

Universidad FASTA.  
Facultad de Ciencias Económicas.  
Licenciatura en Administración de Empresas.

**“Proyecto: Construcción de un  
edificio bajo la figura del  
Fideicomiso, en Mar del Plata,  
2008.”**

Fagioli, Francisco Carlos José

Departamento de Metodología.  
Asesoramientos.  
Tutor: Ing. Roberto Carro.  
Prof. Titular de la Cátedra Seminario de Graduación: Dra. Laura Cipriano.  
2008.

19654

# Abstract

**Abstract:**

Se desarrolló el caso particular de la construcción de un edificio de departamentos en la ciudad de Mar del Plata proponiendo la implementación de la figura del Fideicomiso y se analizaron las ventajas que ello representa para los Fiduciantes.

El proyecto incluyó un análisis del mercado y comercialización de los servicios, la viabilidad técnica y la de gestión, la enumeración de inversiones y los requisitos necesarios para cumplir con las legislaciones vigentes, el análisis financiero y el de riesgo. También se investigó la incidencia del impacto ambiental.

Todos estos datos fueron transcritos en forma numérica a través de cuadros realizados en el software de aplicación y se utilizaron para evaluar las variables que reflejaron la rentabilidad del cash-flow del proyecto. Estos pasos permitieron determinar si el proyecto es conveniente dentro del contexto descripto.

**Índice General:**

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Abstract.....                        | Pág. 01 |
| Protocolo de Investigación.....      | Pág. 04 |
| Estado de la cuestión.....           | Pág. 07 |
| Marco Teórico.....                   | Pág. 10 |
| Noción de Fideicomiso.....           | Pág. 11 |
| Esquema Base.....                    | Pág. 13 |
| Pasos para armar un Fideicomiso..... | Pág. 16 |
| Glosario de términos teóricos.....   | Pág. 25 |
| Desarrollo del Proyecto.....         | Pág. 38 |
| Introducción.....                    | Pág. 39 |
| Viabilidad Comercial.....            | Pág. 40 |
| Estudio de mercado.....              | Pág. 40 |
| El cliente meta.....                 | Pág. 41 |
| Precio, Demanda, Proveedores.....    | Pág. 42 |
| Estrategia a nivel Funcional.....    | Pág. 44 |
| Viabilidad Técnica.....              | Pág. 46 |
| Inversiones.....                     | Pág. 49 |
| Viabilidad Legal.....                | Pág. 54 |
| Plancheta tejido urbanístico.....    | Pág. 65 |
| Viabilidad de Gestión.....           | Pág. 73 |
| Análisis del Riesgo.....             | Pág. 74 |
| Viabilidad Financiera.....           | Pág. 75 |
| Viabilidad de Impacto Ambiental..... | Pág. 75 |
| Conclusión.....                      | Pág. 76 |
| Bibliografía.....                    | Pág. 77 |
| Agradecimientos.....                 | Pág. 78 |

**Anexos:**

- Cuadros de Excel:
  - Análisis de sensibilidad.
  - Cash Flow de la construcción.
  - Cash Flow del Fiduciante.
  - Costos.
  
- Power Point de Presentación y defensa de la Tesis de Licenciatura.

## **Protocolo de Investigación.**

### **Área temática:**

Administración de negocios.

### **Sub-área temática:**

Evaluación de proyectos.

### **Tema:**

Viabilidad de la figura del Fideicomiso en el Proyecto de construcción de un edificio, en la ciudad de Mar del Plata, en 2008.

### **Problemática:**

Implementación del Fideicomiso de la construcción.

### **Objetivos:**

**Objetivo general:** Evaluar la rentabilidad del proyecto de construcción de un edificio bajo la figura del Fideicomiso.

### **Objetivos específicos:**

- Definir el fideicomiso.
- Definir las partes del contrato.
- Definir el perfil del consumidor.
- Delimitar la estrategia en el contexto y macro ambiente.
- Analizar la viabilidad comercial.
  1. Determinar los métodos de construcción tradicionales.
  2. Analizar su comercialización.
  3. Fijar precios indicativos.
  4. Calcular la demanda proyectada.
- Analizar la viabilidad técnica.
  1. Clasificar las inversiones en Activos fijos, intangibles y capital de trabajo.
  2. Determinar montos de inversiones requeridas bajo esta figura.
  3. Calcular los costos.
  4. Definir la dimensión del proyecto.

5. Presentar un análisis del mercado actual y demanda esperada.
  6. Evaluar la localización del proyecto.
- Analizar la viabilidad legal.
    1. Analizar los requisitos y autorizaciones legales para llevar a cabo el proyecto.
  - Analizar la viabilidad financiera.
    1. Analizar las distintas alternativas de financiación de acuerdo al tipo de fideicomiso.
    2. Efectuar el cash-flow para el período analizado.
  - Determinar la tasa de retorno requerida por los accionistas.
    1. Calcular la TIR.
    2. Calcular el VAN.
    3. Calcular el período de recupero y la tasa de retorno contable.
  - Efectuar un análisis del Riesgo por medio de la evaluación de la sensibilidad.
  - Evaluar la aceptación o rechazo del proyecto en base a los datos expuestos.

### **Justificación:**

De acuerdo a los datos obtenidos por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC)<sup>1</sup> a partir del año 2004 hubo un crecimiento acelerado e inusual en la industria. La aceleración se debió a la incursión de inversionistas privados en el rubro.

La industria de la construcción es una de las actividades que mayor reacción tiene frente a los cambios en la economía, trabaja en conjunto con rubros complementarios que no necesariamente son mano de obra directa. Según un estudio realizado por la Cámara Argentina de la Construcción, por cada millón de pesos que se invierte en obras, se crean 80 puestos de trabajo.

Según cifras del sector, la mayoría de los desarrollos inmobiliarios del país se realiza a través de fideicomisos, un instrumento que vino a responder a las necesidades de mayor seguridad jurídica y de mejores vías de fondeo para sus emprendimientos, motorizando así al negocio.<sup>2</sup>

En Mar del Plata de acuerdo a un informe de la Secretaría de Obras de la comuna, entre septiembre de 2004 hasta agosto de 2005 se construyeron en la

---

<sup>1</sup> Datos obtenidos [www.camarco.org.ar](http://www.camarco.org.ar) , Catamarca 2474, MdP, Bs. As., Argentina.

<sup>2</sup> Datos obtenidos de la CAC, cámara argentina de la construcción.

ciudad 151.140 metros cuadrados, cifra que a igual período de este año creció hasta 210.731 metros cuadrados.

Efectivamente, el uso de fideicomisos inmobiliarios se extendió tanto que hoy abarca al 85% de los desarrollos en curso, que fueron 1.574.557 el primer semestre, según Reporte Inmobiliario. Esto quiere decir que en todo el país utilizan aquel instrumento aproximadamente 1.338.000 proyectos.<sup>3</sup>

De los \$4 millones emitidos este año, el 50% fue de fideicomisos inmobiliarios, mientras que el resto fue de los rubros forestal, agrícola, ganadero, de garantía y de dinero<sup>4</sup>.

Actualmente se ve una desaceleración en el crecimiento debido a que la oferta debe esperar a que la demanda reaccione, esto sumado a la parálisis que genera en el mercado que el año 2007 es un año electoral.

Los inversionistas privados o fondos de inversión utilizan la figura del Fideicomiso para atraer a nuevos inversionistas. El blindaje de los bienes fideicomitidos que el mismo genera hace que la inmobiliaria sea una inversión atractiva y segura.

En síntesis se resaltarán las ventajas de la utilización de la figura del Fideicomiso como fuente de financiación y como blindaje de los bienes fideicomitidos. Ayudando al crecimiento de la industria.

---

<sup>3</sup> Datos obtenidos de [www.reporteinmobiliario.com](http://www.reporteinmobiliario.com)

<sup>4</sup> Datos obtenidos [www.cafidap.org.ar](http://www.cafidap.org.ar), Cámara Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión Directa en Actividades Productivas.

### **Estado de la cuestión:**

Los orígenes del fideicomiso se encuentran tanto en el *trust* inglés como en la época de los romanos. Cuando un soldado romano salía a la guerra dejaba en fideicomiso todos sus bienes a un vecino para que este los administrara hasta su regreso. Se llamaba "*Fiducia in tu amigo*".

Esta figura jurídica permite realizar un "blindaje" a los bienes fideicomitidos y esto hace que sea muy utilizada en materia de inversiones. En Argentina actualmente el 85% de los desarrollos inmobiliarios se realizan bajo esta figura.<sup>5</sup>

El fideicomiso es utilizado en proyectos de todo tipo, aunque la mayor cantidad de desarrollos están apuntados a sectores de clase media alta.

El auge de la construcción comenzó en Buenos Aires hace tiempo y ahora en Mar del Plata estamos observando un reflejo de esto. Los capitales privados descubrieron aquí la posibilidad de invertir en edificios suntuosos en la costa, donde actualmente hay una gran demanda.

Recién ahora se está comenzando a construir edificios confortables de condiciones menores para que la clase media pueda adquirir su departamento.<sup>6</sup>

Con 100 obras en marcha, más de 15.000 trabajadores involucrados en el sector y un crecimiento del 39,43 por ciento de la obra privada la industria de la construcción no se detiene. Entre septiembre de 2004 hasta agosto de 2005 se construyeron en la ciudad 151.140 metros cuadrados, cifra que a igual período de este año creció hasta 210.731 metros cuadrados.<sup>7</sup>

### **Revistas especializadas:**

- Desde Córdoba, Argentina. El sitio Elinmobiliario.com saca una nota con la visión del economista Alejandro Amado<sup>8</sup> sobre el crecimiento del sector de la construcción luego de la crisis del 2001, aporta datos en cantidad de metros cuadrados autorizados desde el 2001 a 2006, 9,5 millones de metros cuadrados<sup>9</sup> y la cantidad de toneladas de cemento despachadas en el mismo periodo, 9 millones de toneladas. La provincia de Córdoba ha mostrado una evolución similar a la del resto del país. Durante 2006 se autorizaron más de 1,6 millones de metros

---

<sup>5</sup> Datos obtenidos de la CAC (cámara argentina de la construcción)

<sup>6</sup> Datos obtenidos de la CAC (cámara argentina de la construcción).

<sup>7</sup> Datos obtenidos de la secretaría de la comuna, Municipalidad de Gral. Pueyrredón.

<sup>8</sup> Lic. Alejandro Amado Economista Junior - Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba. Publicado en Cityeconomika.com – Elinmobiliario.com

cuadrados para construir, cifra récord para la provincia. Adicionalmente, en la actualidad se aprecian numerosos emprendimientos de gran magnitud.

Sin embargo, los agentes del sector son conscientes de que el ritmo de actividad, si bien muy dinámico todavía, no es el mismo al de años atrás.

Es importante recalcar que esto es normal, ya que lo inusual es que un sector crezca a tasas que duplican con creces el nivel de actividad global durante más de cuatro años.

- Tanto las cifras como los argumentos antes mencionados nos permiten afirmar que la actividad de la construcción ha iniciado un proceso de desaceleración, lo que sumado a factores estacionales y climáticos, ha generado un llamado de atención.
- Sin embargo, las perspectivas son positivas. El contexto internacional se presenta todavía favorable para nuestro país. La tibia desaceleración de la economía estadounidense, a priori, no desencadenará una crisis mundial -se estima un crecimiento global cercano al 4,2% para 2007- y la gran demanda china por nuestros commodities seguirá siendo fuerte, a pesar de los intentos del gobierno de aquel país de enfriar su crecimiento.
- Tampoco se esperan grandes desajustes de la economía local, aunque el modelo parece estar mostrando señales de agotamiento, otorgando un rol cada vez más importante al consumo en detrimento de la inversión y de la construcción. En esta misma línea, la inflación y las malas señales generadas para tratar de contenerla están acumulando problemas, pero hacia el mediano plazo, ya que todo parece indicar que este 2007 se superará sin sobresaltos.
- Sumado a lo anterior, hay que decir que, en algún momento, el crédito aparecerá. La recuperación de los salarios y de la actividad financiera - sin descartar una posible participación del sector público en el proceso- logrará articular mecanismos que amplíen el acceso al crédito para la vivienda. Cabe destacar que el crédito viene aumentando de manera importante, aunque los orientados al consumo son los que más lo hacen.
- En resumen, el mundo nos está dando una oportunidad y nuestra economía, al menos por ahora, se muestra fuerte. En este marco, la

construcción ocupó un rol principal. Hacia el futuro hay que esperar un reajuste, pero de ningún modo eso implica un freno, sino simplemente, una vuelta a la normalidad.

- El Diario Infobae en su sitio de Internet [www.infobaeprofesional.com](http://www.infobaeprofesional.com) del 29 de Octubre de 2007 publica una nota sobre cuando es el momento para escriturar cuando se construye bajo la figura del Fideicomiso. escriturar es un aspecto clave que marcan los especialistas pero la cuestión pasa más por el momento en que tiene lugar la transferencia, posesión del inmueble. El efecto sobre Ganancias, Bienes Personales, el Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria (ITI), dependerá de determinar en quién recaen los beneficios, la administración de los fondos fiduciarios, entre otros aspectos. En este marco, la jurisprudencia va cambiando el escenario fiscal y delineando criterios pero aún quedan abiertos algunos interrogantes. El artículo hace referencia a cual es la situación actual del sector y que es lo sucede con Bienes Personales, si es más ventajoso escriturar bajo una persona Física o una Empresa y cual es la posición respecto del Impuesto a las Ganancias.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Datos obtenidos del sitio [www.infobaeprofesional.com](http://www.infobaeprofesional.com)

### **Marco teórico:**

Los orígenes del fideicomiso se encuentran tanto en el *TRUST* inglés como en la época de los romanos. Cuando un soldado romano salía a la guerra dejaba en fideicomiso todos sus bienes a un vecino para que este los administrara hasta su regreso. Se llamaba "*Fiducia in tu amigo*".

Definición<sup>11</sup>: Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica, que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura. Podrá designarse más de un beneficiario, los que salvo disposición en contrario se beneficiarán por igual; también podrán designarse beneficiarios sustitutos para el caso de no aceptación, renuncia o muerte.

Si ningún beneficiario aceptare, todos renunciaren o no llegaren a existir, se entenderá que el beneficiario es el fideicomisario. Si tampoco el fideicomisario llegara a existir, renunciare o no aceptare, el beneficiario será el fiduciante. El derecho del beneficiario puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, salvo disposición en contrario del fiduciante.

Esta figura es utilizada por las ventajas que trae para las partes. Entre otras son; la diferenciación entre los bienes de cada una de las partes con los bienes fideicomitados, que no se está bajo la ley de pre-horizontalidad cuando se construye o las distintos tipos de financiación.

En Argentina la figura del fideicomiso en la construcción creció a un ritmo acelerado desde el 2001.<sup>12</sup> Es muy utilizado a nivel privado.

Partes del Contrato: Las partes del contrato son el *fiduciante* y el *fiduciario*. Tanto el *beneficiario* como el *fideicomisario* son terceros en la relación contractual. El fiduciario podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autorice la Comisión Nacional de Valores quien establecerá los requisitos que deban cumplir. El fiduciario deberá

---

<sup>11</sup> Ley 24.441

<sup>12</sup> CAC. Cámara Argentina de la construcción.

cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.

El Contrato deberá contener La individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, constará la descripción de los requisitos y características que deberán reunir los bienes; La determinación del modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso; El plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de treinta (30) años desde su constitución, salvo que el beneficiario fuere un incapaz, caso en el que podrá durar hasta su muerte o el cese de su incapacidad; El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso; Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Contenidos mínimos del contrato de Fideicomiso Inmobiliario: Según el artículo 4° de la ley 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, el contrato debe:

- A) Individualizar los bienes objeto del mismo o al menos describir los requisitos y características de aquellos.
- B) Determinar el modo en que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso.
- C) Plazo o condición a que se sujeta el dominio fiduciario, el que nunca podrá durar más de 30 años desde su constitución.
- D) El destino de los bienes a la finalización del fideicomiso.
- E) Los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo si cesare.

Extinción del Fideicomiso: El artículo 25 de la ley 24.441 establece que el contrato de Fideicomiso se extinguirá por:

- A) El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido o el vencimiento del plazo máximo legal;
- B) La revocación del fiduciante si se hubiere reservado expresamente esa facultad; la revocación no tendrá efecto retroactivo;
- C) Cualquier otra causal prevista en el contrato.

El artículo 26 de la ley 24.441 establece que producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

### **Noción de Fideicomiso:**

El Contrato de Fideicomiso (inmobiliario o no) es aquel por el cual una o varias personas (FIDUCIANTES) transmiten la propiedad (FIDUCIARIA) de bienes determinados a otra (FIDUCIARIO) para que cumpla con tales bienes SOLO la finalidad que le definen y SOLO en beneficio de quienes le designan (BENEFICIARIOS) y para que al fin del contrato transmita en propiedad (plena) los bienes existentes en ese momento a esas mismas personas y/o a terceros (denominados todos ellos FIDEICOMISARIOS).<sup>13</sup>

¿Quién puede ser fiduciario? La Argentina adoptó una solución mixta, cualquier persona física o jurídica puede ser fiduciario de un fideicomiso ordinario, restricción a oferta pública de servicios fiduciarios. Sólo los bancos y las sociedades especialmente autorizadas pueden ser fiduciarios de fideicomisos de titularización, esto permite la creación de un fiduciario dentro del grupo económico.<sup>14</sup>

### **Fundamentos del Fideicomiso:**<sup>15</sup>

Los fundamentos del Fideicomiso son la transparencia de propiedad, el encargo de confianza, el destino preestablecido para los bienes y mayor seguridad jurídica y garantía a un negocio determinado.

### **Características del Contrato:**

El contrato de Fideicomiso es temporal, se genera patrimonio especial no alcanzado por los acreedores de los sujetos. Posee una contabilidad separada, es sujeto fiscal y tributario; aísla los Activos involucrados, excepto acreedores del Fideicomiso.

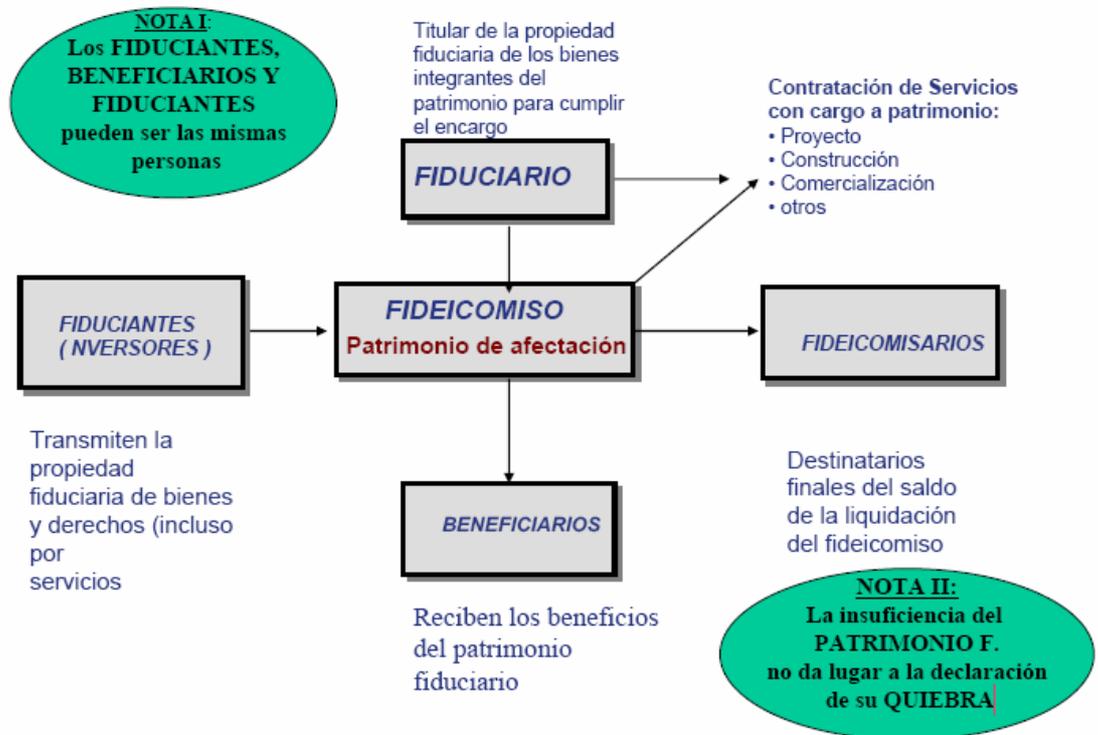
El contrato otorga certeza en la provisión de fondos y asegura el destino de los recursos.

---

<sup>13</sup> Juan Luís Catuogno, Presidente de CAFIDAP.

<sup>14</sup> Dr. Nicolás Malumian, Malumian y Fosatti Consultores.

<sup>15</sup> F. Pertiera Cánepa, MBA.

Esquema base de un Fideicomiso:

16

Tipos Legales:

La Ley 24.441 no establece expresamente tipos, define a la figura en general y solo en su art. 19 distingue a un tipo que denomina Fideicomisos Financieros.

Se acepta en la doctrina y la práctica reconocer dos tipos legales; Fideicomisos Financieros y Fideicomisos no financieros (es decir, todos los demás, denominados comúnmente como Fideicomisos Ordinarios).

El Fideicomiso Financiero se distingue en la ley de los que no lo son porque los beneficiarios son tenedores de Títulos Valores (CP y/o CP) con o sin OP<sup>17</sup> y en el último caso con o sin cotización. El fiduciario no es cualquier persona física o jurídica (como en los F O), sino una EF o una Sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

La CNV es el control de legalidad solo en FF con OP. Superintendencia solo a los Fiduciarios inscriptos en sus registros.

Ambos tipos legales, sean o no con OP, aceptan a su vez sub-clasificaciones en base a distintos criterios prácticos:

<sup>16</sup> Juan Luís Catuogno, Presidente de CAFIDAP. Cámara Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión directa en actividades productivas.

<sup>17</sup> OP, Oferta Pública.

- Según su finalidad y objeto
- Según la naturaleza del bien transferido
- Según la formalidad adoptada para de celebrar el contrato
- Otras.

En este trabajo de tesis y para ir introduciéndonos en el tema resultará funcional tomar como marco referencial sobre todo el primer criterio.

FIDEICOMISOS: (Tanto FINANCIEROS con o sin OP - como ORDINARIOS)

I. De garantía.

II. De administración de inversiones

- En derechos creditorios y activos financieros en general
- En activos reales
  - Solo para su administración.
  - Para el desarrollo de actividades productivas (también denominados Fondos de Inversión Directa –FID’s).
    - a. FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS.
    - b. Fideicomisos Agrícolas, Ganaderos, Forestales, Mineros.
    - c. Fideicomisos con finalidades públicas.

### ¿Qué es un Fideicomiso Inmobiliario?

El Fideicomiso Inmobiliario es un contrato, un instrumento sin personería jurídica pero que ofrece seguridad y certeza jurídica, apto para aislar jurídicamente una universalidad patrimonial afectada al desarrollo de un negocio lícito y de confianza que reúne bajo un “paraguas” de confiabilidad contractual;

- 1) tecnología y KH,
- 2) plan del negocio (singular, temporal, específico),
- 3) capacidad de gestión profesional y reglada, separada de la propiedad,
- 4) capitales de riesgo y demás bienes y servicios.

Su finalidad es llevar adelante una actividad productiva y lograr en un plazo determinado un resultado económico en beneficio de los inversores y demás participantes. Es una empresa desde el punto de vista económico y “Sin Historia”.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Juan Luís Catuogno, Presidente de CAFIDAP.

Se debe poner el foco en el negocio de que se trate y en su evaluación y estructuración. Primero debe existir el negocio, sino no vale la pena dilucidar cual será la más adecuada forma jurídica. Cada contrato de Fideicomiso es un “traje a medida”.<sup>19</sup>

La complejidad de una operación de estructuración de un Fideicomiso Inmobiliario y su diseño depende de una variedad de factores, además de los aportes de dinero y/o bienes y servicios, se requiere en general un conjunto de capacidades profesionales diversas que el ORGANIZADOR debe ocuparse de convocar y articular. Entre ellas las que aporten los conocimientos sobre los siguientes aspectos entre otros:

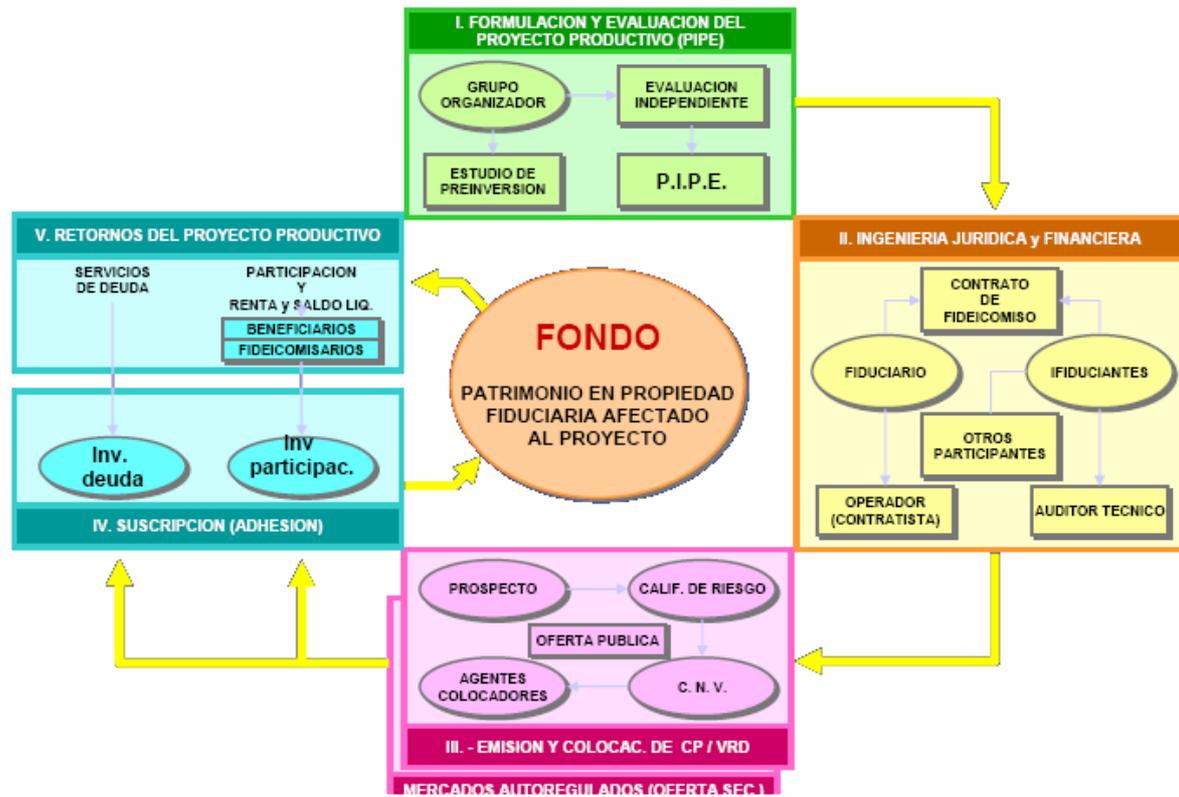
- regulatorios, legales e impositivos
- técnicos específicos del negocio y de gestión.
- competitivos (actores del mercado: oferentes, clientes, competidores, barreras de entrada para nuevos actores, etc.)
- estructuración de productos financieros.

Potencialidad de la figura:

Estructura extremadamente flexible, los roles de los participantes se adjudican de acuerdo con las características del negocio fideicomitado, duración sujeta a la voluntad de las partes, capacidad para receptor relaciones financieras y económicas de distinto grado, posibilidad de incluir negocios inmobiliarios de la naturaleza más diversa, grados de formalidad a convenir entre las partes.

---

<sup>19</sup> Juan Luís Catuogno, Presidente de CAFIDAP.

Pasos para armar un Fideicomiso Inmobiliario:<sup>20</sup>Cómo se organiza un Fideicomiso InmobiliarioEtapas I: Plan de Inversión, Producción y Estratégico (PIPE):

Conductor líder: ORGANIZADOR

- Identificación de un potencial negocio Inmobiliario, estudio de preinversión o pre-factibilidad.
- Preacuerdo sobre las condiciones del negocio entre los participantes, derechos y obligaciones.
- Terreno, regulaciones, localización, anteproyecto arquitectónico, sistemas de contratación, mercado, producto, precio.
- Evaluación de riesgos endógenos y exógenos (regulatorios, macroeconómicos, políticos e institucionales).
- Análisis económico y cash flow preliminar.
- Sondeo de interés potencial de participantes estratégicos o inversores originantes o adherentes previamente seleccionados
- Evaluación ventajas relativas s/ tipo de fideicomiso, ordinario o financiero.

<sup>20</sup> CAFIDAP. Cámara Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión Directa en Actividades Productivas.

- Estudio de factibilidad y preparación definitiva del PIPE.
- Formulación y evaluación del proyecto (arquitectura, legal, sistema de contratación, cuestiones técnicas, fiscales, económicas, ambientales, competitivas, estratégicas, comerciales, etc.)
- Estructura organizacional, modo de gestión y elección de Fiduciario, proyectista y director de obra, constructor, operador comercial, órganos de control y demás participantes.
- Definición sobre distribución de resultados y del saldo de la liquidación del fideicomiso.
- Firmas de intención con participantes estratégicos o inversores originantes.

#### Etapa II: Ingeniería Jurídico Financiera

- Diseño de la ingeniería financiera (aportes y participaciones, subordinaciones, garantías colaterales, privilegios, distribución de resultados y saldo de la liquidación del fideicomiso).
- Preparación y firma del contrato de fideicomiso (descripción minuciosa de las obligaciones y derechos de los diferentes actores y partes y del negocio real correspondiente).
- Preparación y firma de los demás contratos y documentación del proyecto que en general, junto con el PIPE, formarán parte del Contrato de Fideicomiso.
- En caso de fideicomisos financieros con Oferta Pública preparación del PROSPECTO a presentar a la CNV<sup>21</sup>.

#### Etapa III: Oferta Pública

- el negocio contractual concebido, se somete al juicio de una Calificadora de Riesgo.
- se solicita ante la CNV la autorización para la oferta pública de los títulos valores.
- se solicita la aceptación para la cotización de los títulos, en mercados autorregulados.
- finalmente, a través de los agentes seleccionados, se concurre al mercado de capitales, dónde se ofrecen y colocan los TITULOS entre

---

<sup>21</sup> CNV (Comisión Nacional de Valores)

diferentes inversores que los suscriben; puede existir un entre diferentes inversores que los suscriben; puede existir underwriter.

- Los tenedores de los TITULOS pasan a participar en la renta del negocio y, en su momento, del saldo de la liquidación de conformidad con las condiciones de emisión de tales títulos.

#### Particularidades del F. INMOBILIARIO con base en Fideicomiso Financiero:

Debe actuar un Fiduciario Financiero registrado en la CNV y representarse los derechos de los inversores en Certificados de Participación y/o Títulos Representativos de Deuda. El financiamiento se estructura previendo la emisión de esos valores cuyos tres tipos básicos son los siguientes:

- Títulos de deuda senior o privilegiada, de menor riesgo y menor rentabilidad estipulada.
- Títulos de deuda subordinados, de riesgo y rentabilidad posible media; y
- Certificados de Participación, de alto riesgo y posible alta rentabilidad, totalmente subordinados a los dos anteriores

Los CP y/o TD tiene el carácter de títulos valores, sean o no emitidos bajo el procedimiento la O. Pública y sean o no solicitada su aceptación a la cotización en bolsas y mercados autorregulados.

La CNV, salvada su supervisión obre el Fiduciario Financiero, solo toma participación y registra el contrato cuando los títulos se emiten por OP.

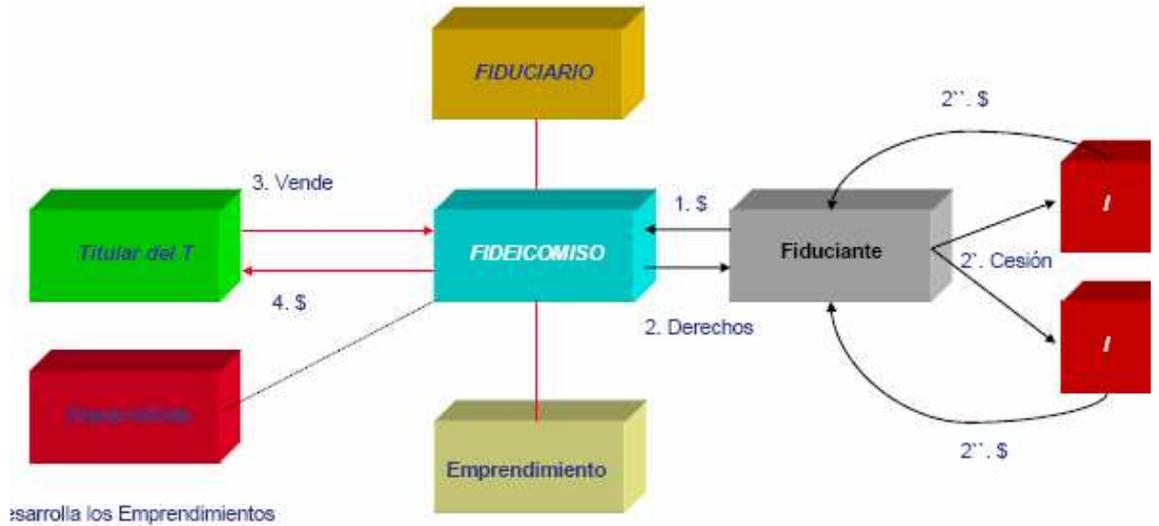
#### Particularidades del F. INMOBILIARIO con base en Fideicomisos Ordinarios:

No es requisito necesario la actuación de un Fiduciario Financiero sino que también pueden actuar en tal carácter toda persona física o ideal. En lugar de títulos valores, los derechos de los inversores se representan en participaciones en la renta y en el saldo de la liquidación del fideicomiso, incluso con distintas clases de privilegios si así se decidiera, pero puede también preverse la recepción de fondos en el carácter de deuda con garantía sobre el patrimonio fideicomitado y con privilegio sobre aquellas participaciones.

No existe obligación de registro del Contrato de Fideicomiso y el control de la legalidad del mismo es responsabilidad de las partes y de sus asesores.

Ejemplificación:

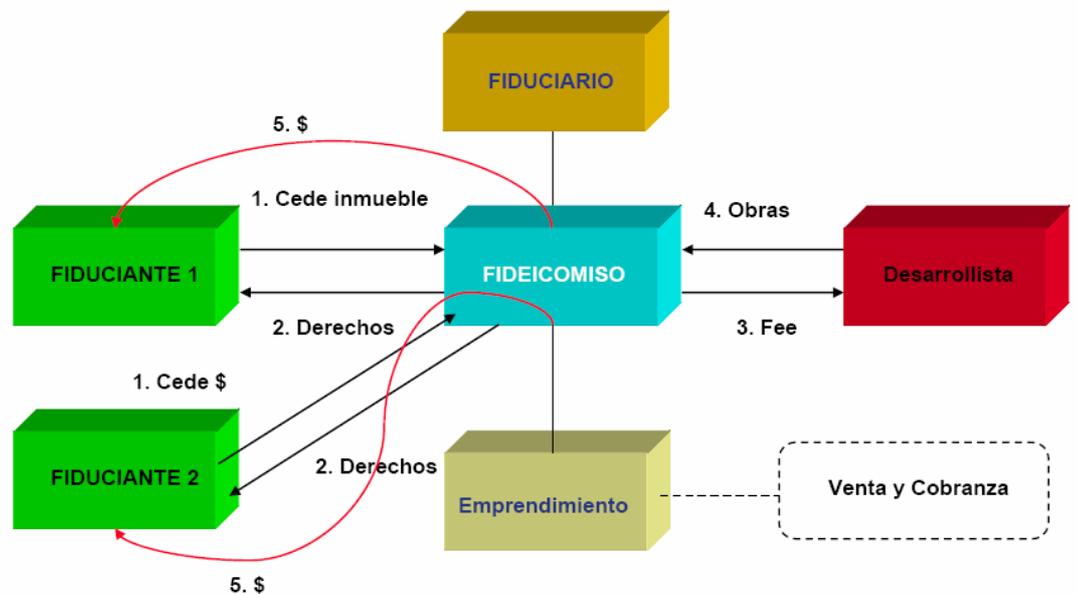
FIDEICOMISO ORDINARIO:



**Fiduciarios Originales Ceden su Derecho a Inversores**  
**Finalización: con venta / derechos transferibles**

22

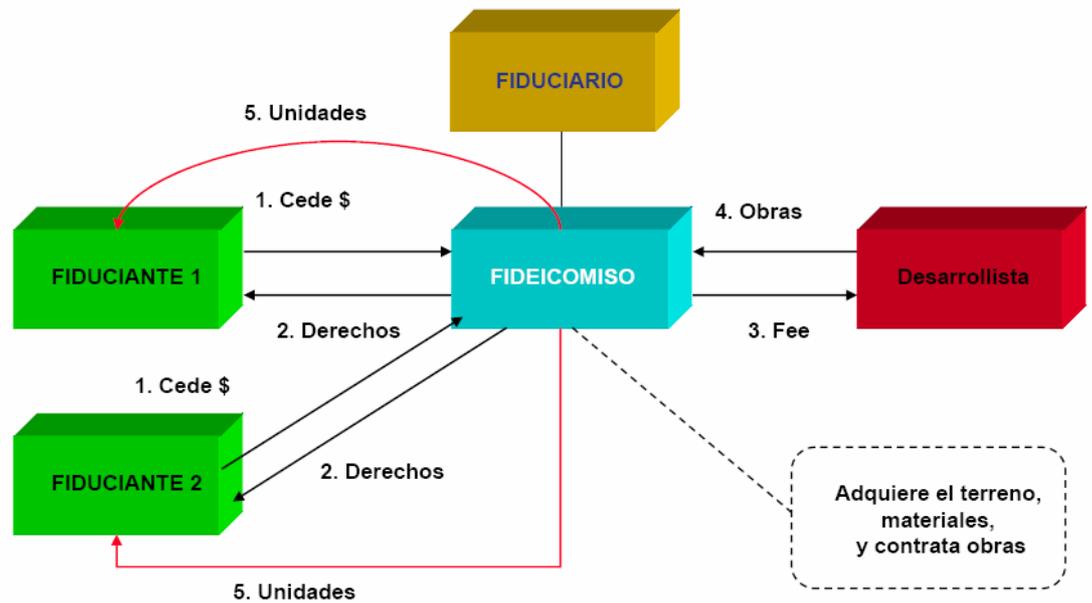
FIDEICOMISO EN LOS QUE EL FIDUCIANTE COINCIDE CON EL BENEFICIARIO:



23

<sup>22</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.

FIDEICOMISO AL COSTO:



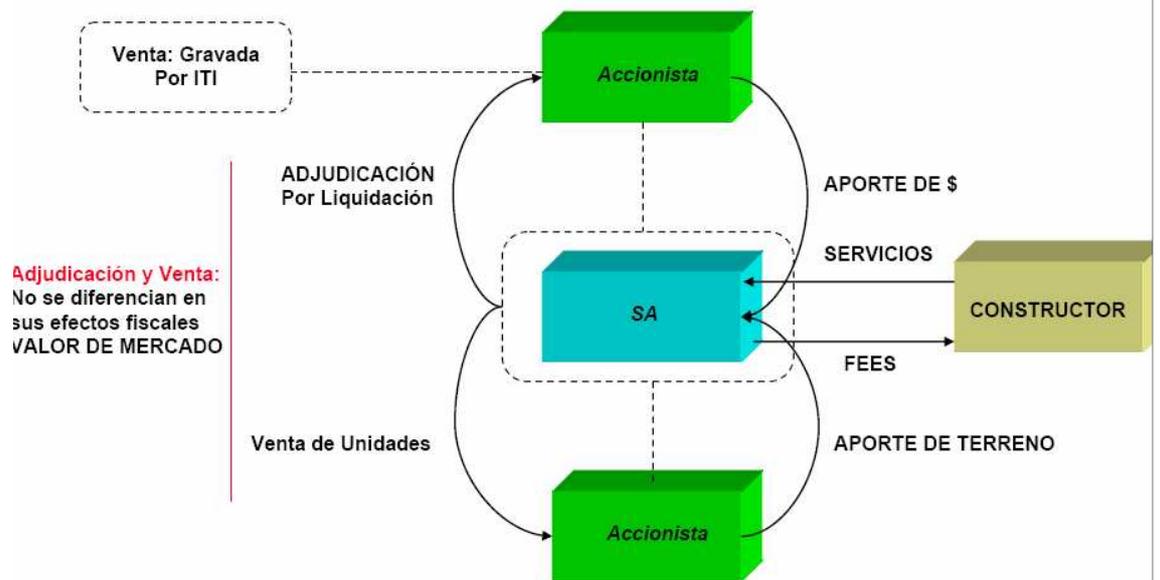
24

Problemática Particular:

- ¿Resultado cero?
- Adjudicación: ¿qué efectos fiscales produce?
- Cesión de derechos de Beneficiario: ¿cómo afecta al fideicomiso?
- Fideicomiso “mixto”: ¿es posible?
- La permuta inicial terreno por m2 futuros.
- Coexistencia de “venta” y “adjudicación”
- ¿Fideicomiso al Costo, Sociedad ó Consorcio?
- La Realidad Económica: la posición del Fisco nacional.

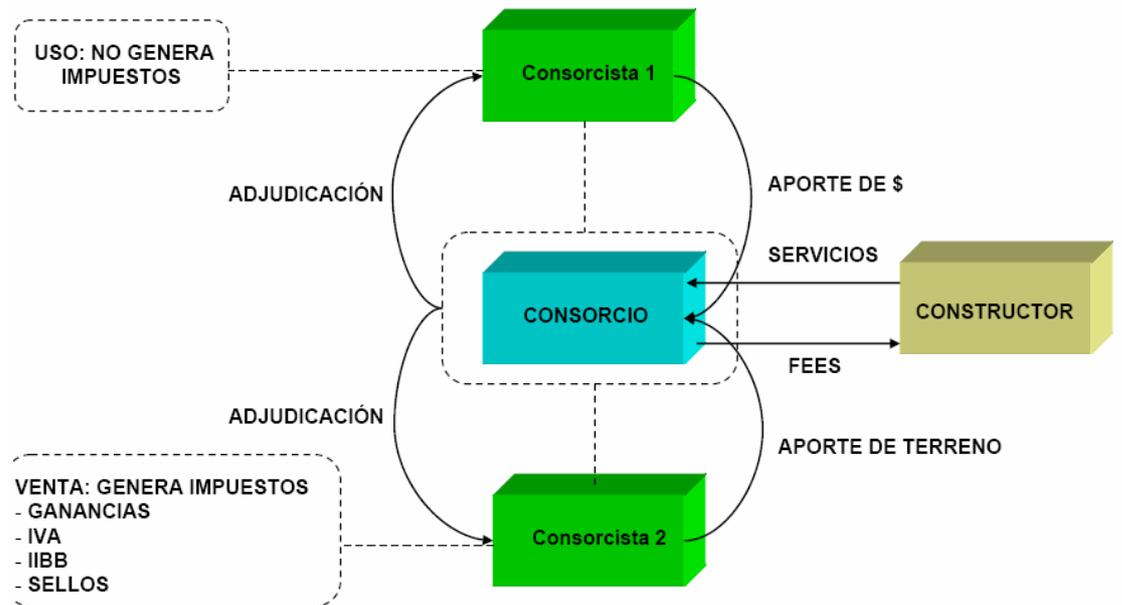
<sup>23</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.

<sup>24</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.



**SOCIEDAD CONSTRUCTORA**

25

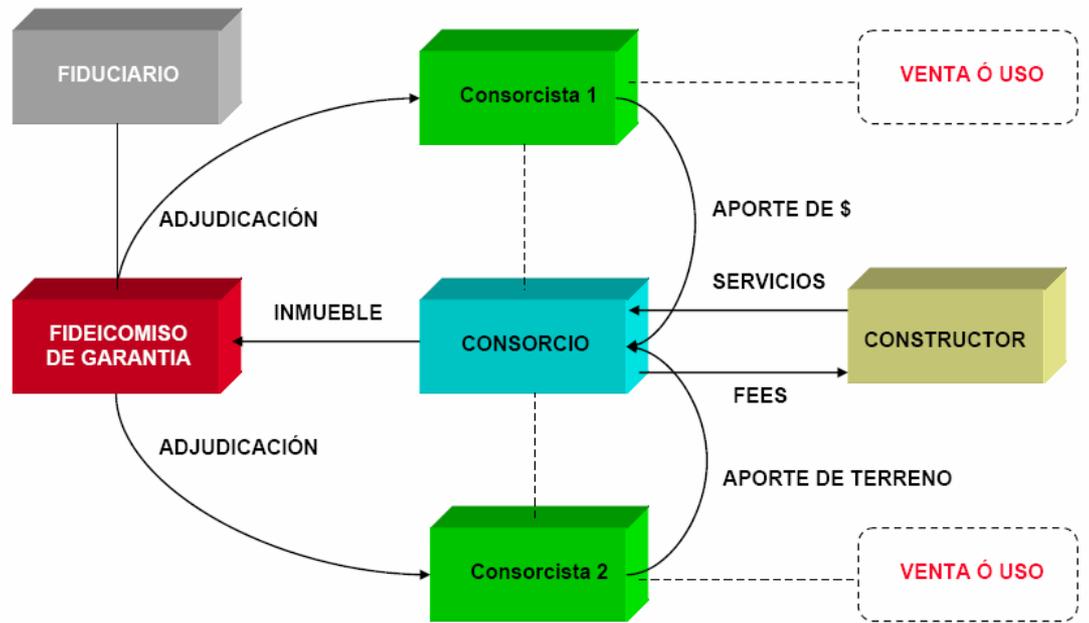


**CONSORCIO**

26

<sup>25</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.

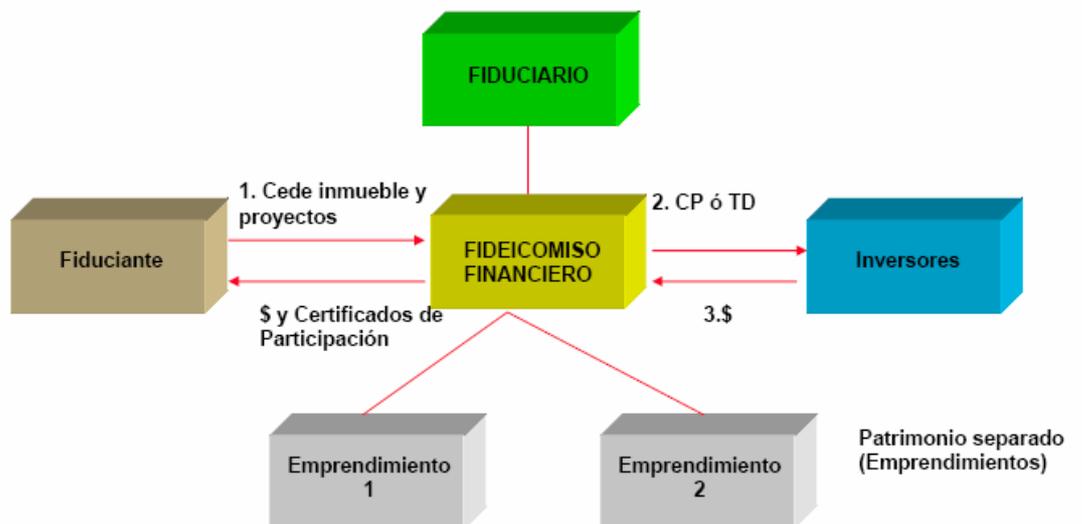
<sup>26</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.



**FIDEICOMISO + CONSORCIO**

27

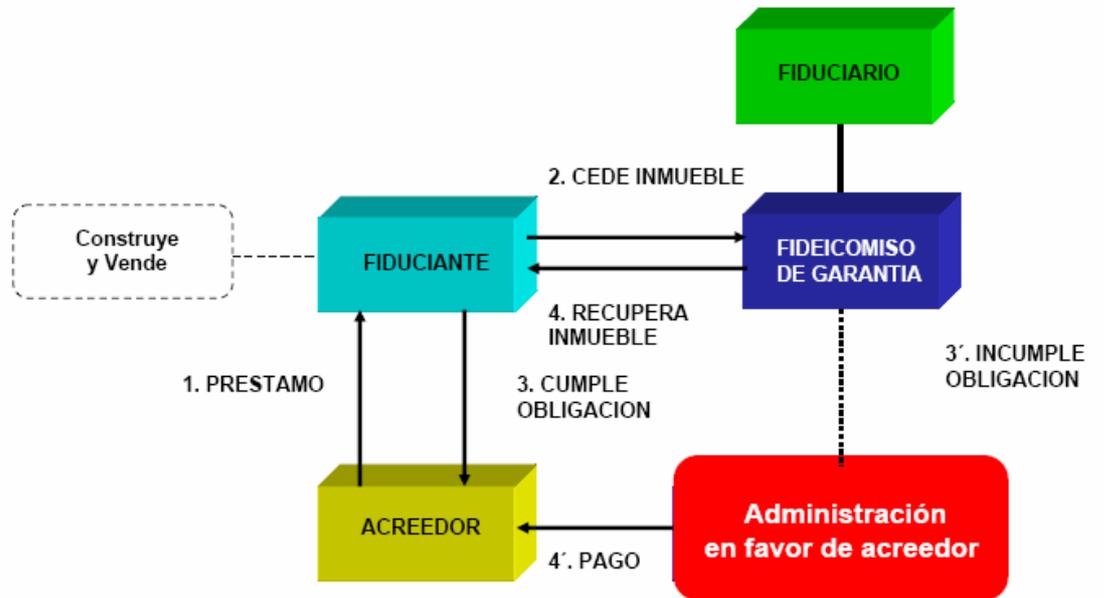
**FIDEICOMISO FINANCIERO:**



28

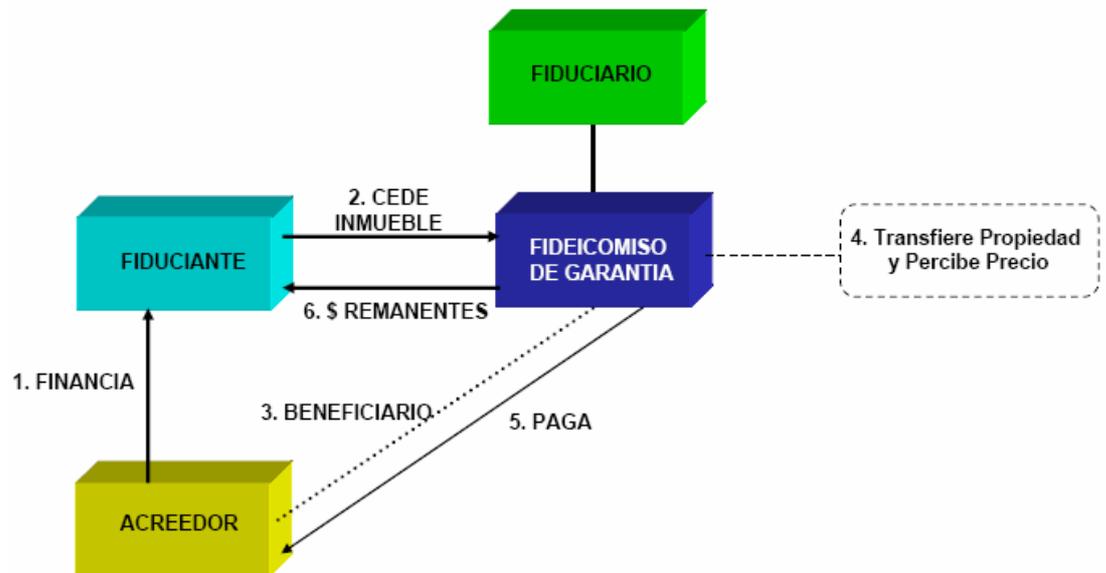
<sup>27</sup>Y<sup>28</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.

FIDEICOMISO DE GARANTIA:



**ESTRUCTURA TIPICA**

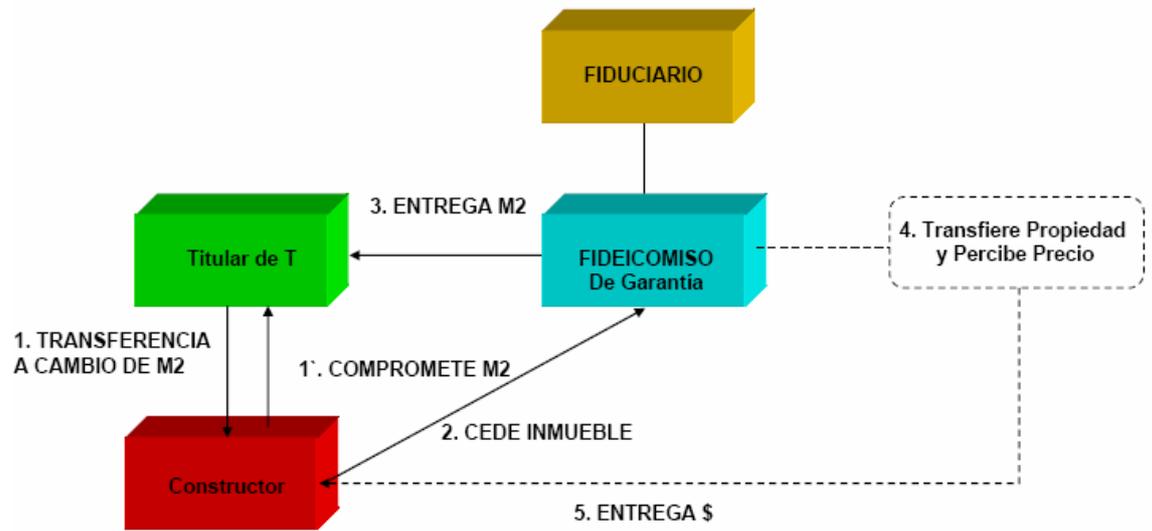
29



**ESTRUCTURA DE GARANTIA + OBLIGACION DE CANCELACION**

30

<sup>29</sup>Y<sup>30</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.



### ***Fideicomiso de Garantía – Permuta***

31

<sup>31</sup> Dr. Pablo Gutiérrez, Fi Argentina Consultores.

Índice del Marco Teórico:

- Disciplinas vinculadas con la temática del proyecto.
- Materias de la carrera de Licenciatura en Administración de Empresas que se aplican en este trabajo.
- Perfil del consumidor.
- Descripción del Sector.
- Definición de la estrategia comercial.
- Clasificación de las inversiones.
- Estudio Legal.
- Evaluación del proyecto.
- Riesgo en el proyecto. Análisis de sensibilidad.

## **Glosario de términos teóricos:**

- Según la Real Academia Española:

### **Edificio.**

(Del lat. *aedificiūm*).

1. m. Construcción fija, hecha con materiales resistentes, para habitación humana o para otros usos.

- Según la Ley 24.441:

### **Fideicomiso.**

ARTICULO 1º — Habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

La descripción del sector se efectuará siguiendo el criterio de análisis del entorno según Porter<sup>32</sup>. De esta forma se destacarán: los competidores actuales y los potenciales, los proveedores, los clientes y los productos sustitutos.

Al definir la Estrategia Comercial se seguirán 2 perspectivas: las de Nassir y Reinaldo Sapag Chain; que tiene en cuenta el precio, el producto o servicio, la promoción y su distribución; y la de Hill y Jones que clasifica la Estrategia Comercial de la empresa dentro de 2 categorías: liderazgo en costos, o diferenciación.

Las inversiones serán clasificadas, según el criterio de los autores *Nassir y Reinaldo Sapag Chain*,<sup>33</sup> en previas o posteriores a la puesta en marcha del

---

<sup>32</sup> Michael Porter nació en 1947. Es un académico estadounidense que se centra en temas de economía y administración de empresas. Actualmente es Profesor en la Escuela de Negocios de Harvard (Harvard Business School), donde conduce el Instituto para la estrategia y la competitividad (Institute for Strategy and Competitive). Algunas de sus obras son: "How competitive forces shape strategy", *Harvard business Review*, marzo/abril 1979. *Competitive Strategy*, Free Press, New York, 1980. "What is Strategy", *Harvard Business Review*, Nov/Dec 1996.

<sup>33</sup> Nassir y Reinaldo Sapag Chain son dos hermanos chilenos, autores de importantes obras sobre evaluación de proyectos, entre ellas se pueden mencionar: CRITERIOS DE

proyecto. A su vez dichas inversiones pueden ser sub-clasificadas en activos fijos, activos intangibles, o capital de trabajo.

Con el fin de evaluar el proyecto, siguiendo a los autores Nassir y Reinaldo Sapag Chain, se pueden utilizar las técnicas de la TIR, el VAN, el período de recupero de la inversión, la tasa de retorno contable y la razón beneficio- costo. Los criterios que se seguirán en el proyecto serán:

- *TIR<sup>34</sup> : “El criterio de la Tasa interna de retorno evalúa el proyecto en función de una única tasa de rendimiento por período con la cual la totalidad de los beneficios actualizados son exactamente iguales a los desembolsos expresados en moneda actual.” Es decir aquella tasa que permita al flujo actualizado ser cero.*
- *VAN<sup>35</sup>: “El valor actual neto del proyecto se la diferencia entre todos sus ingresos y egresos, expresados en moneda actual.”Según este criterio el proyecto debe aceptarse si el VAN es mayor o igual a cero.*
- *Período de recupero de la inversión<sup>36</sup>: determina el número de períodos necesarios para recuperar la inversión inicial.*

Para introducir el riesgo en el proyecto se utilizará el modelo de sensibilidad. El riesgo de un proyecto según Nassir y Reinaldo Sapag Chain se define como la variabilidad de los flujos de caja reales respecto de los estimados y como la dispersión de la distribución de probabilidades del elemento o resultado en estudio. La evaluación de un proyecto será sensible a las variables de uno o más parámetros si al incluir estas variaciones en el criterio de evaluación empleado, la decisión inicial cambia. El análisis será unidimensional cuando la sensibilidad se aplique a una sola variable, cuando se realiza un análisis de sensibilidad multidimensional se examinan los efectos producidos por la introducción de dos

---

EVALUACION DE PROYECTOS, PREPARACION Y EVALUACION DE PROYECTOS, entre otras.

<sup>34</sup>, <sup>35</sup><sup>36</sup>. Definiciones obtenidas de:

Autores: Sapag Chain, Nassir; Sapag Chain Reinaldo.

**Título: “PREPARACIÓN Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS”**

Impreso en Colombia ,Editorial: Mc Graw Hill

Tercera Edición (1997)

Páginas consultadas: 301, 302 y 309.

o más variables simultáneas. Como en la realidad varían cotidianamente varios factores, la simulación a analizarse será multidimensional.

Términos técnicos:

RELATIVOS AL USO Y AL OBJETIVO DE LA OBRA O EDIFICACIÓN.<sup>37</sup>

- **AMPLIAR:** Modificar un edificio aumentando la superficie y el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente; modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.
- **RECONSTRUIR:** Edificar de nuevo en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.
- **REFORMAR:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin modificar su capacidad productiva.
- **REQUISITOS DE USO:** Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos del suelo que se permite implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez del tránsito.
- **TRANSFORMAR:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino, pero sin ampliar.
- **USO:** En un inmueble, es la función o actividad para la cual el terreno y el edificio o instalación asentada en aquel, han sido destinados, ocupados, diseñados, construidos, utilizados y mantenidos.
- **VIVIENDA COMPLEMENTARIA:** Vivienda mínima que no constituye un fin residencial en sí mismo dentro de la parcela destinada a otro uso del suelo, pero que se admite al sólo efecto de albergar una unidad familiar para el propietario, encargado o sereno de la actividad principal.

---

<sup>37</sup> Datos obtenidos del COT (Código de Ordenamiento Territorial) de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón. CAP 1 Punto 3.1

Aplicación: En todos aquellos distritos incompatibles con el uso residencial y en los distritos donde su carácter sea compatible con la residencia, pero la actividad elegida requiera parcela de uso exclusivo, se permite vivienda complementaria que no supere los noventa metros cuadrados (90m<sup>2</sup>). A los efectos de computar el FOT éste se adicionará al FOT principal. La habilitación de la vivienda complementaria se concederá conjuntamente con el uso de suelo solicitado.

Cuando se trate de construcciones nuevas, la vivienda deberá estar al frente. Si la vivienda se realizara en planta alta sólo podrá desarrollarse sobre la parte correspondiente a actividad comercial, administrativa o de exposición, siempre que esté ubicada al frente y con acceso independiente. Deberá reservarse para este caso una circulación de cuatro metros (4 m.) de ancho como mínimo, que vincule directamente la calzada con la actividad industrial y totalmente independiente de la vivienda.

La ventilación e iluminación de los locales de vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados para la actividad principal. En caso de ventilar e iluminar, la separación entre viviendas y actividad principal no será menor de cuatro metros (4 m.). Los tabiques comunes entre locales de vivienda e industria no serán menores de veinte centímetros (20 cm.) de espesor, de ladrillo común.

#### RELATIVOS AL TERRENO.<sup>38</sup>

- COTA DE PARCELA: Punto ideal que resulta como promedio de las cotas de los puntos en que dos planos perpendiculares entre sí, (uno de ellos paralelo al lado mayor del lote, ambos pasando por el baricentro de éste) cortan a las Líneas Municipales. Si esta cota así definida resultara inferior a la cota más alta del lote sobre la Línea Municipal se adoptará como cota de parcela a ésta última. Si así lo exigiese la autoridad municipal por estar en juego alguna norma crítica para el proyecto, será determinada por profesional habilitado en mensura y nivelación.
- En el Distrito Residencial Tres (R3) rige la definición establecida en el artículo 6.6.3.1 inciso b).

---

<sup>38</sup> Datos obtenidos del COT Cap. 1 punto 3.2

- **LÍNEA DIVISORIA:** Cualquiera de las líneas que deslindan y limitan un predio de un solar vecino o respecto de la vía pública.
- **LÍNEA DIVISORIA DE FONDO:** La correspondiente al o a los lados opuestos a la divisoria de frente que coincide con la línea Municipal de la parcela. Es sinónimo de eje medianero de fondo.
- **LÍNEA DIVISORIA DE FRENTE O LÍNEA MUNICIPAL (L.M.):** Línea comprendida entre las divisorias laterales, que deslinda la parcela de la vía pública actual
- **LÍNEA DIVISORIA LATERAL:** La que intersecta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo. Es sinónimo de eje medianero lateral.
- **LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA:** Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, que vincula entre sí a las dos líneas municipales. Esta Línea, llamada ochava, será perpendicular a la bisectriz de ese ángulo y no medirá menos de cuatro metros con veinticuatro centímetros (4.24 m.)
- **NIVEL DE CORDÓN:** Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.
- **OCHAVA:** Ver Línea Municipal de Esquina.
- **PARCELA:** Superficie indivisa de terreno designada como tal, en planos registrados por la autoridad competente.
- **PARCELA DE ESQUINA:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- **PARCELA INTERMEDIA:** Aquella que no es parcela de esquina.
- **PREDIO:** Ver parcela.
- **VÍA PÚBLICA:** Toda autopista, avenida, bulevar, calle, callejón, cul de sac, camino, pasaje, ruta, senda o paso, abiertos al tránsito peatonal y/o vehicular, que pertenecen al dominio nacional, provincial o municipal y conforman espacio libre urbano público.

RELATIVOS AL TEJIDO URBANO<sup>39</sup>.

- ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de parcela, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.
- BASAMENTO: Parte del edificio, construida en el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados del mismo edificio.
- CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable, del nivel del terreno o de cota de parcela, destinada a espacio verde forestable, definida por las líneas de frente interno o de edificación interna, según corresponda por tipología. Se eximen de la prohibición de edificar sobre esta superficie las construcciones descritas en los Artículos 3.2.6.6; 6.7.1.1; 6.7.2.2 y 6.7.3.2. Se complementa volumétricamente con la noción de espacio libre de manzana.
- EDIFICIO: Cualquier estructura construida y fija al suelo en forma permanente, destinada a albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase.
- ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Espacio aéreo interno a la manzana, delimitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno o las líneas de edificación interna, que debe reservarse libre de edificación según la tipología adoptada.
- ESPACIO LIBRE URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la municipalidad para que los locales puedan ser habitables.
- FACHADA PRINCIPAL: Proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la Línea Municipal.
- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos

---

<sup>39</sup> Datos obtenidos del COT Cap. 1 punto 3.3

establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

- El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios, no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecida para el uso de mayor F.O.S.; el resto será destinado a espacio libre, con tratamiento paisajístico, a playas de maniobras o a estacionamiento.
- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable, la que puede ser adicionada con la superficie de aquellos locales no computables según las propias normas del C.O.T.
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN INTERNA (L.E.I.): Traza del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios entre medianeras y volúmenes sobre elevados del basamento en edificios de semiperímetro libre, en determinados distritos. Es compensable en base a necesidades de diseño y a hechos existentes, no rebasando nunca la Línea de Frente Interno (L.F.I.). Se compensa balanceando superficies internas y externas a la L.E.I.
- LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.): Traza del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios de perímetro libre, para los entre medianeras retirados del frente y para los basamentos. Limita definitivamente la edificación interna permitida en la parcela para el perímetro edificado en forma análoga a la Línea Municipal y como tal, no es compensable. Subsisten las salvedades otorgadas por los Artículos 3.2.6.6; 6.7.1.1; 6.7.2.2 y 6.7.3.2.
- LÍNEA DE RETIRO DE FONDO: Es la traza virtual del plano que, paralela a la línea de fondo o eje medianero del contra frente, define el perímetro edificable dentro de cada parcela en los

distritos en que no se determina Línea de Frente Interno o en los casos en que la irregularidad de la parcela exija la aplicación de la fórmula de retiro de fondo. La línea de retiro de fondo es compensable.

- LÍNEA DE RETIRO LATERAL (L.R.L.): Traza del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes medianeros.
- MANZANA: Superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y registrada catastralmente como tal.
- PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.
- PATIO ASIMILABLE AL ESPACIO URBANO: Patio ubicado entre los volúmenes construidos en las parcelas que, por adoptar dimensiones acordes a las establecidas, pueden ser asimilados al espacio urbano y por tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.
- PATIO AUXILIAR: Es aquel al cual pueden ventilar locales no habitables de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.). La cocina comedor es habitable.
- PLANO LÍMITE: Plano virtual que limita la altura permitida del edificio. Puede ser superado solamente por hall de acceso a azotea, lavadero, sala de máquina de ascensores y parapetos o cargas reglamentarias hasta seis metros de altura tope, superada sólo por tanque de agua, conductos, balizas y antenas, excepto en distritos R5, R6, R7, R7B1, R7B2, R7B3 y R8.
- PLANTA LIBRE: La totalidad de la superficie de una planta de edificio, ubicada en cualquier nivel, con frente y contra frente (como mínimo) abiertos y que no constituye ningún tipo de local habitable.
- SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.

- En el caso que el Municipio establezca el equivalente a nivel de vereda, éste no podrá superar la cota más un metro cincuenta centímetros (+ 1,50 m.).
- TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- VOLUMEN EDIFICABLE: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.
- VOLUMEN EDIFICADO: Volumen total construido en la parcela.
- VOLUMEN FUERA DE PERFIL: Es el volumen edificado o proyectado excediendo el perfil máximo que, en dos sentidos perpendiculares y en su altura está admitido por las reglas del C.O.T.
- VOLUMEN NO CONFORME: El volumen edificado antes de la norma vigente en un determinado momento.

#### RELATIVOS A LAS CONDICIONES AMBIENTALES<sup>40</sup>

- AMBIENTE URBANO: Conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.
- Sistema constituido por los factores naturales (agua, suelo, aire), culturales (usos y costumbres) y sociales en una población, interrelacionados entre sí, que condicionan la vida del hombre, a la vez que constantemente son modificados por éste.
- BASURA: Residuo.
- CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico, biológico o radiactivo o la combinación de varios agentes en concentraciones superiores al umbral mínimo y con tal duración y frecuencia de ocurrencia, que puedan ser nocivos para la salud humana y para la vida animal y vegetal e impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación, y para el patrimonio cultural o estético.
- CONTAMINANTE: Cualquier agente físico, químico o biológico que tiene potencialidad para modificar las condiciones ambientales naturales del sistema ecológico.

---

<sup>40</sup> Datos obtenidos del COT Cap. 1 punto 3.4

- **DISPOSICIÓN FINAL DE LA BASURA:** Colocar los residuos en un lugar definitivo, previamente seleccionado y acondicionado para tal fin.
- **EMISIÓN:** Introducción al ambiente de un contaminante. Cuando un contaminante pase a un recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.
- **EMISIÓN MÁXIMA PERMISIBLE:** Concentración de un determinado contaminante, medida en el punto de emisión del efluente, que se tolerará como la máxima a emitir.
- **ESPACIO AÉREO URBANO:** La atmósfera, en el interior y por fuera de los edificios y construcciones. En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el Municipio (debe entenderse Partido) y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba hasta el borde de la exósfera y horizontalmente hasta cualquier distancia dentro del límite jurisdiccional del Municipio.
- **FUENTE DE CONTAMINACIÓN:** Instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil, que emita contaminantes al ambiente urbano.
- **FUENTE FIJA:** La diseñada para operar en un lugar fijo. No pierde su condición de tal, aunque se halle montada sobre un vehículo que la transporta.
- **FUENTE MÓVIL:** La diseñada para desplazarse de un lugar a otro por medio de un elemento propulsor.
- **GASES:** Fluidos que no tienen superficie límite y tienden a ocupar todo el espacio disponible. Pueden cambiar al estado líquido o sólido solamente por el efecto combinado de una presión mayor y una temperatura menor.
- **HUMO:** Mezcla de material particulado, vapores y gases cuyo tamaño de partículas es inferior a un micrón.
- **INFLAMABLE:** Líquido que puede emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire originan mezclas combustibles. Según el valor de su punto de inflamación momentánea (flash point) se lo ubica en una categoría determinada.

- LÍQUIDO: Fluido de volumen definido que adopta la forma de su recipiente.
- NIEBLA: Suspensión de un líquido en la atmósfera. El tamaño de gota debe ser inferior a 10 micrones.
- POLVO: Material particulado suspendido en el aire. El tamaño de las partículas es superior a un micrón.
- RESIDUO: Materia sólida o semisólida que es desechada por considerar que su aplicación o uso ha sido agotado.
- RESIDUOS ESPECIALES: Son los que define la Ley 11.720 y su Decreto Reglamentario 806/97.
- SPRAY: Suspensión de un líquido en la atmósfera. El tamaño de gota debe ser superior a 10 micrones.
- VAPORES: Es la forma gaseosa de sustancias a las que normalmente se las encuentra en estado sólido o líquido (a temperatura y presión ambiente). El vapor puede adquirir su estado sólido o líquido aumentando su presión o reduciendo su temperatura.

#### SUSTANCIAS PELIGROSAS Y/O ESPECIALES<sup>41</sup>

- Aquellas que por su toxicidad, inflamabilidad y explosividad no deben ser almacenadas o manipuladas en distritos residenciales, salvo en las cantidades apropiadas para su utilización doméstica en los envases originales.
- EXPLOSIVO: Se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellas que por acción del calor o por percusión, compresión, interacción o fricción, produce una sobrepresión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases. El oxígeno, se es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química.
- GASES INFLAMABLES: Los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13 % de aire, forman mezclas inflamables.

---

<sup>41</sup> Datos obtenidos del COT Cap.1 punto 3.5

- INFLAMABLES DE 1ERA. CATEGORÍA: Son los que en aparato TAG: (v.a.) se inflaman a no más de 40 °C. (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona, etc.)
- INFLAMABLES DE 2DA. CATEGORÍA: Son los que en aparato
- TAG: (v.a.) se inflaman entre 40 y 135 °C.; y en aparato Cleveland, a menos de 80 °C. (kerosene, aguarrás, ácido acético, etc.).
- LÍQUIDOS INFLAMABLES: Son los líquidos o mezclas de líquidos conteniendo sólidos en solución o suspensión que se inflaman a no más de 66 °C. en aparato TAG: (v.a.).
- SÓLIDOS ESPONTÁNEAMENTE INFLAMABLES: Son los sólidos que en contacto con el aire por fricción originan inflamación espontánea. Los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprenden gases muy inflamables.
- SÓLIDOS INFLAMABLES: Comprenden los sólidos no explosivos que pueden calentarse en condiciones accidentales causando incendio por fricción. Así también los que en otras condiciones físicas como absorción de humedad, por cambio físico o químico, o por desarrollo de calor en la preparación, originan incendio.
- SUSTANCIAS CARBURANTES: Son las sustancias que aunque no sean combustibles, liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras sustancias intensificando la violencia de las mismas.

## **Proyecto de Construcción de un edificio bajo la figura del Fideicomiso:**

Los INVERSORES (Fiduciantes) encargaran a INVERSIONES SAN LORENZO S.A. (Fiduciario) la construcción de un edificio de 8 pisos con 2 departamentos por piso más ocho cocheras para guardar vehículos.

Partes del Contrato:

- FIDUCIANTE: Los inversores serán quienes aporten el Capital necesario para llevar adelante la construcción del edificio y quienes contraten al administrador fiduciario.
- FIDUCIARIO: El administrador fiduciario será el encargado de conseguir el terreno, la construcción del edificio y al término de la obra entregar a los BENEFICIARIOS los departamentos.
- BENEFICIARIOS: Los inversores serán quienes reciban los departamentos al término de la construcción del edificio.

La inversión total que proyectan los inversores asciende a u\$s1.000.000, esto incluye el terreno ubicado en la calle Falucho 2576 entre Córdoba y Santiago del Estero, la construcción del edificio y los honorarios del administrador fiduciario. El valor del terreno se estima en u\$s185.000/200.000, el costo de construcción promedio es de u\$s650 por m<sup>2</sup> y los honorarios del administrador fiduciario serán del 3% sobre el total de Capital administrado. Esto dará un costo por m<sup>2</sup> promedio de u\$s850 y costo de MDPV<sup>42</sup> de \$1.140.

El valor de mercado del metro cuadrado se ubica entre u\$s1.350 y u\$s1.600. Lo que dará una rentabilidad promedio libre de gastos a los inversores del 35%.

---

<sup>42</sup> MDPV; Metros Disponibles Para la Venta.

## **Proyecto de Construcción de un edificio bajo la figura del Fideicomiso:**

La empresa Inversiones San Lorenzo S. A. ha detectado la oportunidad de comprar un terreno en la calle Falucho 2576 entre las calles Córdoba y Santiago del Estero donde tiene como proyecto la construcción de un edificio de departamentos para su posterior venta.

El mencionado contexto incentiva a analizar la construcción del edificio bajo la figura del Fideicomiso.

### **Tipología del Proyecto:**

- Según su objeto, el siguiente es un estudio para conocer la rentabilidad y la posterior capacidad del proyecto para enfrentar los compromisos de pago que deban asumirse.
- Según la finalidad del mismo, el proyecto evalúa un cambio en la figura utilizada para construir.
- Según su financiamiento, el mismo constará de financiación con fondos propios y con fondos de los FIDUCIANTES.

### **Alcances del estudio del proyecto:**

Son seis las viabilidades particulares a desarrollar:

- Comercial.
- Técnica.
- Legal.
- De Gestión.
- Con Respecto al Impacto Ambiental.
- Financiera.

## Viabilidad Comercial:

### Estudio de Mercado:

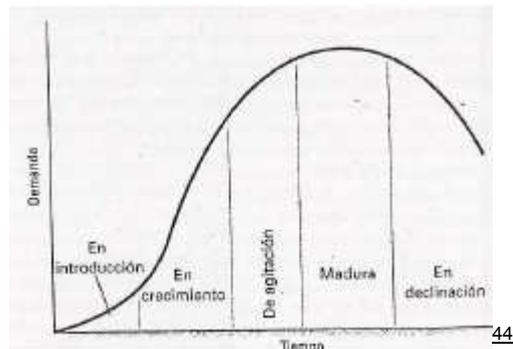
El mercado se comporta como si fuera competencia perfecta (muchos demandantes y muchos oferentes). El valor medio del metro cuadrado de venta y de construcción es de fácil acceso y es de público conocimiento. Esta es quien desarrolle el negocio inmobiliario, lograr una mayor eficiencia o diferenciación a través del diseño y calidad de los materiales utilizados en la construcción.

Hay zonas donde se nota una oferta mayor a otras, tal es el caso de la zona limitada por la calle Sarmiento a la Costa y desde la calle Falucho a la Avda. Juan José Paso. En este sector, donde se encuentra el terreno del proyecto, hay movimiento de compra-venta. En cambio en el centro, donde hay un target más amplio, se nota un estancamiento en la compra-venta de departamentos de 2/3 ambientes con valores de u\$s 45.000 a u\$s 60.000.<sup>43</sup>

El proyecto se enfocará en aquellos inversores que disponen de ahorros por u\$s 70.000 y desean obtener una rentabilidad mayor a la ofrecida por los bancos comerciales.

La comercialización se realizará a través de VM propiedades.

### Etapas del Mercado Inmobiliario marplatense:



El mercado Inmobiliario marplatense se encuentra en la etapa de madurez caracterizada por un crecimiento bajo en el sector o casi nulo. Las barreras de entrada son altas dada la dificultad de encontrar el espacio físico requerido para la construcción de un establecimiento como así también el elevado costo de

<sup>43</sup> Datos obtenidos de Inmobiliarias marplatenses del sector analizado. VM Propiedades Olavarría 1286, Martínez-Arrechea; Corrientes 2098 y Garay 1332. Ortiz Lizmar; Gascón 2701 y Garay 1382 1er Piso.

<sup>44</sup> Gráfico extraído de: Hill, Charles W. L. ; Jones Gareth, R., “**ADMINISTRACIÓN ESTRATÉGICA: UN ENFOQUE INTEGRADO**” Editorial: Mc Graw Hill, Pag. 58.

dicha inversión. La competencia en el mercado es alta pero no se ve una guerra de precios dado que en este tipo de negocio los precios de venta son cuasi uniformes, es decir, se sabe cuanto es el valor medio del metro cuadrado tanto de construcción como de venta.

El mercado argentino está entrando en una estanflación (estancamiento con inflación) y esto hará que se note una frenada general en todos los sectores. Los bancos desde la crisis del 2001 dejaron de ser un lugar seguro donde concentrar todos los ahorros, es por eso que los inversores trataran de diversificar los riesgos utilizando una canasta de inversiones que tendrá entre sus opciones los Plazos Fijos, las monedas extranjeras y los "ladrillos"<sup>45</sup>, entre otras.

"Virtualmente, todos los analistas acuerdan en que arreglar con el Club es un movimiento que se esperaba, pero si la Presidenta tiene real interés en superar la trampa de la **estanflación** que asoma en el futuro argentino, tendrá que dar pasos más importantes."<sup>46</sup>

### El cliente meta:

El cliente al que se apunta con este proyecto es a aquel que dispone de ahorros o fondos por u\$s65.000, que desea obtener una tasa mayor a la ofrecida por los bancos y que busca inversiones con riesgo moderado.

El edificio que se analiza construir constara de un diseño funcional donde el cliente que lo compre se sienta cómodo y a gusto. Con materiales de alta calidad y con todos los servicios necesarios en esta época.

Las unidades estarán preparadas para la colocación de A/C, conexión a Internet inalámbrica y de alta velocidad, cable de alta definición, etc.

El cliente que se espera que compre estos departamentos será aquel llamado DINK<sup>47</sup> (double income no kids), es decir, aquellos que buscan sofisticación, ubicación privilegiada y modernidad.

---

<sup>45</sup> Definición utilizada en el ambiente Inmobiliario para referirse a los inmuebles.

<sup>46</sup> "The Economist", publicado en el Diario La Nación del día 4 de Septiembre del 2008. Datos obtenidos [www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota\\_id=1046606&high=estanflaci%F3n](http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1046606&high=estanflaci%F3n)

<sup>47</sup> Término acuñado en los años 80 proveniente de las siglas inglesas *double-income; no kids yet* (sueldo doble sin hijos). Se refiere a un hecho social relativamente reciente en el cual parejas sin hijos deciden posponer la paternidad de forma indefinida, incluso renunciando a ella, para poder dedicarse exclusivamente a sus carreras laborales, por sentirse incapaces de educar a un hijo/a o porque no les caen bien los niños. Suele tratarse de profesionales con un perfil económico medio-alto y sus motivaciones suelen estar relacionadas con el mantenimiento de cierto status social. Datos obtenidos de [www.wikipedia.com.ar](http://www.wikipedia.com.ar)

### Precio:

Para fijar el precio se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- La demanda, que establece un precio máximo posible.
- Los costos, que definen el precio mínimo.
- Los factores competitivos, los cuales determinan la viabilidad de subir o bajar los precios.

En base a esto se establece que el precio del metro cuadrado para la venta de los departamentos será de entre u\$s1.300 y u\$s1.500.

### Demanda:

La demanda de este proyecto se establecerá en función de los datos obtenidos de inmobiliarias de la zona pero nos focalizaremos en aquellos inversores que a raíz de la crisis financiera nacional y mundial quieren mantener sus Activos. El contexto en el que nos encontramos es de desaceleración económica con una tendencia hacia estanflación (estancamiento con inflación), retiros en los bancos y desconfianza a los mercados. La frase “invertir en ladrillos” se hace muy fuerte en la actualidad.

Como se dijo anteriormente el cliente meta es aquel que dispone de U\$65.000 y que busca refugiarse de los vaivenes financieros.

### Proveedores:

Los proveedores con los que se llevara a cabo el proyecto serán:

- IMEPHO; materiales para la construcción.
- TULLI HNOS; maderera.
- LA CASA DEL YESERO.
- COLORSHOP; pinturería.
- MALVICA S.A.; gas y agua.
- CAMUZZI.
- EDEA.
- DON BOSCO CONSTRUCCIONES S.A.

### Análisis de la competencia:

En la zona donde se estudia realizar el proyecto actualmente existen dos edificios de departamentos en construcción, aunque no se toman como una competencia directa porque el proyecto que se está analizando ya cuenta con los inversores necesarios para llevarlo a cabo.

Siguiendo los conceptos de *Michael Porter*<sup>48</sup> las 5 fuerzas de la industria hasta aquí se han analizado: a los clientes, los competidores actuales, los proveedores, restando describir a los competidores potenciales y los productos sustitutos.

- Competidores potenciales: aquellos edificios que construyan bajo la figura del Fideicomiso y se comercialicen como una inversión para hacer frente a la crisis económica mundial.
- Productos sustitutos: aquellas inversiones financieras temporales (Bonos, Títulos y Acciones), Pull de siembra, etc.

### Habilidades, Ventajas Competitivas y Estrategias:

La diferenciación es un pilar o factor de una ventaja competitiva; el proyecto busca destacarse del resto a través de los servicios, calidad de los materiales de construcción y por la utilización de la figura del Fideicomiso para la construcción del edificio de departamentos.

Una habilidad distintiva es la posibilidad de obtener precios más bajos en los insumos que la competencia, debido a que el Administrador Fiduciario posee un expertise<sup>49</sup> en negociación y tiene, además, una relación muy importante con los proveedores. Esto permitirá obtener reducciones en los costos.

---

<sup>48</sup> **Michael Porter** nació en 1947. Es un académico estadounidense que se centra en temas de economía y administración de empresas. Actualmente es Profesor en la Escuela de Negocios de Harvard, donde conduce el Instituto para la estrategia y la competitividad. Su principal teoría es la de Gerencia Estratégica que estudia como una empresa o una región pueden construir una ventaja competitiva y sobre ella desarrollar una estrategia competitiva. Fuente: [http://es.wikipedia.org/wiki/Michael\\_Porter](http://es.wikipedia.org/wiki/Michael_Porter)

<sup>49</sup> **Expertise** consists of those characteristics, skills and knowledge of a person (that is, expert) or of a system, which distinguish experts from novices and less experienced people. In many domains there are objective measures of performance capable of distinguishing experts from novices: expert chess players will almost always win games against recreational chess players. Datos obtenidos de [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

### Estrategia a Nivel Funcional:

La estrategia a nivel funcional está basada en la cadena de valor de la entidad, el proyecto busca agregar valor a sus distintas actividades de la siguiente manera:

#### Actividades primarias:

- Logística interna: Galpón para guardar y almacenar los materiales, control de inventario semanal y planeamiento de transporte a la obra de manera de que los materiales según las necesidades.
- Operaciones: mantenimiento de equipos y maquinarias por parte de la constructora.
- Marketing y Ventas: la comercialización se realiza a través de la inmobiliaria VM Propiedades que posee experiencia en el área y atención personalizada.
- Servicios: las unidades tendrán un service post-venta en caso de haber problemas con las mismas. A los inversores se los aconsejara sobre cuando es un buen momento para vender acercándoles posibles nuevos inversores.

#### Actividades de apoyo:

- Infraestructura de la empresa: la estructura organizacional constara de tres áreas: Área de Comercialización, Área de Administración y Recursos Humanos y Área de Compras y Mantenimiento. Estas estarán a cargo de Inversiones San Lorenzo S.A.
- Recursos Humanos: se capacita a los empleados en nuevas técnicas que luego se plasman en la calidad y eficiencia constructiva. Tanto Inversiones San Lorenzo S.A. como la constructora siguen la práctica del aprendizaje, cuyo efecto se traduce en ahorros en costos, derivados de aprender a partir de lo que se hace. La mano de obra aprende por repetición la mejor manera de realizar una tarea.

Estrategia a nivel de negocios:

En los puntos ya analizados se han destacado los clientes meta, las necesidades a satisfacer, las capacidades distintivas que facilitarán la prestación de servicios. Desde estas perspectivas se describe un negocio complementado por los servicios de calidad en construcción y eficiencia en los tiempos de entrega de las unidades. Los inversores contarán con apoyo comercial y financiero que le permita tener un abanico de oportunidades a la hora de vender las unidades.

La estrategia a nivel negocios del proyecto llevado adelante por Inversiones San Lorenzo S. A. está centrada principalmente en la diferenciación de los servicios. Si se analiza la oferta del sector, las prestaciones que brinda el mencionado proyecto son visiblemente distintas a las de sus competidores, lo que justifica la posible diferencia de valores.

**Viabilidad Técnica:**

**Localización del Proyecto:**



<sup>50</sup> Fotos obtenidas en [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)



51

Como se ha mencionado el proyecto se localizara en la calle Falucho 2576, entre las calles Córdoba y Santiago del Estero. El terreno tiene 8,66m por 43,30m, esto da una superficie de 375m<sup>2</sup>.

Se han analizado los factores que serían importantes a la hora de buscar una localización óptima para un proyecto de estas características en Mar del Plata.

<sup>51</sup> Fotos obtenidas en [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

Entre los factores tenidos en cuenta se mencionan:

- Ubicación privilegiada, nos encontramos a 1 cuadra de la Plaza Mitre. Es una zona que se caracteriza por su prestigio y buena calidad constructiva, además de ser una zona donde los inmuebles conservan su valor.
- Cercanía al centro de la ciudad; el edificio se encontraría a 6 cuadras de la peatonal San Martín y Córdoba, ubicación del Banco Nación, del Banco Provincia y de “La Fuente de Oro”
- Cercanía al ACA (Automóvil Club Argentino) y a la Clínica del niño. El Edificio se encontraría a 300 metros de la clínica del niño y a 100 metros del ACA.
- Al estar a 200 metros de la Avenida Colón esto nos permite tener un rápido acceso a las playas del centro, al Casino Central como al centro comercial Güemes.
- Cercanía al supermercado Disco de Alberti entre Santiago del Estero y Córdoba.
- Disponibilidad de transporte; existe una parada de taxis sobre la calle Córdoba y una parada de colectivos, por donde pasan dos líneas, a 25 metros del edificio.
- Seguridad; la zona mencionada es de alto tránsito, contando con permanente movimiento de personas y vehículos.
- Cercanía a establecimientos educativos; La Universidad FASTA se encuentra a 500mts y el Colegio Mar del Plata a 150mts. Además de contar en un rango de 1000mts con la Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Mar del Plata y el Laboratorio de Idiomas de la misma.

De dicho análisis se ha concluido que la ubicación es muy buena y que tiene todo lo necesario como para hacer muy atractivo el proyecto. Contamos con una ubicación de privilegio que hace que el vivir sea un placer diario ya que casi no se necesita de un auto.

## Inversiones del Proyecto:

### Edificación:

El edificio denominado ISL I consta de dieciséis unidades (15 y vivienda para el encargado) construida en un bloque de planta baja y ocho pisos altos más un 9º piso donde se ubican la caja de escalera, sala de máquinas de ascensores, tanque de reserva de agua y una amplia terraza accesible.

### Distribución:

Planta baja libre destinada a hall de entrada, portería auxiliar con toilette, 8 cocheras, tanques de bombeo y medidores de electricidad y gas.

1º a 7º piso: Consta de dos unidades por piso. La de frente compuesta de living comedor, dos dormitorios con amplios placards, baño, toilette, cocina de generosas dimensiones, lavadero independiente y balcón semicircular. La de contrafrente compuesta de living comedor, un dormitorio con amplio placard, baño, cocina de generosas dimensiones, lavadero independiente y balcón semicircular. Además los departamentos del 1er. Piso cuentan con un patio auxiliar.

8º piso: Consta de una unidad al frente compuesta de living comedor, un dormitorio con amplísimo placard, baño, cocina de generosas dimensiones, lavadero independiente y balcón terraza que abarca todo el frente del edificio. En contrafrente se ubica la vivienda del encargado.

### Características constructivas:

- Estructura: Independiente de hormigón armado, siendo a la vista bolseado los cielorrasos del sector cocheras, las vigas de frente, contrafrente y los parapetos de balcones.
- Mampostería: **Medianeras**; de ladrillos macizos de 0,30m de espesor. Frente, contrafrente y muros a patio interior; de ladrillos cerámicos huecos 0,12m. de espesor. **Paredes interiores**; de ladrillos comunes de 0.15m de espesor las que delimitan los sectores comunes (reglamentación de incendio) y las restantes de ladrillos cerámicos huecos de 0,10m de espesor.
- Revoques: **Exteriores**; a la cal, tricapa con aislación hidrófuga y terminación al fieltro. **Interiores**; enduídos de yeso en livings, dormitorios y pasos, enduídos de yeso reforzado en cocinas y lavaderos

(parcial) e hidrófugo y grueso peinado bajo revestimientos en baños, toilettes, cocinas y lavaderos.

- **Cielorrasos:** De yeso, aplicados y/o armados según el ambiente. En los balcones serán de madera.
- **Carpinterías: Exteriores;** pre-marco de chapa doblada nº 18, marco y hojas de aluminio pre-pintado. **Cochera;** el portón de acceso será levadizo accionado por medio de control remoto. **Puertas interiores;** los marcos serán metálicos de chapa nº 18 y las puertas del tipo placa con relleno interior “nido de abeja”.
- **Instalaciones: Ascensores:** Tendrá 9 paradas y una capacidad para 4 pasajeros. Las puertas exteriores serán del tipo de abrir semiautomáticas. **Eléctricas:** En un todo de acuerdo a las reglamentaciones del ENRE. Las unidades de frente tendrán dos circuitos y las de contrafrente un circuito protegidos por disyuntor y llaves térmicas. La iluminación será por medio de centros y/o brazos según lo indicado en el proyecto. La provisión de energía para los distintos artefactos se hará desde tomacorrientes, siendo su cantidad y ubicación la necesaria para evitar el tendido de cables exteriores. **Telefonía y televisión:** Cada unidad tendrá dos bocas de telefonía y dos bocas de televisión ubicadas en living y dormitorio principal. **Portero eléctrico:** El equipo de atención estará ubicado en la cocina. **Cochera;** se instalará un semáforo en la salida vehicular que funcionará coordinado con la apertura y cierre del portón levadizo. **Sanitarias:** Todos los materiales a utilizar serán del tipo aprobados por las reglamentaciones vigentes. Las instalaciones cloacales y pluviales serán construidas en PVC. Se proveerá de agua fría y caliente a cocinas, lavaderos y demás ambientes sanitarios. Tanto las bajadas desde los tanques de reserva como la distribución dentro de cada unidad serán de polipropileno unidos por termofusión. Artefactos: Será marca Ferrum modelo Pilar color blanco o equivalentes. Broncería: Será marca FV modelo Ola o equivalente. **De gas:** Realizadas con cañería y accesorios aprobados, revestidos en epoxi, para alimentar la cocina y calefón. **De calefacción:** Será a través de piso radiante eléctrico individual para cada unidad con termostato en cada ambiente.
- **Revestimientos:** De cerámicos esmaltados de 1ra. calidad en baños y toilettes (perimetral), cocinas (en el sector muebles de cocina) y

lavaderos (en el sector pileta de lavar y lavarropas). En todos los casos la altura del revestimiento será hasta el cielorraso. De ladrillos a la vista (listones) con junta tomada en el frente del edificio. De paneles de madera en hall de entrada. Tipo granilit o similar en palieres y caja de escalera

- Pisos: Serán de cerámica esmaltada de 1ra. calidad en entradas, livings, pasos, dormitorios, baños, toilettes, cocinas, lavaderos, balcones y patios. De cemento llaneado en cocheras.
- Equipamiento: **Placards**: Serán con puertas corredizas, las hojas serán del tipo placa con relleno “nido de abeja”. **Cortinas de enrollar**: De PVC (reforzadas) con sus correspondientes accesorios. **Muebles de cocina**: Diseño, según proyecto y construidos en madera MDF con revestimiento de laminado plástico. Las mesadas serán de acero inoxidable. **Artefactos**: Cocina de cuatro hornallas con horno visor. Calefón de tiro balanceado con capacidad suficiente para abastecer la provisión de agua caliente necesaria.
- Vidrios: Translúcidos o transparentes tipo Float, según el ambiente en que se coloquen.
- Pintura: **Exterior**: Muros al látex acrílico para exteriores tipo Loxon o similar sobre revoque al fieltro. **Interior**: Al látex en cielorrasos y muros previa aplicación de enduído. **Carpinterías**: Metálicas al esmalte sintético. De aluminio pre-pintadas. De madera al esmalte sintético semimate.

**Valores de Construcción:****ISL I**

|   |              |
|---|--------------|
| SUPERFICIE DEL TERRENO                        | 375 M2.      |
| SUPERFICIE TOTAL A CONSTRUIRSE                | 1390 M2.     |
| SUPERFICIE TOTAL VENDIBLE                     |              |
| FRENTE total 8 unidades                       |              |
| 1° a 7° piso                                  |              |
| 3 ambientes Cocina, lav., baño. Toilete       |              |
| m2. 66,63                                     | 466 M2.      |
| 8° piso                                       |              |
| 2 ambientes m2. 49,40                         | 49 M2.       |
| TOTAL FRENTE                                  | 515 M2.      |
| CONTRAFRENTE total 8 unidades                 |              |
| 1° a 8° piso                                  |              |
| 2 ambientes cocina, lavadero, baño            |              |
| m2.47,50                                      | 380 M2.      |
| NOTA. 2° piso se considera vivienda encargado | 48 M2.       |
| TOTAL CONTRAFRENTE                            | 332 M2.      |
| GUARDACOCHES EN PLANTA BAJA PARA 8 VEHICULOS  | 174 M2.      |
| SUBTOTAL                                      | 1021 M2.     |
| ESPACIOS COMUNES                              | 369 M2.      |
| SUPERFICIE TOTAL A CONSTRUIRSE                | 1390 M2.     |
| VALOR DEL TERRENO (c/comisión Y escritura)    | 218.000 U\$S |
| HONORARIOS PROYECTO Y DIRECCION               | 8 %          |
| HONORARIOS ADMINISTRACION FIDUCIARIA          | 3 %          |

**COSTO M2 U\$S**

|  |                    |                        |
|--|--------------------|------------------------|
| METROS                                     | 1390 M2.           | 873 M2.                |
| COSTO ANTES DE HONORARIOS Y TERRENOS       | \$492,59 M2.       | \$ 784,30 M2.          |
| COSTO HONORARIOS P. Y DIRECCION            | \$47,68 M2.        | \$ 75,92 M2.           |
| COSTO HONORARIOS ADMINISTRACION FIDUCIARIA | \$17,88 M2.        | \$ 28,47 M2.           |
| COSTO TERRENO                              | \$156,83 M2.       | \$ 249,71 M2.          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>\$714,98 M2</b> | <b>\$ 1.138,41 M2.</b> |

COSTO U\$\$

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| METROS       | 1390 M2.                |
| COSTO        | \$714,98 M2.            |
| <b>TOTAL</b> | <b>\$993.828,51 M2.</b> |

Inversión en Capital de Trabajo:

La inversión en Capital de Trabajo se constituye por conjunto de recursos necesarios en la forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo, según la capacidad y tamaño del proyecto. La misma es considerada y calculada en el caso en análisis al inicio o momento cero del cashflow.

La suma de este componente ha sido calculada por el método del período de desfase. Este método consiste en determinar la cuantía de los costos de operación que deben financiarse desde el momento en que se efectúa el primer pago por la adquisición de materias primas hasta el momento en que se recauda el ingreso por venta de los productos. Para el proyecto se ha determinado que la inversión en Capital de Trabajo será de \$5000.

### **Viabilidad Legal:**

Para la construcción del edificio debemos cumplir con las normativas establecidas por el COT (Código de Ordenamiento Territorial) de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón.

Volúmenes edificables<sup>52</sup>.

#### **CAP.3 Punto 2.1. Condiciones Generales:**

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- a) El Factor de Ocupación Total, F.O.T., que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela, por encima de la cota de parcela;
- b) El Factor de Ocupación del Suelo, F.O.S., que es la relación entre la superficie del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela (ver artículo 3.2.3);
- c) La tipología edilicia, que establece las alternativas de volúmenes edificables, según distritos y dimensiones de parcela;
- d) El Plano Límite, que regula las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento general de los volúmenes edificados;
- e) La Franja Perimetral Edificable, correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre la Línea Municipal y la Línea de Frente Interno, que puede ser ocupada con construcciones;
- f) La Línea de Frente Interno, L.F.I., constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- g) El Basamento, que posibilita la ocupación parcial de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos;
- h) La Línea de Edificación Interna, L.E.I., que limita hacia el fondo, las construcciones en los distritos sin exigencias de retiro de frente obligatorio, excepto en tipología de perímetro libre.

#### **3.2.2 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)<sup>53</sup>:**

El Factor de Ocupación Total se establece para cada distrito y tipo de uso del suelo, en función de una adecuada relación entre los volúmenes edificables y los

---

<sup>52</sup>Y<sup>52</sup> Datos obtenidos del COT (Código de Ordenamiento Territorial) de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón. Cap. 3

verdes y libres públicos y privados y del grado de prestación de los servicios de infraestructura sanitaria.

#### 3.2.2.1 VALORES DEL F.O.T. (ver tabla)

A cada distrito se le asignan dos (2) valores de F.O.T., uno a aplicar en usos habitacionales y otro a aplicar en otros usos admitidos, de acuerdo al carácter del distrito. Los valores de F.O.T. correspondientes a cada distrito se consignan en la tabla respectiva.

El uso habitacional clase 3 adoptará el F.O.T. “otros usos” en todos los distritos. El uso habitacional clase 4 adoptará el F.O.T. “otros usos” en los distritos centrales y de equipamiento, y el F.O.T. “residencial” en los distritos de denominación homónima.

#### 3.2.2.4 SUPERFICIES NO COMPUTABLES PARA LA APLICACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL.

A los efectos de la aplicación del F.O.T. no será computable:

- a) La superficie edificada bajo cota de parcela, excepto lo establecido en el artículo 3.1.3.3.
- b) Planta baja libre.
- c) Planta libre de transición estructural.
- d) Lavadero común, sala de máquinas, tanque de agua y hall de acceso a terraza.
- e) Huecos de ascensor y proyección de la caja de escalera: se computarán una sola vez a los efectos de la aplicación del F.O.T.
- f) Balcones, galerías cubiertas, pórticos y similares, siempre que tengan como mínimo dos de sus lados abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable.
- g) Portería, unidad de vivienda afectada a dicho destino, propiedad común de superficie menor o igual a sesenta metros cuadrados ( $60 \text{ m}^2$ ), cuya incidencia no será computada en la densidad poblacional.

#### 3.2.2.5 F.O.T. Y DENSIDAD PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN TERRENOS REDUCIDOS.

- a) Cualquiera sea la dimensión de la parcela y el Distrito urbanístico de que se trate, se podrá construir en ella una vivienda unifamiliar de ciento sesenta metros cuadrados ( $160 \text{ m}^2$ .) aun cuando el F.O.T. resultante de su parcela dé una

superficie menor, a excepción de aquellos distritos en los que está solamente admitida la vivienda complementaria. La referida superficie será también el tope para las ampliaciones que encuadren en la definición anterior.

b) Para la densidad neta de parcela no regirán los topes de distrito.

c) Cuando el distrito de que se trate autorice también el uso comercial o de servicios, el interesado podrá incluir dentro de dicha superficie a los antedichos usos como Anexo, siempre que estos no superen los veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>). La superficie mencionada deberá estar incluida en los ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>). La disposición precedente no implica la inobservancia de las restantes restricciones e indicadores, salvo el de la densidad, el que estará en consonancia con el inciso b).

d) Lo que se aprobó como vivienda unifamiliar en virtud del inciso a) no se podrá transformar en su uso, ni en cambios parciales de destino que desvirtúen los motivos que admitieron su acogimiento a dichos beneficios, aún cuando el inmueble cambie de propietario. A tal fin, en la carátula del plano aprobado se citará como restricción la adhesión al artículo correspondiente.

### 3.2.3 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.). - NIVEL DE APLICACIÓN

El nivel de aplicación del F.O.S., es el de cota de parcela. Dicho factor no podrá en ningún caso ser superior a 0.6, pudiendo en algunos Distritos ser aún menor. El presente artículo no invalida lo establecido en el Artículo 3.2.3.1.

#### 3.2.3.1 ELEVACIÓN PARCIAL SOBRE COTA DE PARCELA DE LOS LOCALES UBICADOS BAJO LA MISMA.

Los locales que se encuentren ubicados bajo cota de parcela, pueden elevar el nivel del cielorraso hasta un máximo de un (1) metro y su cubierta terminada hasta un máximo de un metro con cuarenta y cinco (1,45) sobre la cota antes mencionada sin que se compute su superficie para el cálculo del F.O.S. Solamente podrá hacerlo trasponiendo la L.E.I. ó L.F.I. cuando esté permitido en el distrito construir en el centro libre de manzana, bajo cota de parcela; en los restantes casos deberán observarse las restricciones de invasión de las líneas de edificación y de frente internas.

No se admitirá construcciones bajo cota de parcela, con este beneficio, en el retiro de frente obligatorio.

Esta franquicia no autoriza a aumentar el plano límite.

### 3.2.5 TIPOLOGÍAS EDILICIAS (ver gráfico).

El volumen edificable en cada parcela, se define conforme a las siguientes tipologías edilicias:

- a) edificio entre medianeras;
- b) edificio de semiperímetro libre (con o sin basamento);
- c) edificio de perímetro libre (con o sin basamento).

Dentro de los tipos mencionados la opción se limita, en cada Distrito, de acuerdo a sus características funcionales y de usos permitidos y, en ciertos casos, por parcela de acuerdo a sus dimensiones y ubicación.

### FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE (ver gráficos).

En aquellos distritos en que es obligatorio el retiro de frente, la Línea de Edificación Interna (L.E.I.) se corre cuatro metros alejándose de la vía pública, hasta alcanzar el límite extremo del perímetro edificable de manzana que es la Línea de Frente Interno (L.F.I.). Así como la L.E.I. puede compensarse, la L.F.I., al igual que la Línea Municipal, no admite ser superada salvo por los balcones y salientes cerrados reglamentarios.

La franja perimetral edificable, se extiende entre la Línea Municipal o la Línea de Edificación y la Línea de Edificación Interna o la Línea de Frente Interno, según tipologías y delimita el espacio libre de manzana.

Su conformación se rige por las siguientes disposiciones: la Línea de Frente Interno (L.F.I.) se fijará a una distancia de veintisiete (27) metros de cada Línea Municipal, medida normalmente a las mismas y trazada mediante paralelas a las respectivas Líneas Municipales. La Línea de Edificación Interna L.E.I. se fijará a una distancia de veintitrés (23) metros.

Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y salientes cerrados como los permitidos para las fachadas principales en el presente Código.

### 3.2.6.1 PARCELAS COMPRENDIDAS PARCIAL O TOTALMENTE DENTRO DE LA FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE (ver gráfico).

Cuando las parcelas se encuentren comprendidas dentro de la franja perimetral edificable y correspondan a las tipologías de semiperímetro libre y entre

medianeras, si la iluminación y ventilación de los locales se realiza a espacio libre urbano, no se exigirá que se practiquen retiros de fondo.

Cuando la parcela se encuentre dentro de la franja perimetral edificable, y corresponda a la tipología de perímetro libre, se deberá observar un retiro de fondo de dimensión mínima igual al reglamentado para los retiros laterales fijados, debiendo cumplir además con la relación  $d \geq h / 6$  para obtener la línea de Retiro de Fondo (L.R.F.)

### 3.2.6.2 RECTIFICACIÓN DE LA LINEA DE RETIRO DE FONDO (L.R.F.) EN DISTRITOS CON RETIRO DE FONDO OBLIGATORIO (ver gráfico).

En aquellos Distritos en que es obligatorio el retiro de fondo (no determinado por la Línea de Frente Interno) el cual debe proyectarse paralelo al eje medianero de fondo, podrá rectificarse según la línea ortogonal a los ejes laterales, compensando las superficies y hasta una distancia igual o mayor a dos metros (2 m.) del vértice de fondo más cercano.

### 3.2.9.3 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CON PLANTA BAJA LIBRE.

En un edificio cuando la planta baja de la construcción se desarrolle como planta libre, la altura resultante de la aplicación del plano límite, se medirá a partir de un plano de referencia horizontal situado a más tres metros veinte centímetros (3,20 m) sobre la cota de la parcela. En éste caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación visual del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una extensión que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela, ni encerrar más de un veinte por ciento (20%) de la superficie total de dicha planta, medida desde la Línea Municipal de Edificación, hasta la Línea de Frente Interno.

La Planta Baja Libre, no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y/o guarda de vehículos. La altura de dicha planta será como mínimo de tres metros veinte centímetros (3,20m.) a partir de la cota de parcela.

Gráficos y Tablas:  
Valores del FOT.

VALORES DEL F.O.T.

3.2.2.

| INDICADORES                       | RESIDENCIALES |        |        |      |               |               |               |       |       |       |       |        | CENTRALES |       |        |        |               | DE EQUIPAMIENTO |        |        | INDUSTRIALES  |      |      |      |      |
|-----------------------------------|---------------|--------|--------|------|---------------|---------------|---------------|-------|-------|-------|-------|--------|-----------|-------|--------|--------|---------------|-----------------|--------|--------|---------------|------|------|------|------|
|                                   | (*) R1        | (*) R2 | (*) R3 | R4   | R5            | R6            | R7            | R7B   | R7B2  | R7B3  | R8    | (*) C1 | (*) C1a   | C1e   | (*) C2 | (*) C3 | C4            | C5              | (*) E1 | (*) E2 | E3            | Ie   | IIP1 | IIP2 | I2   |
| F.O.T. Uso habitacional           | 2.50          | 2.00   | 1.50   | 1.20 | 0.6*<br>0.8** | 0.6*<br>0.8** | 0.6*<br>0.8** | 0.40  | 0.40  | 0.40  | 0.60  | 2.50   | 2.50      | 1.50  | 2.00   | 1.20   | 0.6*<br>0.8** | 0.60            | 1.50   | 1.20   | 0.6*<br>0.8** | —    | —    | 0.80 | —    |
| F.O.T. otros usos                 | 2.00          | 1.50   | 1.00   | 0.80 | —             | 0.40          | —             | —     | —     | —     | 0.40  | 3.00   | 3.00      | 3.00  | 2.50   | 1.50   | 0.6*<br>0.8** | 1.80            | 2.00   | 1.50   | 0.6*<br>0.8** | 1.80 | 2.50 | 1.80 | 1.20 |
| Densidad poblacional (hab/ha)     | 1.000         | 800    | 600    | 450  | 150*<br>250** | 150*<br>250** | 150*<br>250** | 150   | 150   | 150   | 130   | 1.000  | 1.000     | 800   | 800    | 450    | 150*<br>250** | 150             | 600    | 450    | 150*<br>250** | —    | —    | 150  | —    |
| Incrementos máximos admitidos (%) | 70            | 70     | 70     | 70   | 10***         | 10***         | 10***         | 10*** | 10*** | 10*** | 10*** | 70     | 70        | 10*** | 70     | 70     | 10***         | 70              | 70     | 70     | 10***         | 70   | 70   | 70   | 70   |

## REFERENCIAS:

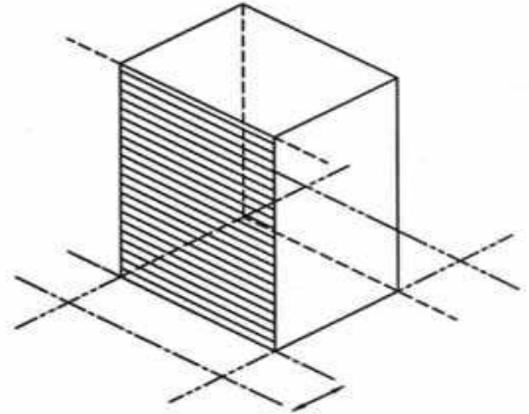
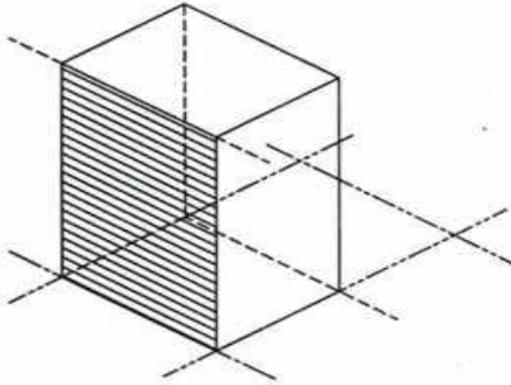
(\*) Ver Usos Promovidos (Art. 5.4.4)

\* Sin infraestructura de Agua y Cloaca

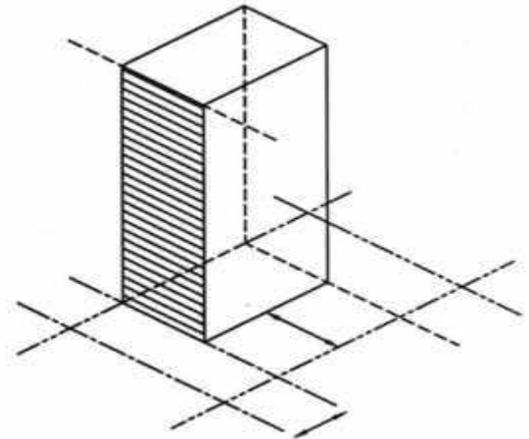
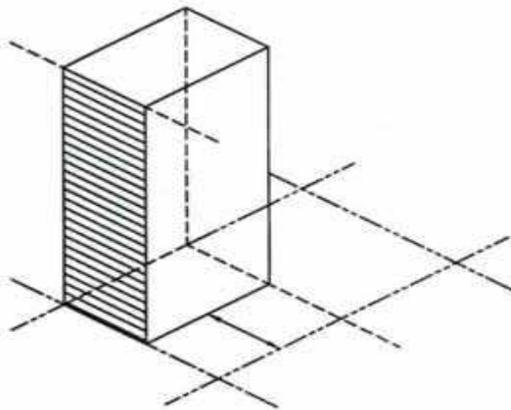
\*\* Con infraestructura de Agua y Cloaca provista por O.S.S.E

\*\*\* Sólo por unificación parcelaria

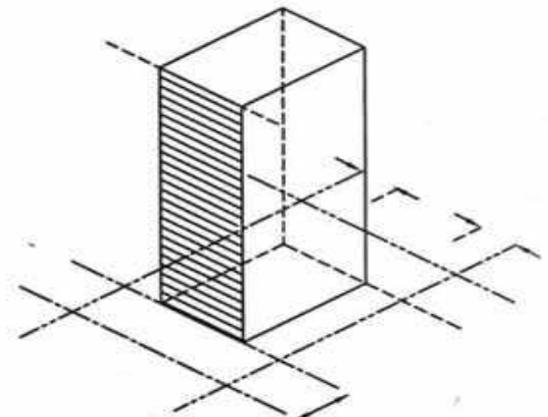
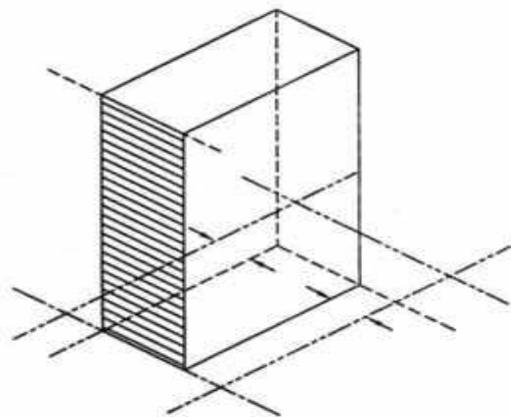
EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS



EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE



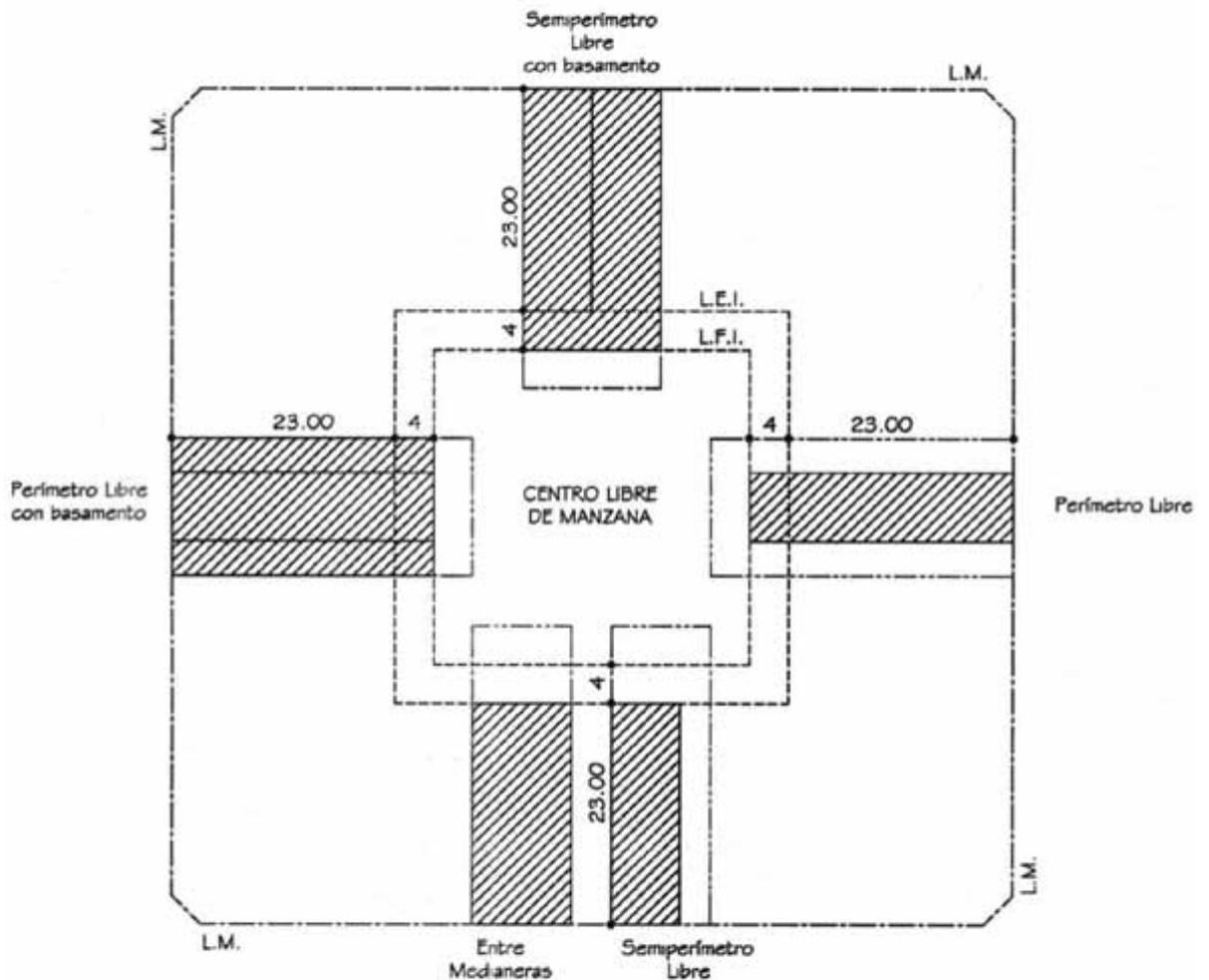
EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE



Franja Perimetral Edificable (Distritos, R1, R2, R4, C1, C2, C3, C1a, C1e, E1, E2)

Distritos de aplicación:  
 R1 R2 R4 C1 C2 C3 C1a  
 C1e E1 E2

PLANTA



Notas:

Para cada Distrito de los mencionados precedentemente deberá tenerse en cuenta únicamente las tipologías admitidas para el mismo.

El presente gráfico es ejemplificador, pues siempre debe respetarse el F.O.S del Distrito correspondiente.

No corresponde aplicar el presente esquema cuando los lados de la manzana son menores de 50 metros o mayores de 100 metros.

<sup>56</sup> Franja perimetral edificable, COT Cap. 3 Punto 2.6a

## Cap.5 Punto 3. Tipificación y Clasificación de usos:

### 5.3.1 TIPIFICACIÓN DE USOS

A fin de regular el uso de suelo en áreas urbanas, complementarias y rurales del Partido de General Pueyrredón, se han diferenciado los usos susceptibles de localización y desarrollo, de acuerdo a su función básica, en los siguientes grupos:

Habitacional

Comercio Minorista

Comercio Mayorista

Depósito

Servicio

Industria

Administración Pública

Actividades Primarias

### 5.3.2. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

Atento su diversidad, las actividades comprendidas en los usos diferenciados, se ordenan en clases, de acuerdo a sus características y sus implicancias urbanísticas, ocasionales y ocupacionales.

La clasificación de las actividades en los usos diferenciados se realiza en consideración a ciertos aspectos:

a) en uso habitacional: tipo y modo de alojamiento;

b) en comercio minorista: tipo, estado y dimensión del producto; frecuencia del consumo y área de mercado; espacio requerido; grado de molestia y nivel de riesgo de la actividad;

c) en comercio mayorista: tipo y estado del producto; abastecimiento y distribución del producto; espacio requerido; grado de molestia y nivel de riesgo de la actividad;

d) en servicio: tipo de prestación; frecuencia de uso y área de influencia; accesibilidad y afluencia de gente; espacio requerido; grado de compatibilidad y grado de molestia;

e) en industria: tipo y modo de producción; tamaño de insumo y productos; espacio requerido; grado de compatibilidad y grado de molestia; nivel de riesgo de la actividad.

f) en depósito: se ordenan en correspondencia con la clasificación de comercio mayorista.

#### 5.3.2.1 USO HABITACIONAL

Comprende actividades destinadas a alojamiento de personas, familias y/o grupos de personas.

CLASE 1: Incluye actividades habitacionales que desarrolla una persona o grupo familiar en vivienda unifamiliar.

CLASE 2: Incluye actividades habitacionales que desarrollan personas o grupos familiares en vivienda multifamiliar.

CLASE 3: Incluye actividades de servicios de alojamiento social temporarios.

CLASE 4: Incluye actividades de servicios de alojamiento hotelero en sus distintas categorías.

### Cap.5 Punto 5 REQUISITOS DE USO:

#### 5.5.1 REQUISITO DE CARGA Y DESCARGA

##### 5.5.1.1 CRITERIO

La actividad que por su índole implique la necesidad de abastecimiento y distribución de productos deberá disponer de espacio adecuado para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de modo de no afectar el tránsito en la vía pública.

La carga y descarga respecto de cada actividad se establece en el listado de actividades por uso y clase 5.3.3/2

El módulo dimensional para cada unidad de transporte con superficie mínima de carga y descarga será de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>.) para camión y de veinticinco (25 m<sup>2</sup>.) para camioneta, en proporciones aptas a tal fin. El número de módulos o dimensión de superficie destinada al efecto, se consignan en relación a cada actividad en el listado respectivo. En distritos residenciales el centro libre de manzana no podrá utilizarse para espacio público de carga y descarga.

##### 5.5.1.2. EN USO HABITACIONAL

Se requiere carga y descarga:

1.- en actividades de clase 3 y clase 4 cuando la superficie de la unidad de uso es mayor de 500 m<sup>2</sup>: 1 módulo de 25 m<sup>2</sup>.

## 5.5.2. REQUISITO DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO

### 5.5.2.1. CRITERIO

La actividad que por su índole implique la necesidad de guarda y estacionamiento de vehículos deberá disponer de espacio adecuado a tal fin garantizando el ingreso y egreso de cada vehículo sin que ello implique afectar el desplazamiento de ningún otro.

El módulo dimensional para cada unidad será de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>.) para automóvil y de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>.) para camión, dicha superficie comprende espacio de estacionamiento y de tránsito, en proporciones aptas a tal fin.

Las actividades que requieren módulos de guarda y estacionamiento, se consignan en los cuadros 5.3.3/2

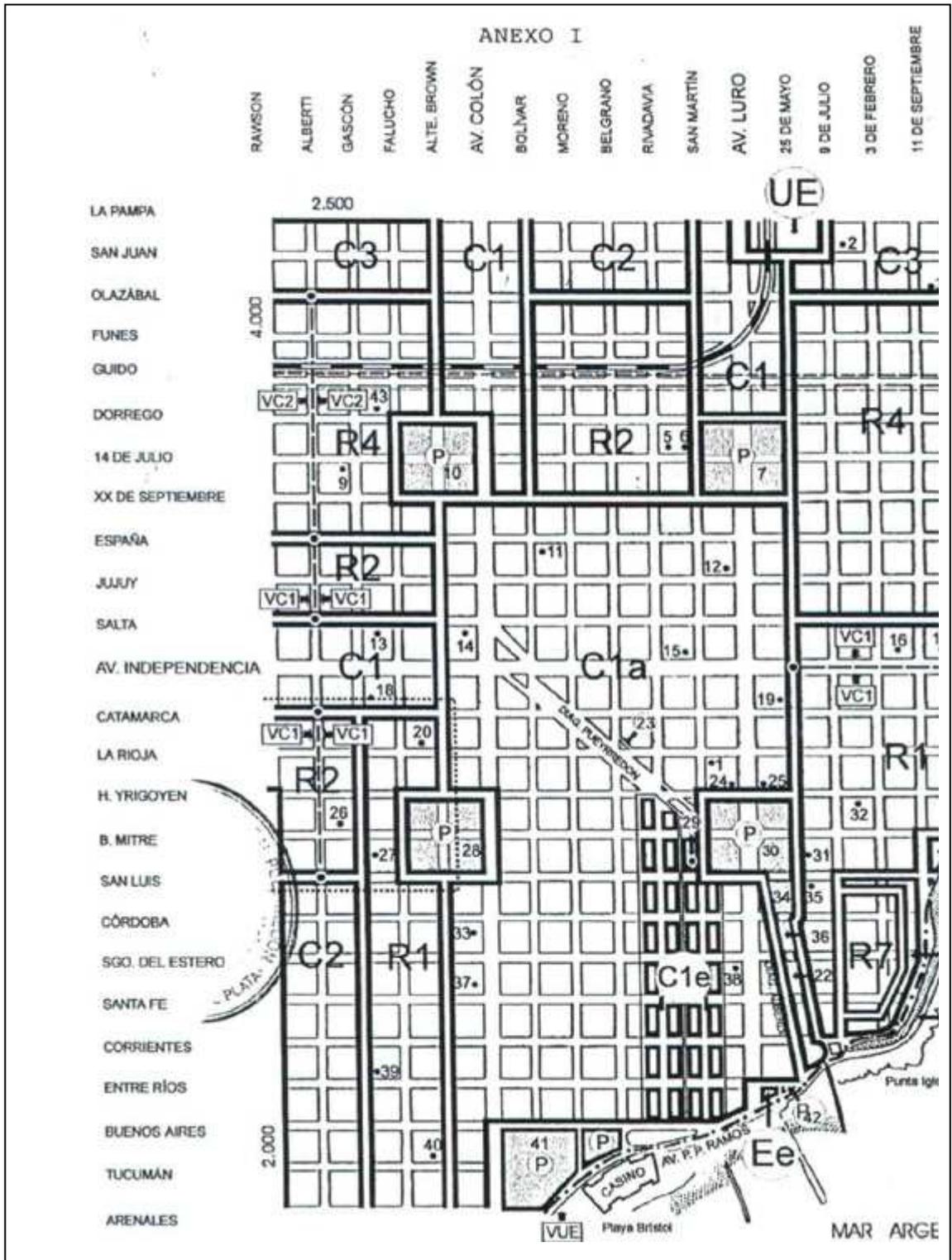
En distritos residenciales no podrá utilizarse el centro libre de manzana para estacionamiento de vehículos excepto con la expresa conformidad de los vecinos de las parcelas adyacentes en dicho sector.

### 5.5.2.2. EN USO HABITACIONAL

Se requiere estacionamiento:

1.- en vivienda multifamiliar, módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup>.de superficie de estacionamiento por habitante.





<sup>58</sup> Gráfico obtenido del COT Cap. 6 Punto 1.5

Ordenanza N°10068

ÁREAS TERRITORIALES Y DISTRITOS URBANOS.

DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y DISTRITOS.

DOCUMENTOS GRÁFICOS.

Los planos, cuadros y gráficos que se mencionan en el texto del presente capítulo, se consideran parte integrante del mismo.

LOCALIZACIÓN DE ÁREAS.

La localización y deslinde de las áreas territoriales (urbanas, complementarias y rurales), están indicados en el plano de delimitación de áreas, que en adelante se designa como Plano de Ordenamiento Territorial del Partido de General Pueyrredón.

UBICACIÓN DE DISTRITOS.

La ubicación y deslinde de los distritos especificados, están indicados en el plano de delimitación de distritos, que en adelante se designa como Plano de Zonificación de Distritos en Áreas Urbanas.

DELIMITACIÓN GRÁFICA DE DISTRITOS EN LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Los deslindes que corresponden a manzanas completas, deben ser interpretados como referidos al eje de calle.

Los deslindes que bordean una calle, graficados convencionalmente con una paralela a uno o a ambos límites de la misma, deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

Los deslindes que comprenden a manzanas completas y concluyen con un trazo paralelo al borde exterior de una calle, están incluyendo también en el distrito a las parcelas de ambos frentes de la calle límite.

ANEXOS (ver planchetas de tejido urbano)

Se anexa al presente Código los planos con la delimitación de las áreas territoriales, de acuerdo a la nomenclatura catastral de las zonas comprendidas y la delimitación de los distritos urbanos de acuerdo a las calles eje o parcelas

frentistas de una calle que ofician como límites de distrito o zona. Puede también limitarse un distrito o zona, mencionando los datos catastrales de los predios adyacentes.

#### LOCALIZACIÓN DE USOS DEL SUELO.

Las actividades clasificadas se localizan en las áreas y distritos previstos, de acuerdo a las tablas correspondientes y a las disposiciones incluidas en las normas particulares de cada distrito.

#### NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS TERRITORIALES.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, éste se divide en las siguientes áreas, por las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido y los usos del suelo.

#### ÁREAS URBANAS (FUERA DEL TEJIDO).

Destinadas a asentamientos humanos intensivos en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

A los efectos de la aplicación de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial, se integran al C.O.T. las disposiciones relativas a áreas urbanas ubicadas fuera del Ejido. La adopción de las siguientes disposiciones, no excluye la realización futura de estudios tendientes a la formulación de planes particularizados para las diferentes áreas.

ULM - ÁREAS URBANAS DEL LITORAL MARÍTIMO.

ULM1a y ULM1b al sur de Mar del Plata.

ULM1e al sur de Mar del Plata, entre la Ruta Nº 11 y playas.

ULM2a - ULM2b - ULM2c al norte de Mar del Plata.

UTI - ÁREAS URBANAS DEL TERRITORIO INTERIOR.

UTI1 al sur de Mar del Plata.

UTI2 al sur oeste de Mar del Plata.

UTI3 Batán } Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo

II)

UTI4 Chapadmalal } Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo II)

UTI5 Boquerón } Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo

II)

UTI6 al oeste de Mar del Plata.

UTI7 Camet y eje de Ruta N° 2.

UTS - ÁREAS URBANAS DEL TERRITORIO SERRANO

UTS1 Sierra de Los Padres.

UTS2a - UTS2b - UTS2c - UTS2d - UTS2e al oeste y sobre eje de Ruta N° 226.

#### ÁREAS COMPLEMENTARIAS.

Zonas circundantes o adyacentes a Mar del Plata y a las restantes áreas urbanas, relacionadas funcionalmente.

Las áreas complementarias de Batán, Chapadmalal y Boquerón están normadas por Ordenanza 5295 / 82.

#### NOMENCLATURA Y DEFINICIÓN DE LOS DISTRITOS URBANOS.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, Mar del Plata se divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

#### CARACTER.

Área urbana principal del Partido de General Pueyrredón, destinada al desarrollo de la total diversidad y complejidad de las funciones y actividades urbanas.

#### DELIMITACIÓN.

Tejido Municipal. Plano de zonificación.

#### DISTRITOS.

A los efectos de tipificar las diversas características de las diferentes zonas de Mar del Plata se ha delimitado los distritos y se ha establecido las condiciones y los requisitos que lo singularizan.

Para cada distrito urbano, se establece: carácter, delimitación, normas de subdivisión, indicadores básicos de ocupación, tipología edilicia permitida, disposiciones particulares respecto de tipos edificios, normas de espacio urbano, incrementos del F.O.T. admitidos, usos permitidos, casos o situaciones particulares.

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada zona está designada, en primer término, con una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos. Así por ejemplo: C significa un distrito central; R residencial; E de equipamiento; I industrial, etc. El número cardinal que se coloca a continuación, expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito, que está determinada fundamentalmente por la densidad poblacional, por los usos permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos. Por último una letra minúscula, está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares.

#### DISTRITOS RESIDENCIALES (R)

Son zonas destinadas a la localización preferente de viviendas, con el fin de garantizar y preservar buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en ciertos distritos residenciales, usos conexos o compatibles con el uso residencial.-

#### DISTRITOS CENTRALES (C)

Zonas destinadas a la localización preferente de las funciones centrales, diferenciadas según la complejidad de usos que albergan y el alcance de la afluencia de usuarios. La capacidad habitacional prevista para cada distrito central resulta congruente con la densidad de los distritos residenciales adyacentes.-

#### DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO (E)

Zonas destinadas a la localización de actividades comerciales y preferentemente de servicios, depósitos e industrias, compatibles con la residencia de media y baja densidad.-

#### DISTRITOS INDUSTRIALES (I)

Corresponde a zonas destinadas a la localización de usos comerciales, de servicios, depósitos e industrias, cuya complejidad y especificidad funcional resultan inconvenientes para la residencia de alta y media densidad.-

ZONA LITORAL UNO (ZL1) - Punta Cantera a Escuela de Infantería de Marina.

### DISTRITO RESIDENCIAL R1

Tal como se puede ver en el Gráfico de tejido urbanístico, el proyecto se encuentra dentro de la zona R1.

**CARACTER:** Zona destinada a la localización de uso residencial de densidad alta con viviendas individuales y colectivas.-

**DELIMITACION:** Según plano de zonificación.-

**SUBDIVISION:** Unidad Mínima de Parcela: Frente mínimo de treinta metros (30.00m) y superficie mínima de novecientos metros cuadrados (900m<sup>2</sup>).

**INDICADORES BASICOS:**

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6

- F.O.T. máximo uso residencial: 2.5

- F.O.T. máximo otros usos: 2

- Densidad poblacional neta máxima: 1000 hab/Ha.(0.10 hab/m<sup>2</sup>)

- Incremento de F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.-

**ESPACIO URBANO:** Deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo al gráfico correspondiente. El centro libre de manzana podrá ser utilizado bajo cota de parcela.-

**USOS PERMITIDOS:** Además del uso residencial, se permiten los usos indicados en los cuadros del Capítulo 5°.-

**TIPOLOGIA EDILICIA:** Se permiten, sin condición del ancho del frente parcelario, edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y de perímetro libre (con o sin basamento).-

### DISPOSICIONES PARTICULARES:

#### a) EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3°.-

Plano límite: 19.40m frente a calle y 24.60m frente avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.-

#### b) EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE (con o sin basamento).

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3°.-

Plano límite: 19.40m frente a calle y 24.60m frente a avenida, o de acuerdo al perfil de la medianera existente.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15m a eje divisorio y relación  $d > h = 6$

c) EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE (con o sin basamento)

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3°.-

Plano límite: 24.60m frente a calle y 40.20m frente avenida.-

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4.15m a ejes divisorios y relación  $d > h = 6$

CASOS ESPECIALES:

a) Los predios frentistas al Boulevard Marítimo observarán un retiro de frente mínimo de cinco metros (5.00m), rigiendo para todas las tipologías.-

b) En parcelas distantes hasta trescientos metros (300m) del Boulevard Marítimo se verificará el cono de sombra si el edificio proyectado tiene más de trece con sesenta metros (13.60m) de altura.-

### **Viabilidad de Gestión:**

Los procesos más relevantes en el proyecto son los de compras de materiales, almacenamiento y logística.

Un aspecto importante es que de la gestión del Administrador Fiduciario dependerá el valor de compra de los materiales, esto se puede traducir en descuentos adicionales que traerán mejores resultados.

Sera el Administrador Fiduciario el encargado de coordinar los pagos y controlar que los certificados se lleven a cabo según lo especificado en el contrato.

El Administrador rendirá cuentas, en el momento indicado, a los Fiduciantes por las tareas realizadas y las aplicaciones de los pagos que estos fueron realizando.

El proyecto se desarrollará de la siguiente manera; los Fiduciantes pagarán el 60% del valor como entrada, luego habrá 15 cuotas mensuales que representarán el 1,33% y en el momento de la escritura el 20% de saldo.

El Cash-Flow del proyecto se dividirá en 4 Cuatrimestres.

El desarrollo de la obra y la aplicación de los costos será de 20% en el primer cuatrimestre, 30% en el segundo cuatrimestre, 20% en el tercer cuatrimestre y 30% en el cuarto cuatrimestre.

En caso que alguno de los Fiduciantes no pueda continuar con los pagos el Administrador Fiduciario deberá encontrar un reemplazo.

Se establece un Dólar de \$3.35 en la compra del terreno y para desarrollar el proyecto, luego se estudiarán distintos escenarios para ver como impacta un cambio en el TC.

### **Análisis del Riesgos:**

En este proyecto se ha incorporado el factor riesgo a través del análisis de sensibilidad.

La importancia del mismo se manifiesta en que los valores que de las variables que se han utilizado para llevar a cabo la evaluación del proyecto pueden tener desviaciones con efectos de consideración en la medición de los resultados.

La evaluación del proyecto será sensible a las variaciones de uno o más parámetros si, al incluir estas variaciones en el criterio de evaluación empleado, la decisión inicial cambia.

En los cuadros de Excel anexados al trabajo se efectúa un análisis de sensibilidad que supone un aumento en los costos del 15% y distintas variaciones en las tasas de descuento del inversionista. Se han seleccionado los Costos de los materiales ya que éstos poseen el mayor impacto en el Cash-Flow, el porcentaje de variación es del 15% debido a que esta es la inflación esperada para el próximo año. Por la forma en la que se han diseñado los cuadros el evaluador podrá ingresar la modificación estimativa que guste y evidenciar el impacto de ella en el VAN y la TIR del proyecto.

Como conclusión de este análisis se destaca que luego de aplicar el incremento mencionado, el VAN del proyecto resulta positivo para cada una de las tasas de descuento planteadas.

Todas estas variables se estudiarán sobre el Cash-Flow del inversionista.

### **Viabilidad Financiera:**

El proyecto se financiará a través de los fondos aportados por los Fiduciantes. Estos fondos serán aportados de la siguiente forma:

- 60% de adelanto;
- 20% en 15 cuotas mensuales y
- 20% en el momento de la escritura.

La aplicación de estos fondos será de 20% en el primer cuatrimestre, 30% en el segundo cuatrimestre, 20% en tercero y 30% en el cuarto cuatrimestre. Esto es según la necesidad de materiales.

### **Viabilidad de Impacto Ambiental:**

La construcción del edificio no generará un impacto ambiental porque se hará bajo el estricto seguimiento de las normas del COT (Código de Ordenamiento Territorial) de Mar del Plata. Se tendrá en cuenta la reducción de ruidos producidos por los equipos de refrigeración y la calidad de los mismos ya que algunos utilizan refrigerantes que dañan la capa de ozono. Se construirá un lugar especial para el tratamiento de los desechos.

**Conclusión:**

En cada una de las secciones de éste proyecto se ha demostrado la oportunidad que representa. Se destacan; la situación única en el mercado que se le proporcionaría a la empresa, la diferenciación que la distinguirá de los posibles competidores, la óptima localización y los ingresos proyectados para los Fiduciantes de mantenerse las expectativas de mercado.

El VAN del proyecto resulta positivo para cada una de las tasas de descuento planteadas. Por lo que el caso bajo análisis resulta un negocio rentable.

Se debe destacar que el proyecto favorece a la integración social brindando servicios únicos en el mercado y no plantea ningún tipo de impacto ambiental.

**Bibliografía:**

- Kiper-Lisoprawske, **Teoría y práctica del fideicomiso**, Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1999, 269p.
- Sapag Chain, **Preparación y evaluación de proyectos**, Chile, McGraw-Hill, 2000, cuarta edición, 420p.
- Ley 24.441
- Osvaldo Balán, Osvaldo Zilli. **Construcción: IVA / Ganancias / Ingresos Brutos-Fideicomisos**. Buenos Aires, Errepar, 2007, 368p.
- Saúl R. Feilboyen, **Fideicomisos y desarrollo inmobiliario. Aspectos legales y estructurales**, Universidad del CEMA, Buenos Aires, 2006.
- Ricardo Fenochietto, **IVA, análisis económico, técnico y jurídico**, Buenos Aires, La Ley, 2001, 923p.
- Nicolás Malvian, Adrián G. Diplotti, Pablo Gutiérrez, **Fideicomiso y securitización. Análisis legal, fiscal y contable**, Buenos Aires, La Ley, 2006 2ª Edición, 808p.
- Fernando J. López de Zavalía, **Fideicomiso, Leasing, Letras hipotecarias, contratos de consumision**, Buenos Aires, 1996.

**Páginas de Internet Consultadas:**

- [www.camarco.org.ar](http://www.camarco.org.ar)
- [www.cafidap.org.ar](http://www.cafidap.org.ar)
- [www.reporteinmobiliario.com](http://www.reporteinmobiliario.com)
- [www.infobaeprofesional.com](http://www.infobaeprofesional.com)
- [www.cityeconomika.com](http://www.cityeconomika.com)
- [www.cafidap.com.ar](http://www.cafidap.com.ar)
- [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

**Agradecimientos:**

Quiero agradecer a la Profesora Laura Cipriano y al Ingeniero Roberto Carro por el asesoramiento y ayuda para realizar este trabajo.

A mi familia que es muy importante en mi vida y en esta etapa universitaria fué incondicional. Gracias Mamá, Papá, Gonzalo, Antonino, Loli e Hilario. A mi abuela Chola que es siempre un puntal que nos sostiene.

A Rocío Gómez Pasqualini que estuvo a mi lado acompañándome y ayudándome a hacer este sueño realidad.

A mis amigos porque están siempre, disfrutando de los aciertos y apoyando en los momentos difíciles.

Y por ultimo pero no menos importante a los dos soles de la familia, Luli y Antoninito porque nos trajeron y nos llenan de Amor y Felicidad.