



17 de julio de 2018

- Entrega Lote - Santa Clara Etapa II -

Estimados fiduciantes,

¡Por medio de la presente nos es grato informarles que estamos poniendo en marcha la entrega del barrio y la posibilidad de comenzar a construir en su lote!

En función a esto, partir del mes de **Agosto** estarán disponibles las Actas de Posesión de los lotes de Santa Clara Etapa II.

Requisitos para la firma del Acta de Posesión:

- No tener deuda con el Fideicomiso Santa Clara (haber finalizado el pago de los saldos de obra o, en caso de retirarla más adelante, deberá estar también al día con el pago de expensas).
- Deberán presentarse a la firma todos los titulares del lote con DNI y con el Certificado de Participación Original y/o Cesión de Derechos.
- Podrán firmar la documentación en nuestras oficinas de San Isidro o solicitar el envío al Barrio a santaclara@inversionesalcosto.com.ar

Expensas:

- Comenzarán a abonarse en el mes de **Septiembre 2018**.
- Ese mismo mes comenzará también la **Recaudación del Fondo de Equipamiento y Recupero de la Calle** que conecta el Barrio con la Ruta 58 (*ver Preguntas Frecuentes*).
- Los importes correspondientes a su lote estarán llegándole en el transcurso del mes de Agosto.
- Las expensas deben ser abonadas por **todos los fiduciantes** independientemente de que hayan tomado o no posesión del lote.
- Cuatrimestralmente se publicará en nuestra página Web una **Rendición de Cuentas** de las expensas donde podrán observar el detalle del movimiento de egresos e ingresos.
- **Medios de pago:** serán los mismos que los utilizados durante las cuotas (Ver: <http://www.inversionesalcosto.com.ar/sc-pago-cuotas.html>). *Si ud. se encontraba adherido al débito automático debitaremos la expensa de esa misma cuenta.*

Inicio de Obras Particulares:

- Ya hemos dado inicio en la Municipalidad de San Vicente los trámites para la habilitación de esta etapa.

- presentación de los planos en nuestras oficinas para ir adelantando los trámites.
- En nuestra página Web encontrarán el **Procedimiento de Inicio de Construcción** que les permitirá conocer los requisitos, los pasos a seguir y los aranceles para iniciar su obra. Ver: <http://www.inversionesalcosto.com.ar/sc-procedimiento-para-iniciar-la-construccion-fin.pdf>
 - Recomendamos también la lectura detallada del **Reglamento de Edificación**: http://www.inversionesalcosto.com.ar/reglamento_edificacion_copropietarios_santa_clara.pdf

A continuación les acompañamos un “Preguntas Frecuentes” asociado a este informe. Quedamos a su disposición para cualquier aclaración sobre la presente.

Aprovechamos para saludarlos cordialmente,
Administración F. Santa Clara

PREGUNTAS FRECUENTES

**** Sobre la Entrega de Posesión***

¿Cómo y dónde retiro el LIBRE DEUDA Y ACTA DE POSESION?

Una vez cancelado el costo total de su lote y estando al día con el pago de expensas del mes en curso (si corresponde), podrá acercarse a firmar la documentación a nuestras oficinas de San Isidro (Av. Sucre 1767, 1º8) o solicitar el envío al Barrio.

¿Tengo que ir con mi cónyuge para firmar en ACTA de POSESIÓN?

No es necesaria la presencia del cónyuge *salvo* que ambos figuren como titulares.

¿Somos 2 Fiduciantes de un mismo LOTE, tenemos que presentarnos los dos?

Sí, es necesaria la firma de ambos.

¿Cómo accedo a visitar el Barrio y mi lote?

El titular puede ingresar con el DNI, y una vez que tenga el Acta de Posesión podrá tramitar allí mismo su carnet de propietario.

¿Puedo ir a ver mi lote aunque no tenga el Acta de Posesión?

Sin duda puede visitar el lote.

¿Puedo plantar árboles en mi lote?

Para poder parquizarlo y/o iniciar alguna obra se necesita contar con el Acta de Posesión, tener realizado el amojonamiento del lote y ocuparse de su mantenimiento.

¿Cuándo podremos escriturar?

Lamentablemente esta pregunta no tiene una fecha determinada. La razón básica tiene que ver con una serie de trámites que se gestionan en diversas reparticiones de la Provincia de Buenos Aires, las cuales son de una inexplicable burocracia, y con plazos muy grandes entre paso y paso.

El trámite comienza con la aprobación de la Ordenanza de Rezonificación en la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia, trámite que debe realizar el Municipio, y donde la desarrolladora solo puede acompañar el proceso de esta aprobación. Una vez lograda esta instancia, presentamos el plano visado por el Municipio a dicha repartición, para que luego de su visado podamos presentar el plano de subdivisión a la Dirección de Catastro, donde finalmente se

*** Sobre el pago de Expensas**

¿Por qué debo abonar expensas si todavía no he tomado posesión?

Al igual que todas las obras ejecutadas, todos los gastos asociados al Barrio deben ser solventados por los propietarios independientemente de que hayan tomado posesión del lote, en este caso a través de una cuota de expensas. Es decir, no hay un dueño anterior que solventaba los gastos del barrio y que ahora transfiere ese costo al nuevo propietario, siempre desde un comienzo todos los costos fueron solventados por los Fiduciantes.

¿Cuáles son los conceptos y gastos que incluye la expensa?

Las mismas se calculan en base a los rubros más importantes ya mencionados: seguridad del barrio, personal de acceso y administración, personal e insumos de mantenimiento, impuestos, servicios generales, etc.

El importe a abonar por cada lote está determinado en base al presupuesto elaborado para estos gastos y se distribuye entre los fiduciantes de acuerdo a su porcentual de participación en el Fideicomiso.

¿En qué momento del mes debo abonar las expensas?

Las expensas deben ser abonadas del 1 al 10 de cada mes. Se abonan a mes adelantado ya que las mismas están elaboradas en base a un presupuesto cuatrimestral. Una vez publicada la Rendición de Expensas se evaluará el presupuesto para el próximo período.

¿Qué es el Fondo de Equipamiento y Recupero Calle?

Estos costos extraordinarios son para cubrir los materiales y elementos que se han comprado por y para el Fideicomiso y que quedan como capital para el mismo (tractores, vehículos, etc). El Recupero de la Calle que conecta el Barrio con la Ruta 58 consiste en reintegrar la financiación de la misma, ya que no estuvo incluida en los Mayores Costos. Estos conceptos serán cobrados en cuotas y por única vez. En el transcurso del mes de Agosto estarán recibiendo los importes asociados a su lote.