



MAGALLANES

22 de agosto de 2018

## - Entrega Lote - Magallanes Etapa I -

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 **Septiembre** estarán disponibles las Actas de Posesión de los lotes de Magallanes Etapa I.

### **Requisitos para la firma del Acta de Posesión:**

- No tener deuda con el Fideicomiso MAGALLANES ETAPA I (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 [magallanes@inversionesalcosto.com.ar](mailto:magallanes@inversionesalcosto.com.ar)

### **Expensas:**

- Comenzarán a abonarse en el mes de **Octubre 2018**.
- Ese mismo mes comenzará también la recaudación de los **Aportes de las Áreas Comunes de Pueblos del Plata** (ver Preguntas Frecuentes).
- Los importes correspondientes a su lote estarán llegando en el transcurso del mes de septiembre.
- 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/magallanes-pago-de-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 Berazategui los trámites para la habilitación del Barrio.

- Para quienes tengan intenciones de construir en su lote ya pueden dar inicio a la 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://inversionesalcosto.com.ar/procedimiento-inicio-construccion-mg.pdf>
- Recomendamos también la lectura detallada del **Reglamento de Edificación**: <http://inversionesalcosto.com.ar/magallanes-reglamentos-del-barrio.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. Magallanes**

---

### **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 Fiduciarios 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 homologación de la Ordenanza de Rezonificación Municipal en la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia, trámite que afortunadamente hemos logrado el año pasado y que nos garantiza en cambio de zonificación. Luego de esto viene el proceso de factibilidad, en el cual intervienen diversos organismos provinciales (ADA – OPDS – Hidráulica etc).

Todo este proceso es sumamente engorroso, lo que ha provocado que la mayoría de los barrios de la Provincia no tenga aun su correspondiente escritura. No obstante, y producto de la presión de todos los Desarrollistas, esto esta empezando a mejorar pero seguimos dependiendo de funcionarios que están muy lejos de estar interesados en solucionar estas demoras. Una vez superadas estas instancias, 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 otorgarán las partidas catastrales a cada lote, partidas que luego permitirán su escrituración.

#### **\* 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.

#### **\* Sobre los Aportes de las Áreas Comunes de Pueblos del Plata**

##### **¿Qué son las Áreas Comunes de Pueblos del Plata?**

Todos los Barrios que componen el Club Social Pueblos del Plata (Villalobos, Magallanes, Sebastian Gaboto y Elcano) realizan un aporte a la financiación de las áreas compartidas: circulación troncal común, línea de media tensión, redes troncales comunes de agua, cloaca y gas, el Club House y todas las instalaciones deportivas y sociales construidas en el mismo.

##### **¿Por qué debo pagarlas?**

La recaudación de estas obras está prevista en el contrato al que suscribió. Al ser un fideicomiso *a/ costo*, todas las obras son afrontadas por los fiduciantes. Esto se recordó también en las comunicaciones donde se informó la Actualización de Costos Final (Etapa I: <http://www.inversionesalcosto.com.ar/marzo2017-actualizacion-de-costos-final-magallanes1.pdf> y Etapa II: <http://www.inversionesalcosto.com.ar/actualizacion-costos-magallanes2-septiembre2017.pdf>)