



QUARTIER  
DORREGO



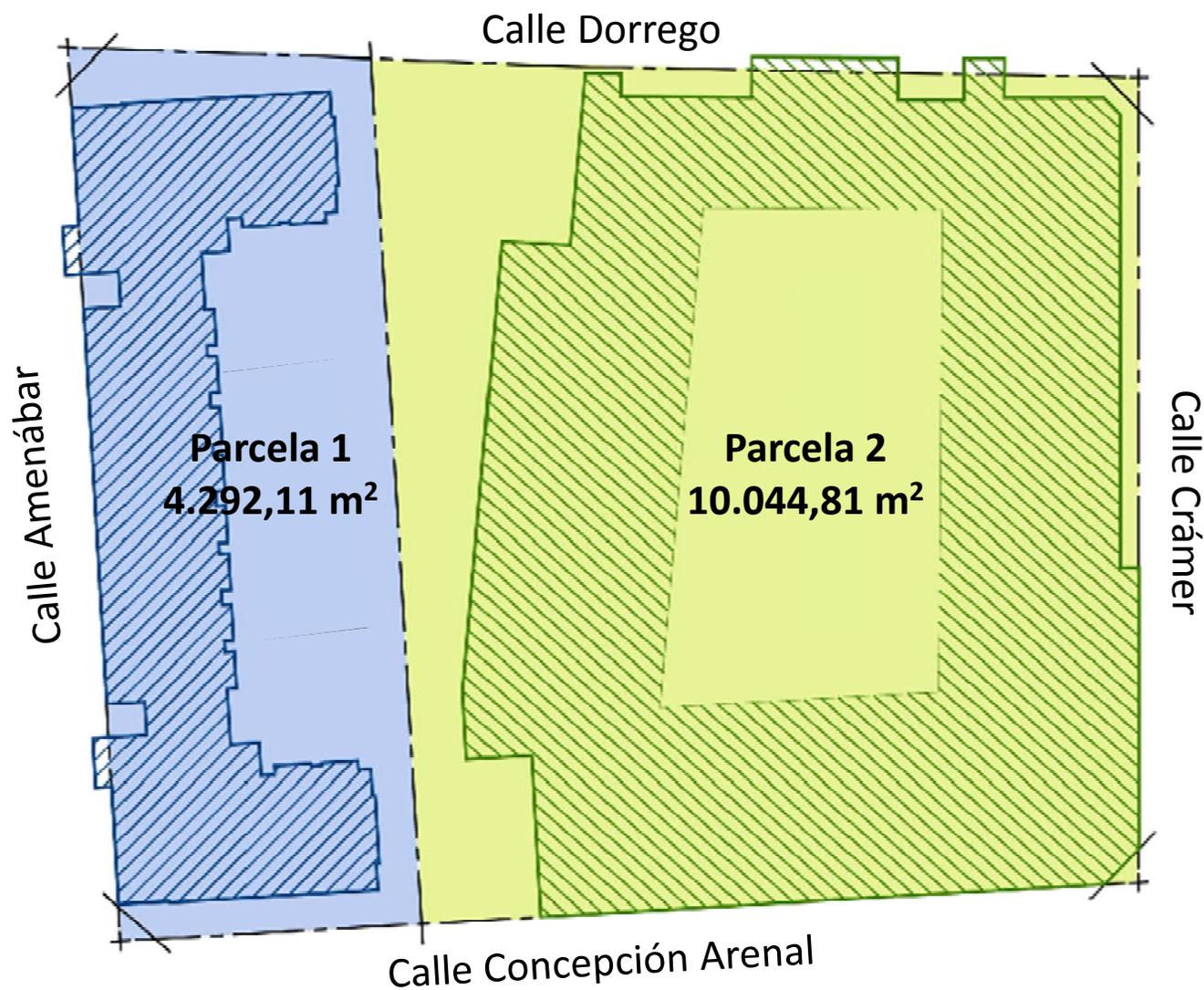
**ARGENCONS**



## ANTECEDENTES

- Sep/12. La Institución Salesiana le otorga al Fid "A":
  - Opción de compra de una parcela de aprox. 4.000 m<sup>2</sup>, o de una UF de sup. equivalente previa división en PH, en la manzana del Colegio León XIII
  - Poder para realizar el trámite de aprobación de un proyecto ante el GCBA
- May/13. La IS obtiene la Resolución 777 DGIUR/13 que aprueba un proyecto de 21.500 m<sup>2</sup> FOT y la subdivisión de la manzana del Colegio (aprox. 10.000 m<sup>2</sup> / 4.300m<sup>2</sup>)

Superficie manzana 14.373,33 m<sup>2</sup>



- Jun/13. Se constituye el Fideicomiso Quartier Dorrego:
  - Fid “A”: Cederá la Opción de Compra de la tierra, recibiendo u\$s 2.080.000 y 11 locales comerciales
  - Fid “B”: Aportarán los u\$s para la compra de la tierra y recibirán 123 unidades
  - Fid “C”: Aportarán los fondos para la construcción y recibirán 220 unidades
- Jul/13. La IS firma la escritura de venta de la tierra, que el Fideicomiso paga al contado

- Oct/13. Registro planos de obra (DGROC)
- Mar/14. Se completa la adhesión de los Fid "C"

El Fideicomiso queda conformado del siguiente modo

	u\$s	m <sup>2</sup>	Cant.	u\$s/m <sup>2</sup>
Fid "B"	11.753.106	6.920	123	1.700
Fid "C"	30.696.317	12.890	220	2.380

*Costos estimados – julio 2013 – 1u\$s = 9,00\$*

- May/14. Comienza la obra

- 10 Dic/14. La Justicia notifica a la Fiduciaria la suspensión de la obra como medida cautelar en un amparo iniciado por vecinos contra el GCBA
- Con posterioridad a ello se suceden las siguientes presentaciones y resoluciones:
  - 18 Dic/14      Recurso de Revocatoria y Apelación de la Cautelar
  - 30 Dic/14      Jueza desestima Revocatoria
  - 5 Ene/15        Pedido habilitación Feria
  - 8 Ene/15        Se habilita Feria
  - 29 Ene/15      Cámara rechaza la apelación
  - 6 Feb/15        Se interpone Recurso de Inconstitucionalidad
  - 9 Feb/15        Contestación de la Demanda

## Simultáneamente se analizaron distintas alternativas:

- Mantener la obra paralizada y esperar sentencia definitiva
  - Sentencia favorable: Construcción proyecto original / Accionar contra vecinos
  - Sentencia desfavorable: Construcción proyecto 6 pisos / Devolución aportes a Fiduciantes 7º al 9º / Accionar contra GCBA
  
- Reiniciar la obra lo antes posible
  - Se aprueba proyecto de 6 pisos y se intima a la IS a realizar el PH gratuito: Si al cabo de un plazo, la IS no accede al PH y/o la Justicia no dicta sentencia, se concluye el proyecto con 6 pisos / Devolución aportes a Fiduciantes 7º al 9º / Cuando la Justicia dicte sentencia se podrá accionar contra IS/GCBA/ Fid "A", según corresponda
  - Se negocia la constitución del PH con pago a la IS: Construcción del proyecto original. La demanda de los vecinos queda sin sustento

## SITUACION ACTUAL

- La IS finalmente accede a efectuar el PH a cambio de:
  - u\$s 1.300.000
  - 3 unidades penthouse en Quartier Dorrego (valor al costo u\$s 826.000, valor de mercado terminado u\$s 1.200.000)
- Los gastos por paralización de obra, legales y constitución de PH se estiman en u\$s 250.000

- Se deberán efectuar los siguientes aportes:

Fid "A"	u\$s	1.250.000	
Fid "B"	u\$s	324.000	prom. (2.634 u\$s/unid.) (47 u\$s/m <sup>2</sup> )
Fid "C"	u\$s	602.000	prom. (2.736 u\$s/unid.) (47 u\$s/m <sup>2</sup> )
Argencons	u\$s	100.000	} + resignan utilidad sobre 3 penthouse
COSUD	u\$s	100.000	
		<u>u\$s 2.376.000</u>	

- Forma de pago de los aportes:

Fid "B" (promedio) 2.634 u\$s/unid. Dólares billete. 1 cuota

Fid "C" (promedio) 2.736 u\$s/unid. Forma de pago:

1.094 u\$s. Dólares billete. 1 cuota

3.669 (31/1/15) AR\$ en 1 cuota

18.345 (31/1/15) AR\$ en cuotas durante la obra