

Preguntas Frecuentes

1) ¿Cómo y cuándo me suscribo, qué estoy comprando, a qué me comprometo?

Los interesados en participar del proyecto deberán suscribir con el fiduciario el contrato de fideicomiso, en fecha y hora a ser acordada con el fiduciario. La suscripción de dichos contratos será certificada por un Escribano Público. La firma del contrato significa asumir el compromiso de participar del fideicomiso que tiene como objetivo construir el barrio y aportar al fideicomiso los fondos acordados con el fiduciario (valor de cada lote), y significa adquirir el derecho a la asignación del lote respectivo.

No se está “comprando” un lote, sino que se está participando de un negocio conjunto, administrado en forma fiduciaria, cuyo resultado final será la construcción de todo el barrio y su subdivisión para que cada suscriptor pueda tener la propiedad definitiva del lote que suscribe.

El compromiso de cada suscriptor es participar del fideicomiso integrando los fondos comprometidos de la forma que se establece en el contrato.

2) ¿Cuál será la figura legal del barrio: barrio cerrado, club de campo, propiedad horizontal?

Si bien en el contrato queda abierta la posibilidad de adoptar distintas figuras legales según convenga a los suscriptores, las circunstancias actuales aconsejan adoptar la figura de un barrio cerrado subdividido en lotes.

3) ¿Cuándo puedo conocer el texto del contrato que debo firmar?

El texto definitivo lo puede solicitar en cualquier momento a su contacto comercial que le ofreció el proyecto o a los escribanos intervinientes en cada ciudad.

4) ¿Puedo pedir la modificación de alguna cláusula del contrato?

No, el contrato es el mismo para todos los suscriptores. Esto garantiza la igualdad en los derechos y obligaciones asumidas por los suscriptores.

5) El contrato no es demasiado duro para el suscriptor incumplidor?

Efectivamente, se da prioridad a la necesidad del conjunto de que el barrio se termine en tiempo y forma. No obstante la realidad indica que el suscriptor no se perjudica económicamente, sino que ante dificultades financieras rápidamente puede “vender” su contrato (transferir) previa conformidad del fiduciario, recuperar lo que puso, y aún quedarse con alguna diferencia positiva.

6) ¿El valor de suscripción es fijo, no tiene ajustes?

El monto comprometido es fijo en dólares estadounidenses.

7) ¿Qué incluye la infraestructura presupuestada?

Se incluye todo lo que se requiere para que el barrio sea aprobado y se pueda habitar en condiciones de eficiencia y calidad:

Movimientos de tierra

Calles principales pavimentadas e iluminadas.

Redes subterráneas de energía

Redes de gas, agua potable y cloacas

Construcciones de uso común (seguridad, administración, alambrado perimetral, área deportiva y recreación, etc.).

8) El contrato ¿es en dólares o en pesos?

El contrato es en dólares.

9) ¿Por qué se afirma que todo el inmueble se valoriza luego de la suscripción?

Con correr del tiempo se van realizando las obras del barrio y las privadas, esto redonda el mayor valor de cada lote y del emprendimiento en general.

10) ¿Qué experiencia hay de valorizaciones en barrios privados?

En todos los barrios ha existido la valorización mencionada. En algunos se ha dado en forma extraordinaria y rápida (llegando a duplicar el monto aportado) y en otros puede ser más lenta. Pero siempre la valorización existe. Cuando el barrio está terminado y consolidado (muchos gente viviendo) la constante es que se han valorizado más del 100% en dólares, aún con la devaluación en el medio.

11) ¿Hay obligación de construir en algún plazo determinado?

No hay ninguna obligación. Por otra parte el sistema hace que la mayoría de los suscriptores sean usuarios finales, con intención de mudarse cuanto antes y el barrio se habita extraordinariamente rápido.

12) ¿Puedo vender en cualquier momento, qué es lo que vendo, qué costo tiene? ¿Qué requisitos hay que cumplir?

El suscriptor puede “vender” en cualquier momento, lo que en realidad estaría haciendo es transfiriendo su contrato, con los derechos y las obligaciones. La transferencia debe ser certificada por Escribano Público y notificada al fiduciario para que incluya al nuevo beneficiario en sus registros. El único costo es el de la certificación notarial. Para poder transferir el contrato, hay que contar con la previa conformidad del fiduciario, quien no puede denegarla en forma irrazonable.

13) ¿Qué tipo de información me brinda el desarrollador?

Periódicamente el suscriptor recibe un informe con el avance de obras y puede visitar la página web del proyecto, donde se publican fotos e información general.

14) ¿Hay comisiones o gastos no incluidos en el costo de la suscripción?

No hay comisiones, la suscripción incluye los honorarios del fiduciario. Sin perjuicio de ello, el suscriptor deberá pagar la certificación de las firmas del contrato, con un costo aproximado de \$ 100 (IVA incluido).

15) ¿Cuánto dura la construcción de cada barrio del emprendimiento Aires del Llano?

Por lo general 24 meses, pero dependiendo del avance de la obra y de las circunstancias de cada barrio en particular, puede ser más o menos. El emprendimiento Aires del Llano en su totalidad, cuenta con más de 6 barrios, por lo que la construcción en su totalidad puede llevar varios años, sin perjuicio que los suscriptores de cada barrio podrán gozar de su lote cuando se finalice cada barrio.

16) ¿Cuándo empiezo a pagar expensas?

En principio, las expensas comienzan a pagarse a partir del momento en que se entregan los lotes a los suscriptores, sin perjuicio de lo cual, si antes de dicha fecha existen servicios del emprendimiento (seguridad, iluminación, club house, pileta, deportes, etc.) que pueden ser usados o se ponen a disposición de los suscriptores, se pagarán expensas a partir de dicha fecha.

17) ¿Cuánto se estima puede ser el costo de una expensa?

La expensa completa, para un barrio terminado estimamos que a valores de hoy puede estar entre 150 y 200 pesos por unidad.

18) ¿Cuándo se puede empezar a construir?

Por lo general la empresa desarrollista da una entrega precaria del lote, cuando existen los servicios suficientes como para comenzar a construir (agua y luz de obra) al año de comenzar las obras, lo que permite a la gente comenzar la construcción al mismo tiempo que se realizan todas las obras del barrio. Durante el primer año, los suscriptores que desean construir pueden contratar los servicios de un arquitecto para elaborar su proyecto, contratar la empresa contractura y obtener todos los permisos municipales y del Barrio para comenzar la obra.

19) ¿Un lote puede sufrir modificaciones?

El contrato prevé que puede haber pequeños ajustes resultantes de la adaptación del proyecto a la realidad constructiva.

20) Existe un reglamento de construcción? Impone un estilo determinado?

El fiduciario elaborará un reglamento de construcción y también se designará una comisión de arquitectura que evaluará los proyectos, que no exigirá un estilo determinado, pero si se evaluará el impacto visual-ambiental del emprendimiento y se controla calidad de materiales, retiros, alturas, FOS y FOT, etc.

21) ¿Quién administra el barrio en el futuro? ¿A partir de qué momento?

Cuando el emprendimiento se termina, las partes comunes, en principio se cederán a una sociedad anónima cuyos dueños serán los propietarios. Es decir que la administración del barrio pasará a manos de los propietarios.

22) ¿Cuándo tengo escritura? Antes de la escritura individual ¿qué tengo? ¿Qué riesgos se corre por no tener la escritura de subdivisión? ¿Qué perjuicios tengo por no tener mi escritura individual?

La escritura individual de cada lote recién se consigue cuando se ha terminado la construcción del barrio y las autoridades municipales y provinciales lo autorizan. Estimamos que si las reglamentaciones se mantienen sin variantes, se podría estimar un plazo de veinticuatro meses luego de que cada barrio se termine. El plazo no depende del esfuerzo o eficiencia del fiduciario sino de la mayor o menor burocracia que nos toque en el momento de solicitar las autorizaciones.

Dado que el barrio se construye cumpliendo con las reglamentaciones vigentes, no vemos peligro en que la escritura de subdivisión no se pueda conseguir. Si, que se pueda atrasar.

El barrio nace "teniendo su escritura de propiedad", esto es la escritura con que se compra la fracción sobre la que se construye el barrio. Esta escritura se realiza a nombre del fideicomiso, quien luego de construido el emprendimiento escriturarán los lotes a favor de los beneficiarios. Las escrituras a favor de cada beneficiario se realizará cuando se obtenga la autorización definitiva y esté realizada la subdivisión de cada uno de los lotes.

FontBar S.A. Fiduciario de Aires del Llano

Marta Salotti 450- piso 5ª
Puerto Madero- Capital Federal
011-5252-0336

Colón 778- 2ª piso
Córdoba.
0351-427-1607

9 de julio 2645
Santa Fe.
0342-4550851

WWW.AIRESDELLANO.COM

La presente información contiene sólo una descripción general de los aspectos más relevantes del emprendimiento, y no debe considerarse como asesoramiento legal específico sobre tema alguno, incluyendo, pero no limitado a, cuestiones legales e impositivas del fideicomiso y/o del emprendimiento. En caso de requerir asesoramiento legal o impositivo específico sobre cualquiera de estos temas, deberán solicitarlo a vuestros propios asesores.