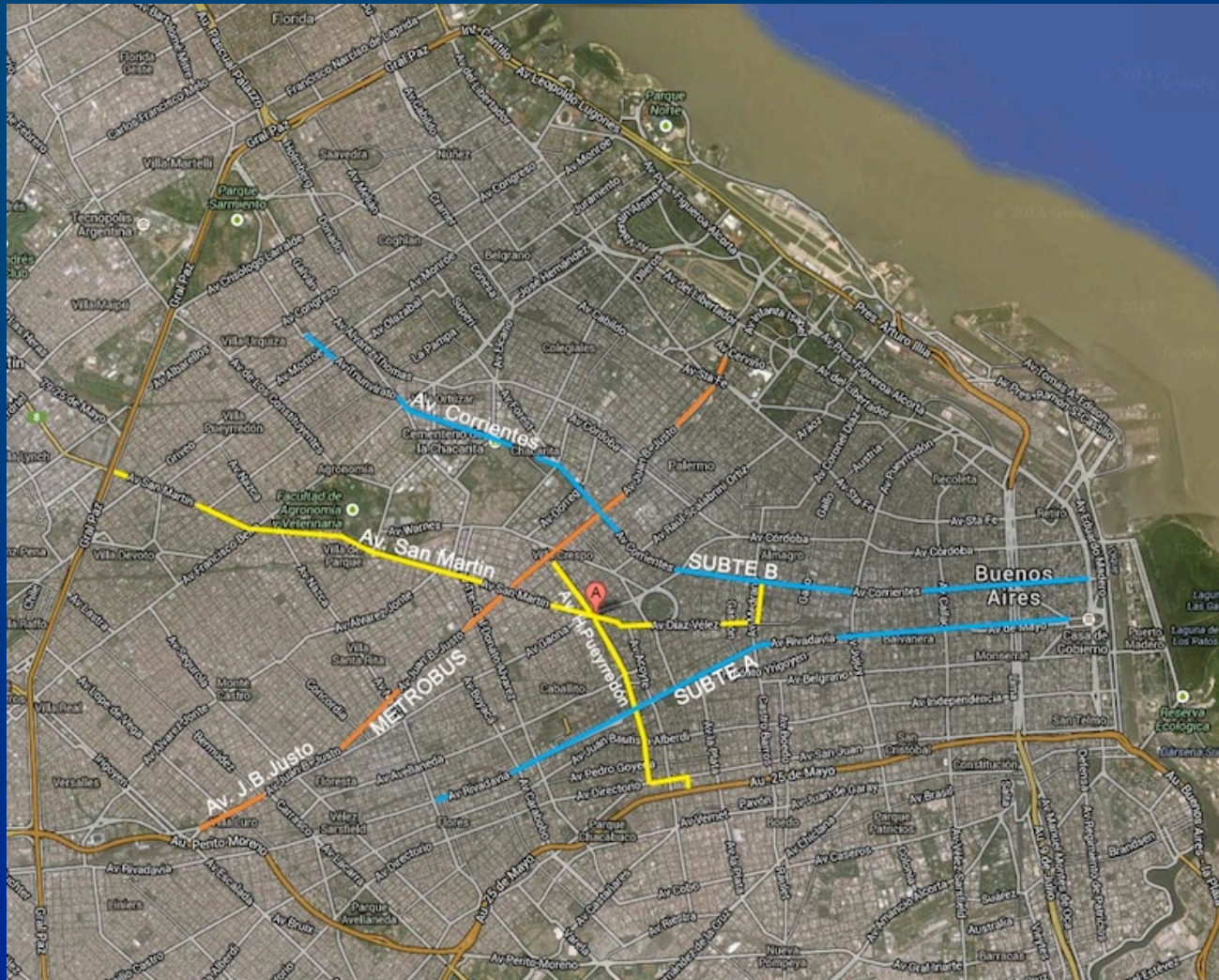


# Honorio Pueyrredón 1078

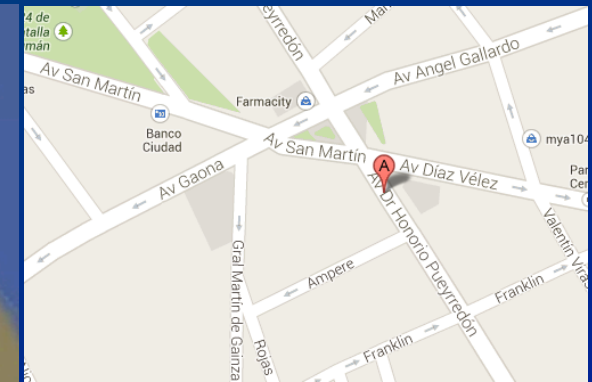
Desarrolla



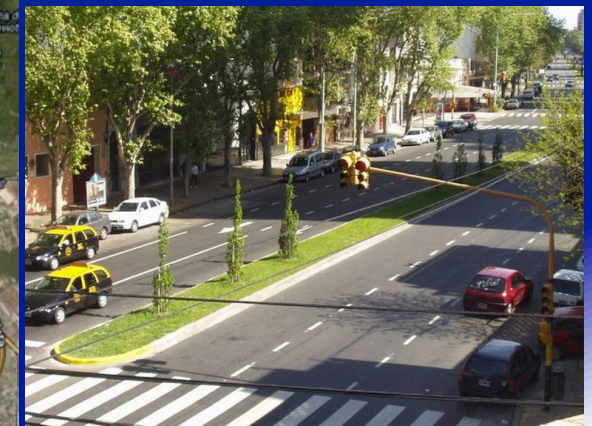
# Análisis del Área



Red Vial y Transporte



Area Ampliada



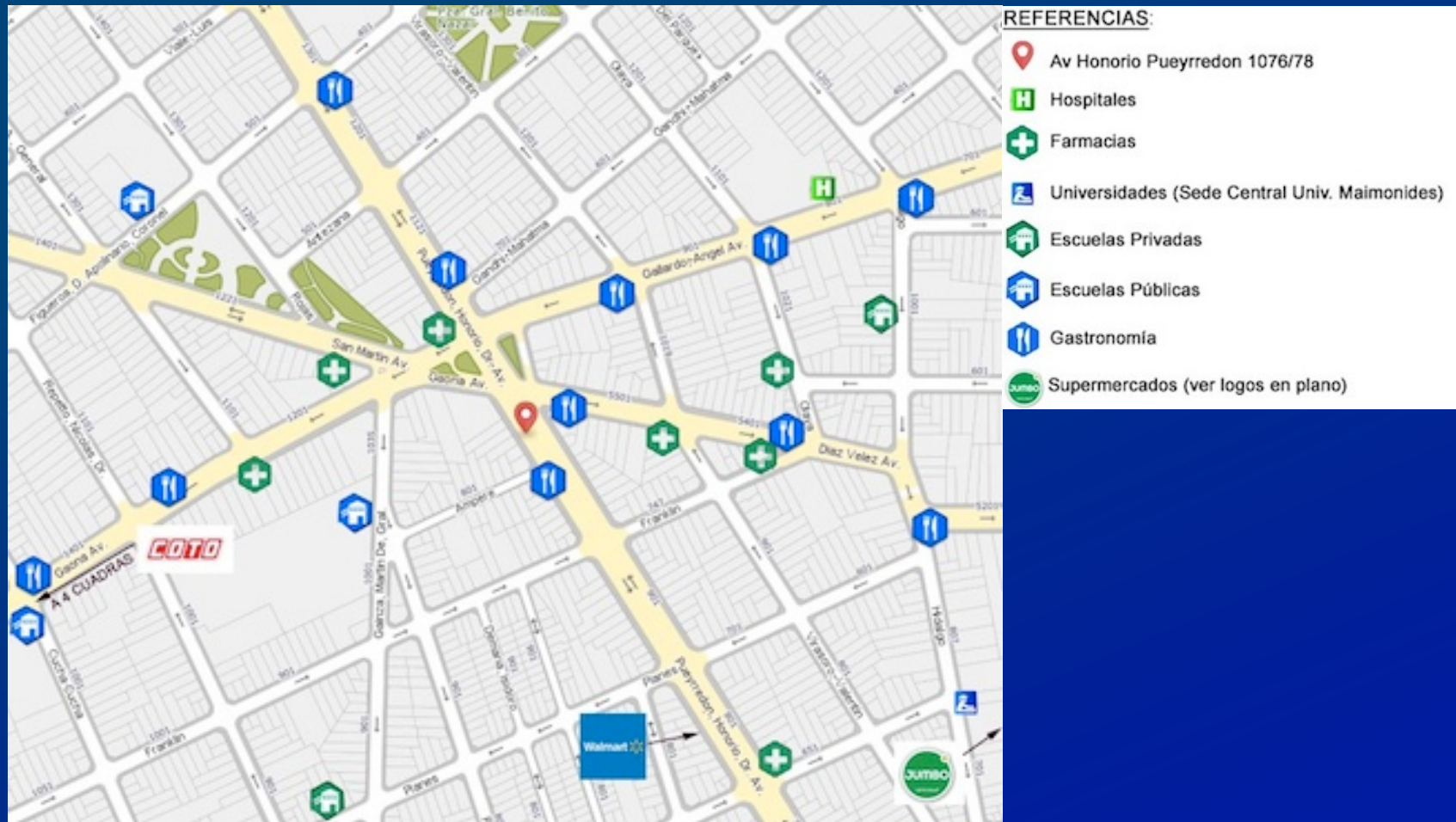
Av. Honorio Pueyrredón 1076/78

# Red Vial y Transporte

- Importante cantidad de líneas de colectivos hacia y desde el centro:
  - Al Obelisco: 146, 105, 24, 99, 109.
  - A Av. Corrientes esquina Alem: 105, 146.
  - A Av. Callao esquina Av. Sta Fe: 106, 124, 99, 110.
- Subtes Linea A (a 10 cuadras) y Linea B (a 9 cuadras).
- A 8 cuadras del Metrobus (Av Honorio Pueyrredón y J. B. Justo).
- Excelente accesibilidad vial tanto hacia el centro (por Av. Diaz Velez y Av Corrientes) y al corredor Norte (por Av. J. B. Justo) como hacia las principales Autopistas y Accesos (a Gral. Paz por Av San Martin; a AU 25 de Mayo por Av Honorio Pueyrredón).
- El ensanche de la Av Honorio Pueyrredón y su conversión en boulevard parquizado ha valorizado considerablemente los desarrollos de la zona.



# Servicios



- Completa oferta de servicios.
- Su cercanía a la Universidad Maimónides lo hace sumamente atractivo para Renta/Venta a estudiantes.

Av. Honorio Pueyrredón 1076/78

# El Mercado en el Área

## Evolución de los Alquileres



Valores de alquiler de unidades de 2 Amb de 20 años de antigüedad o superior.



Valores de alquiler de unidades de 3 Amb de 20 años de antigüedad o superior.

- Como se observa en los gráficos, los valores de alquileres en Caballito se encuentran entre los más altos de la Capital Federal.
- Cercanos a los valores de Palermo y Barrio Norte.
- En el último año los alquileres en Caballito se incrementaron un 30,5% promedio.

# Precios de Venta a Estrenar en la Zona

Dirección	Ambientes	M <sup>2</sup> Total	Precio Total (usd\$)	usd\$/m2 Total	Piso/ Orientación	Cocheras
H Pueyrredon 329	1 Amb	41	95.000 USD	\$2.317,07	3 Fte	
H Pueyrredon 329	1 Amb	40	95.000 USD	\$2.375,00	3 Fte	
H Pueyrredon 415	1 Amb	35	90.000 USD	\$2.571,43	4 Cfte	25.000 USD
H Pueyrredon 415	1 Amb	37	95.000 USD	\$2.567,57	9 Cfte	25.000 USD

Precio Promedio: **\$2.457,77 u\$s/m2**

Dirección	Ambientes	M <sup>2</sup> Total	Precio Total (usd\$)	usd\$/m2 Total	Piso/ Orientacion	Cocheras
H Pueyrredon 934	2 Amb	41	\$100.000,00	\$2.439,02	13 Cfte	25.000 USD
H Pueyrredon 415	2 Amb	57	\$168.000,00	\$2.947,37	Cfte	25.000 USD
H Pueyrredon 537	2 Amb	50	\$120.000,00	\$2.400,00	6 Cfte	25.000 USD
H Pueyrredon 415	2 Amb	48	\$112.000,00	\$2.333,33	2 Fte	25.000 USD

Precio Promedio: **\$2.529,93 u\$s/m2**

Dirección	Ambientes	M <sup>2</sup> Total	Precio Total (usd\$)	usd\$/m2 Total	Piso/ Orientacion	Cocheras
H Pueyrredon 415	3 Amb	66	\$182.000,00	\$2.757,58	Fte	25.000 USD
H Pueyrredon 415	3 Amb	76	\$215.000,00	\$2.828,95	13 Fte	25.000 USD
H Pueyrredon 934	3 Amb	70	\$165.000,00	\$2.357,14	13 Fte	25.000 USD
H Pueyrredon 555	3 Amb	78	\$187.000,00	\$2.397,44	13 Fte	25.000 USD
H Pueyrredon 555	3 Amb	78	\$185.000,00	\$2.371,79	4 Fte	25.000 USD

Precio Promedio: **\$2.542,58 u\$s/m2**

- Teniendo en cuenta los promedios arriba mencionados consideramos que, aún adoptando un precio promedio de venta “conservador” entre 2.200-2.250 u\$s/m<sup>2</sup> se obtendría una rentabilidad bastante atractiva.



# El Proyecto

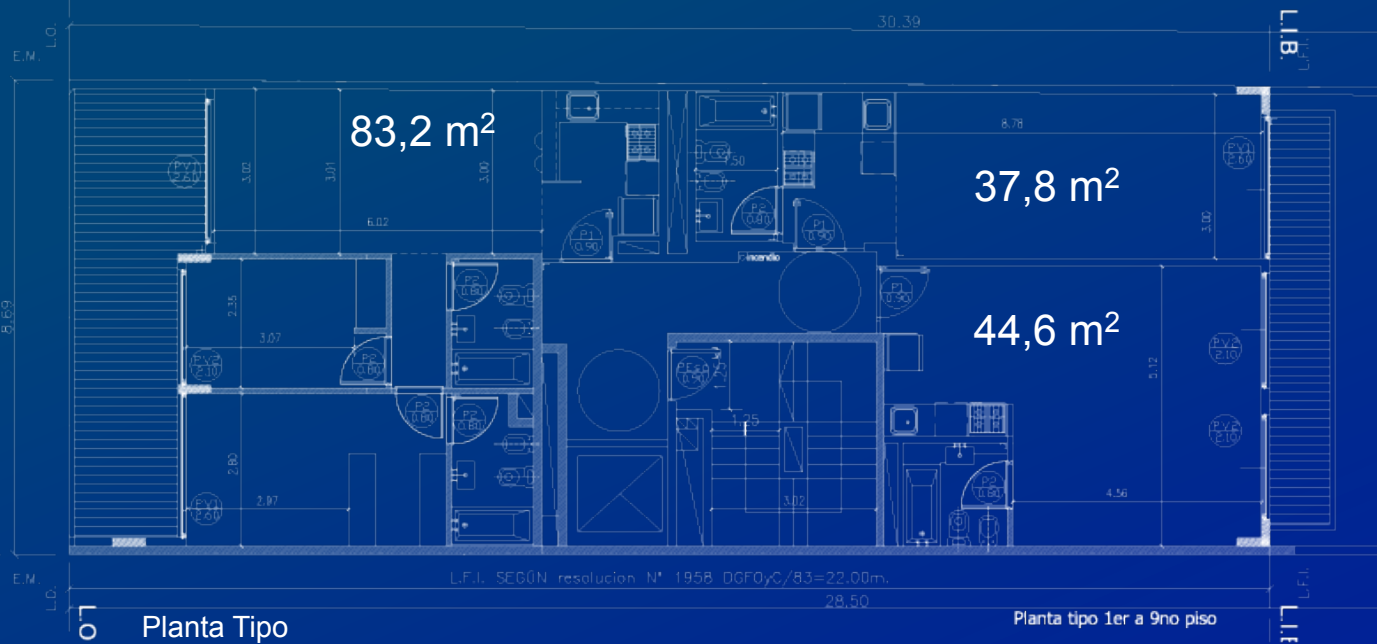
- Edificio entre medianeras compuesto por:
  - PB + 9 Pisos de Viviendas
  - Portería y SUM (Piso 10)
  - Terraza y Sala de Máquinas (Piso 11)
- Planta tipo compuesta por 3 Unidades (ver plano):
  - 3 Amb (83,2 m<sup>2</sup>) + 1 Amb (37,8 m<sup>2</sup>) + 1 1/2 Amb (44,6 m<sup>2</sup>)
- Total de unidades: 27.
- Entrega Prevista: Diciembre 2017.

## Equipamiento General:

- SUM cubierto con parrilla y balcón terraza en Piso 10.
- Ascensor con cabina revestida en acero inoxidable.
- Agua caliente central provista por termotanques.
- Inst. de Agua Fría y Caliente por termofusión e Inst. Cloacal tipo Awaduct.



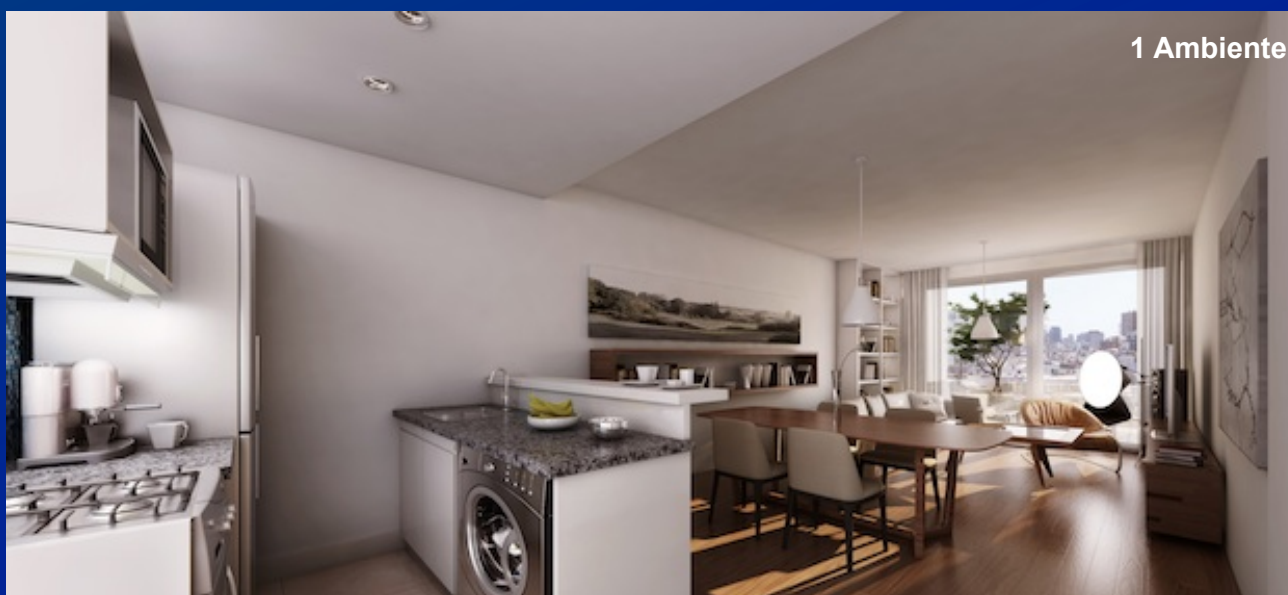
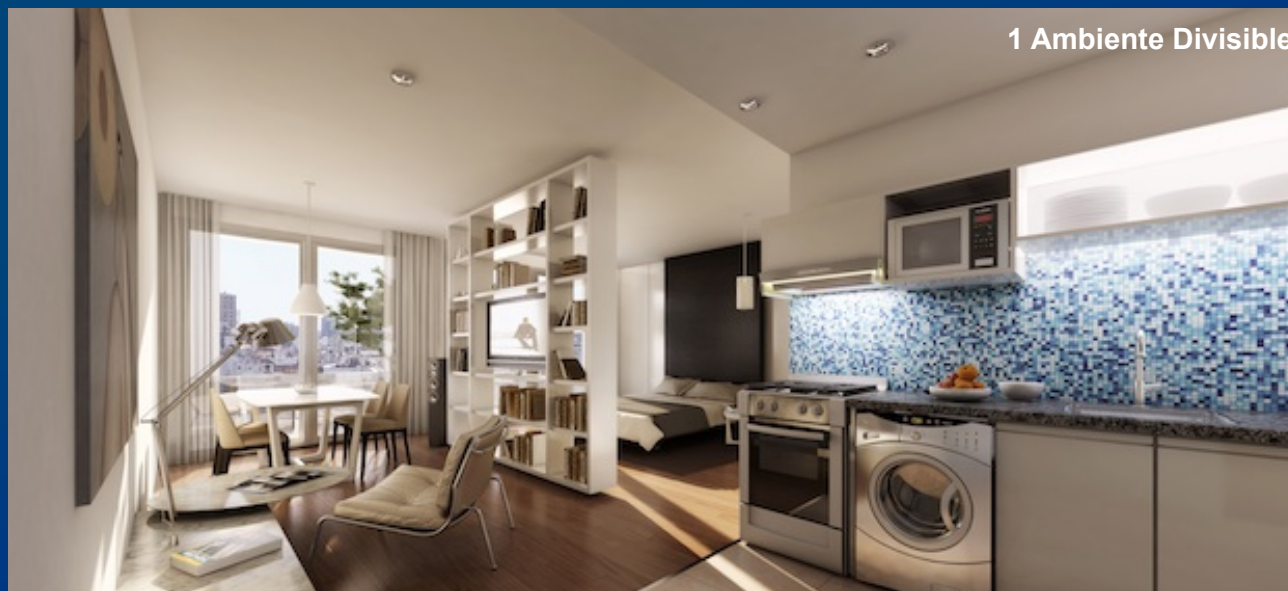
# Las Unidades



Av. Honorio Pueyrredón 1076/78



## Las Unidades (continuación)



Av. Honorio Pueyrredón 1076/78

## Las Unidades (continuación)

### **Terminaciones y Equipamiento:**

- Calefacción por Splits (incluye la provisión e instalación de equipos).
- Amoblamientos de cocinas de diseño con barras desayunadoras y espacio para lavarropas.
- Mesadas de cocinas de granito.
- Artefactos de cocina a gas de acero inoxidable (o simil acero inox.)
- Campanas extractoras en cocinas de 3 Amb.
- Purificadores de aire en cocinas de 1 y 1 ½ Amb.
- Pisos de cerámico o porcellanato de primera calidad en cocinas y baños.
- Pisos flotantes de primera calidad en living-comedor y dormitorios.
- Bachas dobles de acero inoxidable en cocinas.
- Grifería FV, Hidromet o similar en baños y cocinas.
- Artefactos sanitarios marca Ferrum o similar.
- Vanitorys de diseño moderno.
- Carpinterías de aluminio anodizado.
- Puertas placa en dormitorios.
- Puertas de ingreso a unidades con resistencia al fuego F30 homologadas.

# Figura Jurídica

## Fideicomiso al Costo

### Principales Ventajas:

- Estructura legal y financiera a la medida de la relación entre las partes.
- Existe un interés común entre las partes (a diferencia de una S.A que puede tener deudas con financistas o entidades bancarias).
- Se aíslan los bienes fideicomitados del patrimonio de los participantes.
- Constituye una estructura autoliquidable (una vez cumplido el objeto).
- Permite “encapsular” el riesgo, acotándolo al proyecto.
- Minimiza la necesidad de procesos judiciales.
- Mayor certeza de cumplimiento.
- Transparencia en la gestión de pagos anticipados.
- El patrimonio del fideicomiso solo responde por las deudas generadas por el propio negocio, no por deudas particulares de las partes (por ejemplo: si fuera una S.A que vende en cuotas y quiebra, o si a alguno de los fiduciantes lo quisieran embargar).



Para mayor información contáctenos a:

Moreno Village S.A  
Av Belgrano 485 Piso 5 Ofic 12  
Tel./Fax: 4343-4798  
E-mail: [info@morenovillage.com.ar](mailto:info@morenovillage.com.ar)