

Anexo 1 Acta de Constitución

ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO		
Fideicomiso Inmobiliario 25 de Mayo		
Fases: proceso de iniciación- Planificación- Ejecución- Seguimiento y Control - Cierre		
Meta Estratégica: Responder a la creciente demanda inmobiliaria de unidades habitacionales.		
Equipo de proyecto		
Nombre	Cargo	Teléfono
Julia García	Directora de Proyecto	156097013
María Eugenia Bernard	Responsable de Gestión	156494284
Bruno Bertagno	Responsable Financiera	155793242
Rodrigo Simón	Responsable de Adquisiciones	154160758
Principales Interesados		
Claudio Mancuso	Tel: 155555555	
Alejandro Weisman	Tel: 156666666	
Municipalidad de Godoy Cruz	DIRECCION DE OBRAS PARTICULARES Director: Arq. Ricardo Gabriel Mariotti Tel: 0261- 4133104 Mail: rmariotti@godoycruz.gov.ar	
Caja previsional de profesionales técnicos	Mitre 617 8vo piso ala este web: www.cajadevisionmza.com.ar Tel: 4381753 - 4238476 Secretarias: María Virginia Segovia, Alejandra Barrose, Alejandra Urabayen	
Inmobiliarias	-	
Cooperativa Eléctrica de Godoy Cruz	Dir. 1: Florencio Sánchez 420 (5501) Godoy Cruz - Mza (Casa Central) Dir. 2: Paso de los Andes 1702 (5501) Godoy Cruz - Mza (Agencia) Tel: 0261-4494600	
Aguas Mendocinas	Dir: Belgrano 920 Tel: 0810-777-2482 o 0800-444-9900	
Ecogas	Mail: clientesuyo@ecogas.com.ar Tel: 0810-999-8000	
Vecindario	Sin representante	
Proveedores	Concremix. Matías Farías. 4252795. Hipercerámico. Jerónimo Garbarino. Tel 4373000 Las Palmeras. Ricardo Atencio. 4390709. Katsuda. Miguel Escobedo. 4241200	
Compradores	No identificados al momento del acta.	
Fecha de Autorización	Fecha de inicio	01/08/2011
	Fecha de cierre	01/02/2014 o escrituración de la última unidad vendida, lo que sea primero.

Anexo 1 Acta de Constitución

ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO	
Autoridad del Director de Proyecto	Cumplir con las disposiciones del contrato de fideicomiso. Tomar las medidas y suscribir los documentos e instrumentos que sean necesarios o aconsejables a fin de llevar a cabo los fines del Fideicomiso. Celebrar los contratos correspondientes al desarrollo de la obra y ejercer los derechos provenientes de dichos contratos. Aprobar y abonar los certificados de obras y otros pagos. Realizar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados inherentes a la adjudicación de las unidades a construir. Convocar a los fiduciantes y a los inversores (compradores) para la presentación de informes sobre avances. Llevar las cuentas del fideicomiso. Contratar y despedir personas Autorizar modificaciones en alcance, tiempos y costos.
Autoridad del patrocinador	Firmar fideicomiso Autorizar modificaciones de alcance, tiempo y costos. Remover de su cargo al fiduciario- director de proyecto. Ser responsable técnico de la construcción (Arquitecto)
Descripción del Proyecto	
El proyecto consiste en la comercialización y construcción de tres dúplex en un terreno de Godoy Cruz, bajo el marco legal de un fideicomiso inmobiliario conformado inicialmente por el propietario del terreno y el Arquitecto del proyecto; y luego, modificado para la incorporación de los inversores.	
Necesidad del negocio y justificación del proyecto	
La ocupación del terreno baldío mediante la construcción de un complejo de viviendas colectivas que mejoren la urbanización de la zona, respondiendo a la creciente demanda inmobiliaria de unidades habitacionales en conjunto generando una oportunidad de negocio.	
Objetivos/Metas	Criterios de éxito
El proyecto consiste en la preventa y construcción de tres dúplex en el terreno asignado financiado mediante un fideicomiso de inversión en menos de 48 meses y con no más de USD 420.000,00.	1. Vender las unidades antes de los doce meses siguientes a la firma del fideicomiso. 2. Completar la construcción en 14 meses. 3. Construir 3 dúplex que correspondan con los planos de obra y el pliego de especificaciones técnicas. 4. Cumplir todas las etapas del proyecto sin exceder los USD 420.000.

Anexo 1 Acta de Constitución

ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO	
Requerimientos de los principales interesados	
1. Patrocinadores a. Retorno sobre la inversión b. Cumplimiento de las normativas legales referentes a los aspectos laborales e impositivos. c. Remuneración por el trabajo realizado (Arquitecto). 2. Compradores a. Cumplimiento de las especificaciones del contrato. (Calidad, plazo y costo) b. Reglamento de consorcio y normas de convivencia. c. Información sobre avances y novedades. 3. Vecinos colindantes a. Cumplimiento de las normativas municipal sobre ruidos, movimiento de materiales, disposición de escombros y código de edificación durante el tiempo de la construcción.	
Descripción del Producto/Entregables principales y criterios de aceptación	
CONTRATOS	1) Redactados según la normativa legal; 2) Incluye todas las partes interesadas; 3) Incluye derechos y obligaciones de las partes; 4) Tiene plazos y momentos definidos para la ejecución de actividades; 5) Están sellados o certificados según corresponda.
DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA OBRA	1) Correspondencia entre planos y campo.
EJECUCIÓN Suministros y Adquisiciones	1) Cumplimiento del procedimiento de adquisiciones.
ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO	1) Inclusión de un presupuesto de construcción, 2) Inclusión de un presupuesto del proyecto, 3) cronograma de ingresos, 4) flujo de fondos, 5) justificación de la tasa de descuento utilizada, 6) VAN, TIR, 7) Análisis de sensibilidad con un mínimo de tres variables.
PLAN DE COMERCIALIZACIÓN	1) Que la folletería se presente en formato de carpeta A4 y contenga dos imágenes virtuales del complejo en su conjunto, tres imágenes virtuales de los interiores de los dúplex, las plantas con nombres de locales y superficies, una breve descripción del proyecto y referencia al vendedor. 2 2) que los medios gráficos donde se publique el aviso tenga una tirada de 200.000 ejemplares 3) que las páginas web utilizadas no sean pagas.
CIERRE	<i>Reglamento de consorcio.</i> 1) Redactados según la normativa legal; 2) Incluye todas las partes interesadas; 3) Incluye derechos y obligaciones de las partes; 3) Contiene plazos de pagos de las obligaciones; 4) Está inscripto en la Dirección de Registro Público. <i>Escritura de las unidades.</i> 1) Redactados según la normativa legal; 2)

Anexo 1 Acta de Constitución

	Está inscripto en el Registro Público de la propiedad.
ACTA DE CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO	
Principales Hitos	Fechas de término
Recepción de las señas de las unidades	15/11/11
Recepción primera cuota.	15/02/12
Fin de la Etapa 1 de la construcción	Abr-2012
Recepción segunda cuota	15/04/12
Fin de la Etapa 2 de la construcción	Jun-2012
Recepción tercera cuota	15/06/12
Fin de la Etapa 3 de la construcción	Ago-2012
Fin de la Etapa 4 de la construcción	Oct-2012
Fin de la Etapa 5 de la construcción	Dic-2012
Fin de la Etapa 6 de la construcción	Ene-2013
Restricciones organizacionales, ambientales y externas	
- No brindamos asistencia financiera. - No aportamos fondos financieros al fideicomiso. - No realizaremos la administración del consorcio, aunque sí entregaremos el reglamento del consorcio. - Necesidad de vender la totalidad de las unidades para iniciar la ejecución. - Los aportes de los inversores al fideicomiso son el único capital monetario disponible. - Cumplimiento de los pliegos de especificaciones técnicas. - Cumplimiento de plazos, calidad y costo comprometidos en el contrato de fideicomiso.	
Principales Riesgos	
Mano de obra	Disponibilidad de mano de obra para realizar el trabajo
Materiales / Equipos	No contar con la disponibilidad de los materiales convenido
Materiales / Equipos	Fluctuación en el precio de los materiales
Comercial	No vender las unidades en el tiempo determinado
Comercial	La rescisión de un contrato por parte de un inversor
Técnico	Vicios ocultos de la construcción
Climático	Terremoto
Climático	Inundación/Aluvión
Climático	Daños causados por el viento zonda
Presupuestos-Partidas	Monto en USD
Costo Construcción	\$ 1.352.292,00
Costo Terreno	\$ 232.560,00
Costo planos	\$ 5.000,00
Ajuste 8%	\$ 202.843,80
COSTO TOTAL	\$ 1.792.695,80
Patrocinador: nombre y firma	