no sucediera, se devolverán al suscriptor.
- Para efectivizar la reserva se deberá abonar, la suma correspondiente al sellado de contrato y solo podrán ser devueltas en el supuesto contemplado en el acápite anterior. Una vez confirmada la realización del proyecto inmobiliario Barrió Privado Matisse, los importes recibidos serán imputados al sellado de ley del contrato de fideicomiso.
- Honorarios Inmobiliarios 3% + IVA, el que deberá abonarse al momento de la firma del contrato de fideicomiso.
- Se podrán reservar hasta 2 lotes por persona.
- Los propietarios de la tierra, recibirán lotes en pago del aporte de la misma al proyecto, dichos lotes estarán previamente reservados.
- Todos los aportes se deberán realizar, mediante depósito o transferencia bancaria, en la cuenta que oportunamente determine la Fiduciaria y Desarrolladora, a nombre del Fideicomiso Barrió Privado Matisse y en la moneda mas abajo preestablecida.

Cronograma de Aportes

30% Anticipo (**Pesos Argentinos**).

10% Refuerzo (**Dólares Estadounidenses**), antes del 10/09/2013.

30 cuotas (Todas en **Pesos Argentinos**), primera cuota 10/09/2012.

Particularidades de este Proyecto

- El emprendimiento no es ejecutado por un único dueño que persigue una ganancia, sino que es un objetivo común en función del cual se abonará a la Desarrolladora y Fiduciaria un honorario por la administración del mismo.
- Permite el acceso de pequeños inversores a proyectos realmente importantes.
- No existe el costo financiero.
- Inversión muy atomizada.
- Se debe suscribir exitosamente los lotes o parcelas del proyecto Barrió Privado Matisse para poder avanzar con el mismo. Ello otorga gran solidez al proyecto, debido a que son muchos los inversores involucrados, que aportan una pequeña cuota de la inversión total.