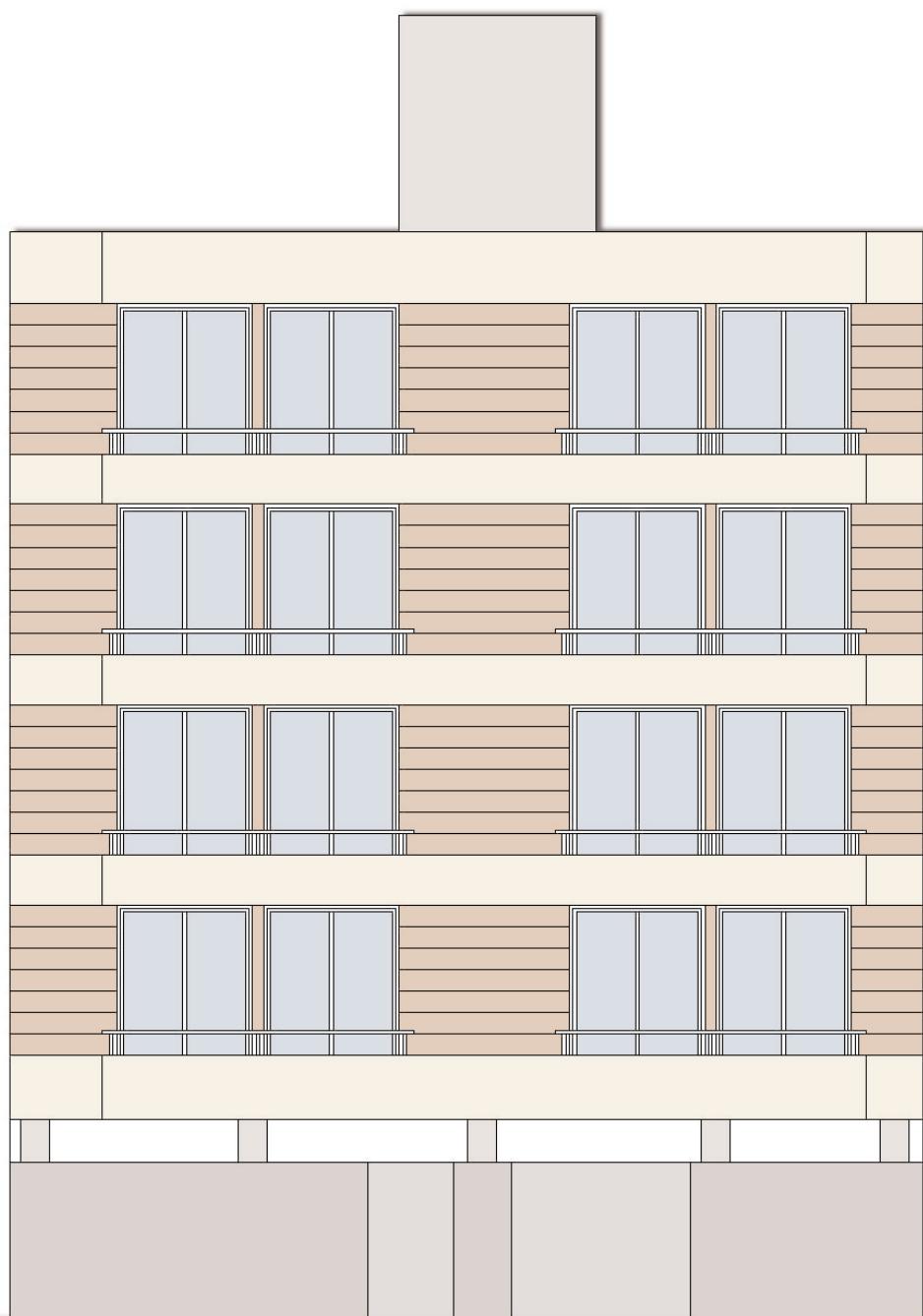


PROYECTO DEPARTAMENTOS

3 DE FEBRERO 3436



VICTORIA - SAN FERNANDO

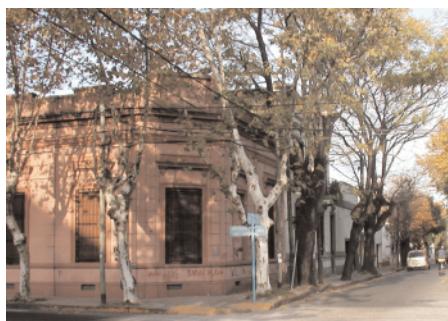




## PRESENTACIÓN

**3 de Febrero 3436** es un proyecto de viviendas ubicado en zona norte a 26 km de la Capital Federal, a realizarse bajo la modalidad de un Fideicomiso al Costo.

Ubicado en Victoria, partido de San Fernando, *a solo cien metros de la estación de tren de la línea C del Ferrocarril Mitre*; a 40 minutos de la estación Retiro y a 20 minutos de la estación Tigre. Asimismo a *200 metros de la avenida Perón*, que es la continuación de Cabildo y que cuenta con gran cantidad de líneas de colectivos: 60, 203, 365, 371, 710.



*El barrio, de baja densidad, cuenta con todos los servicios e infraestructura que permiten tener al alcance de la mano todo lo necesario para vivir cómodamente, en un clima totalmente distendido.*

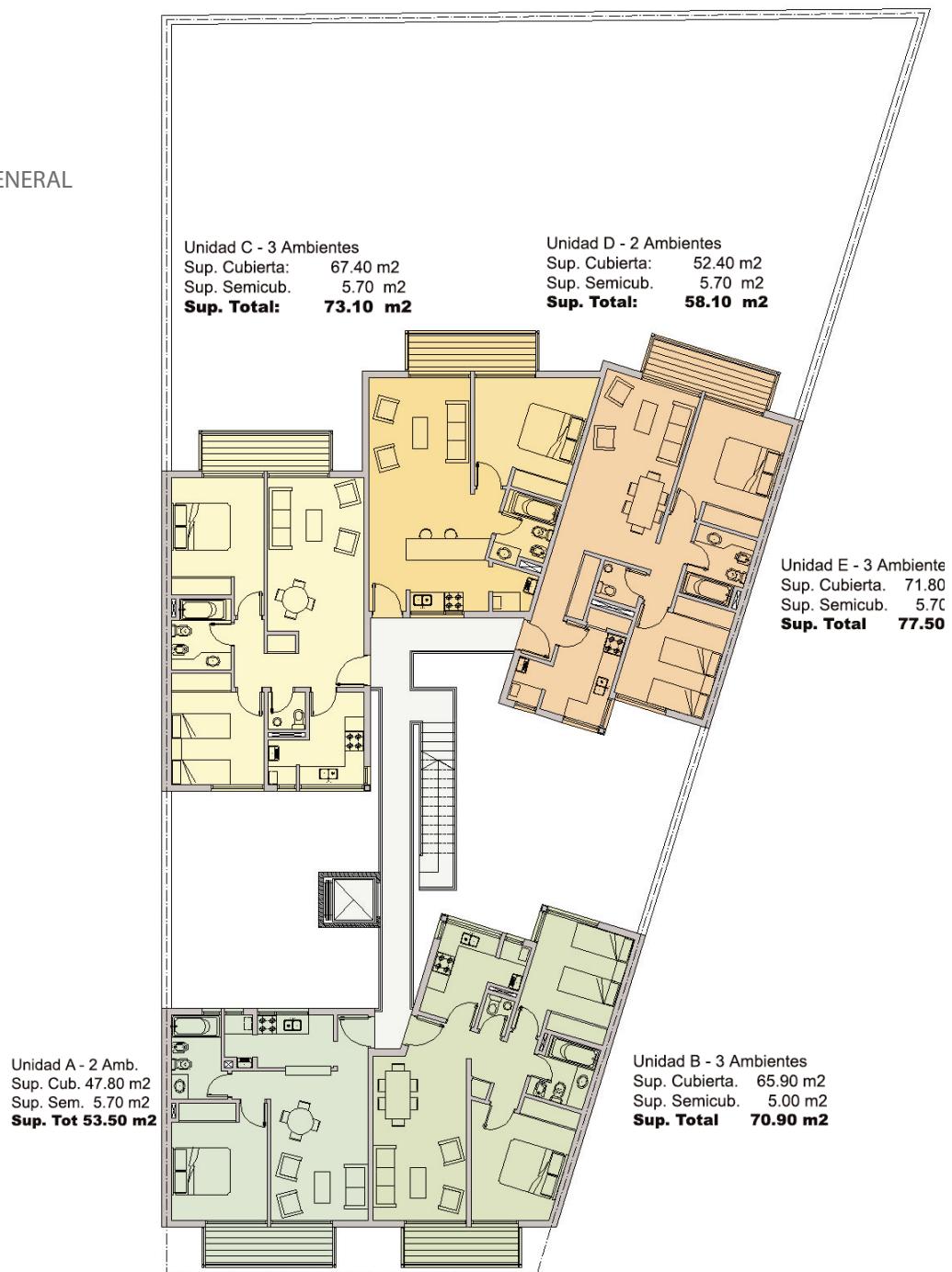




## ■ EL PROYECTO

Sobre un terreno irregular de 738 m<sup>2</sup> hemos proyectado un edificio de cuatro pisos con cinco departamentos de dos y tres ambientes por planta, distribuidos en dos cuerpos, con circulación vertical mediante un ascensor hidráulico y escalera, planta baja libre para acceso, estacionamiento y jardín con pileta.

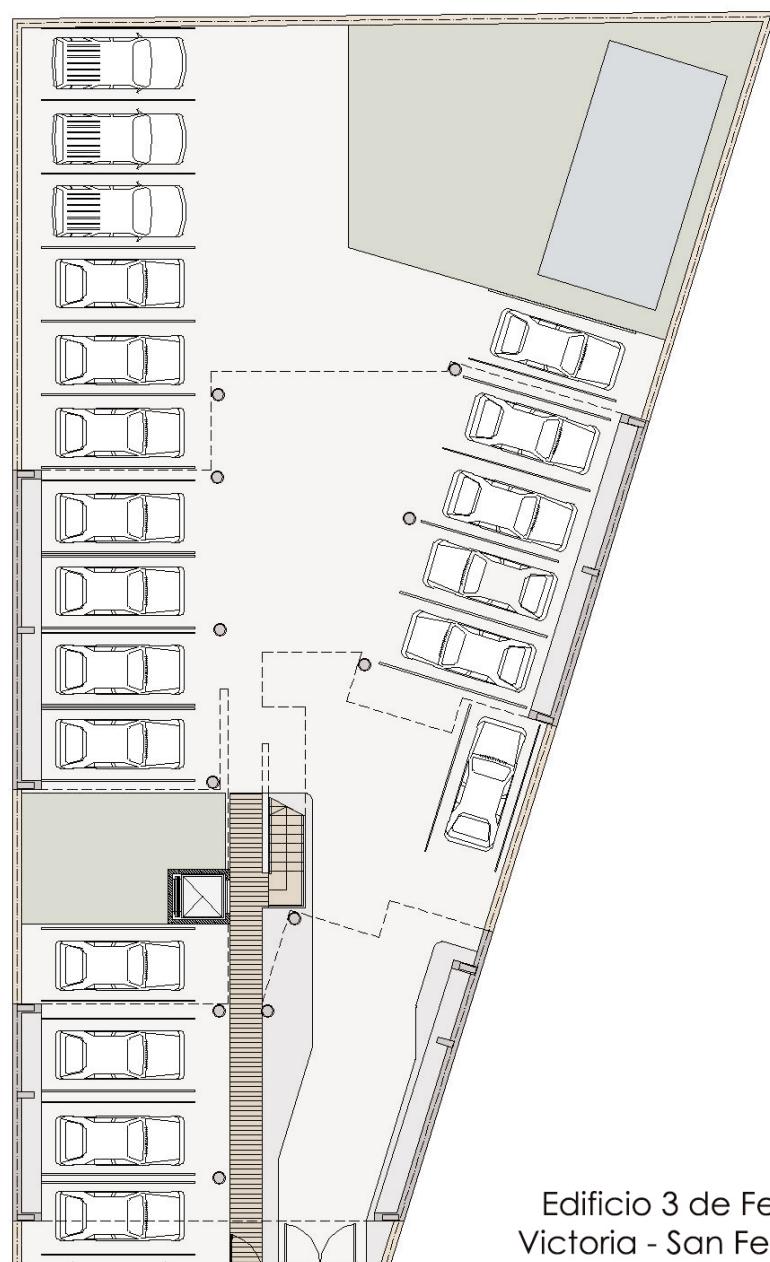
PLANTA GENERAL



PLANTA BAJA

Estacionamiento y pileta

Planta Baja



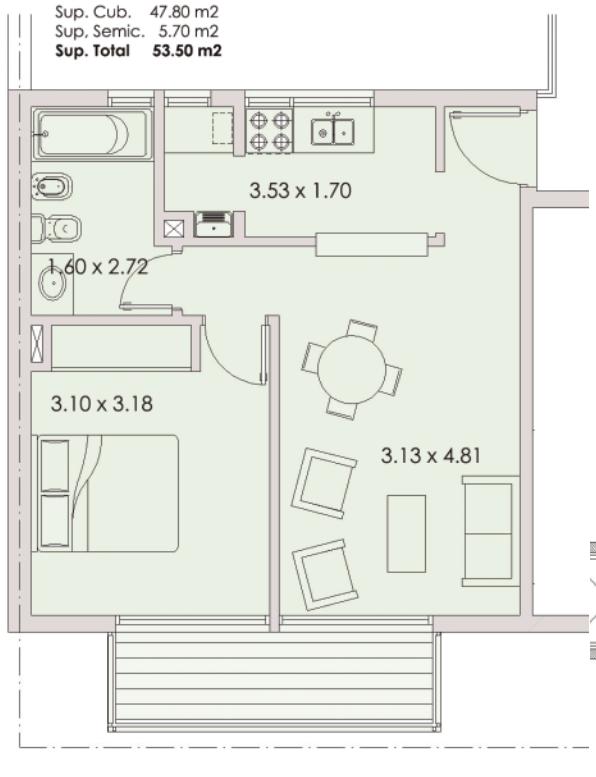
Edificio 3 de Febrero  
Victoria - San Fernando



VICTORIA - SAN FERNANDO

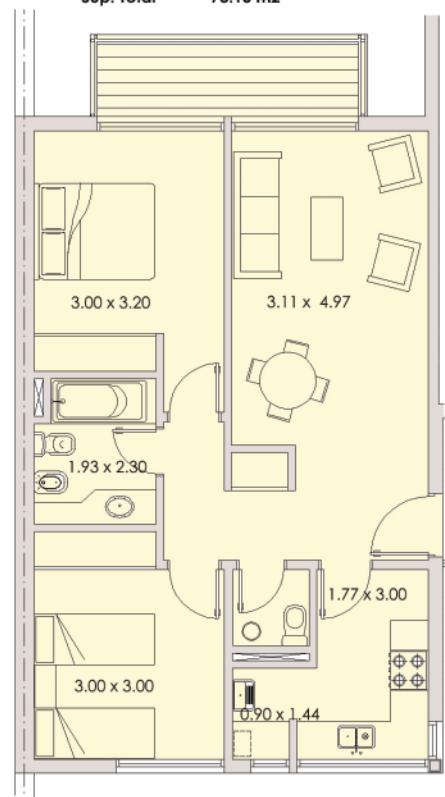
Unidad A - 2 Ambientes

Sup. Cub. 47.80 m<sup>2</sup>  
Sup. Semic. 5.70 m<sup>2</sup>  
Sup. Total 53.50 m<sup>2</sup>



Unidad C - 3 Ambientes

Sup. Cubierta. 67.40 m<sup>2</sup>  
Sup. Semicub. 5.70 m<sup>2</sup>  
Sup. Total 73.10 m<sup>2</sup>

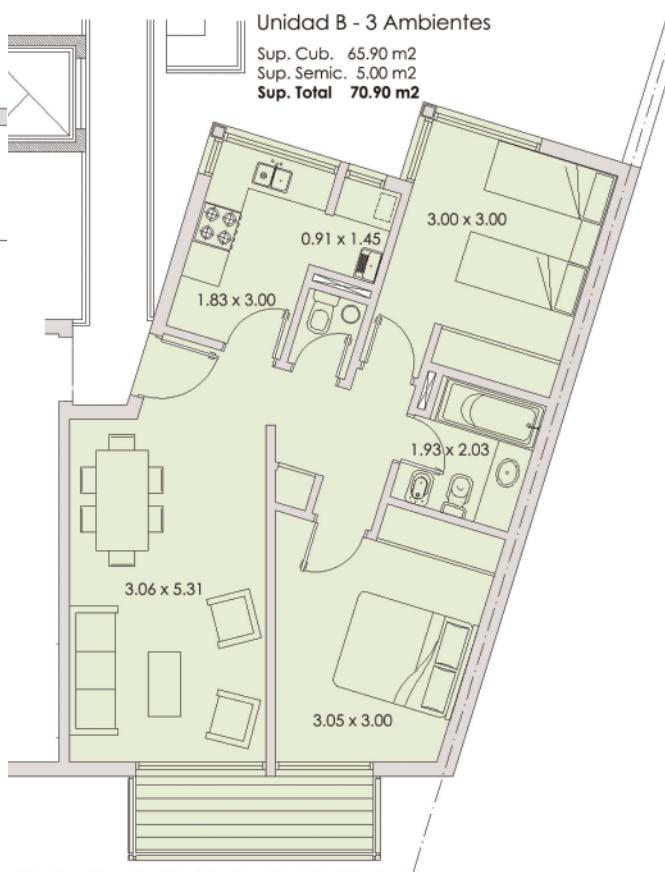


Los departamentos contarán con calefacción y agua caliente individual por piso radiante mediante caldera dual.

Todas contarán con un lavadero y balcón y un toilette en las unidades más grandes.

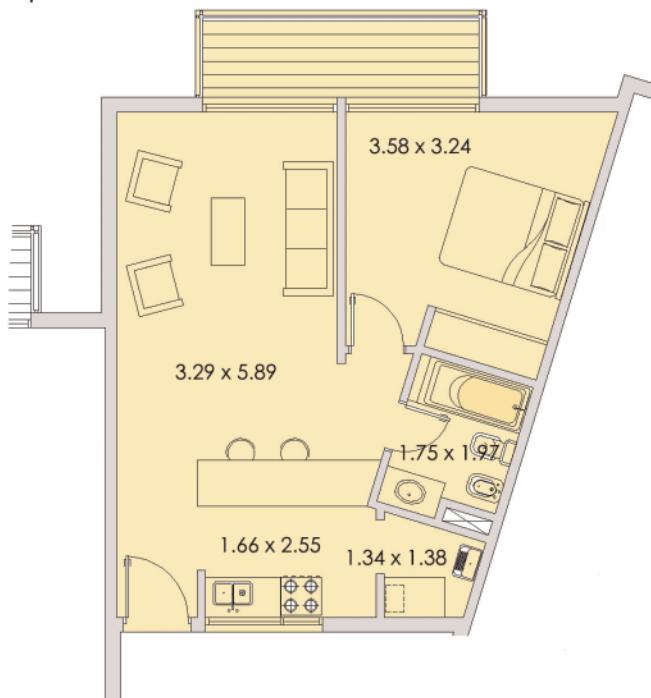
Unidad B - 3 Ambientes

Sup. Cub. 65.90 m<sup>2</sup>  
Sup. Semic. 5.00 m<sup>2</sup>  
Sup. Total 70.90 m<sup>2</sup>



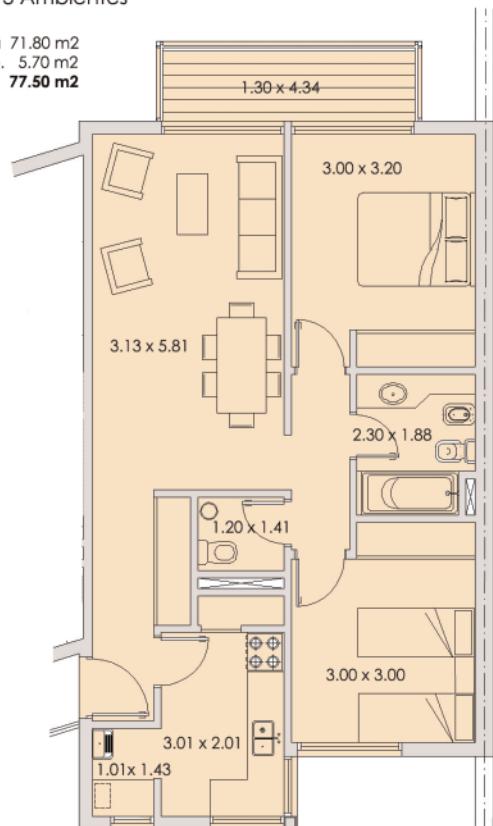
## Unidad D - 2 Ambientes

Sup. Cubierta. 52.40 m<sup>2</sup>  
 Sup. Semicub. 5.70 m<sup>2</sup>  
**Sup. Total 58.10 m<sup>2</sup>**



## Unidad E - 3 Ambientes

Sup. Cubierta 71.80 m<sup>2</sup>  
 Sup. Semicub. 5.70 m<sup>2</sup>  
**Sup. Total 77.50 m<sup>2</sup>**





## ■ LA CONSTRUCCIÓN

Sobre un terreno irregular de 738 m<sup>2</sup> hemos proyectado un edificio de cuatro pisos con cinco departamentos de dos y tres ambientes por planta, distribuidos en dos cuerpos, con circulación vertical mediante un ascensor hidráulico y escalera, planta baja libre para acceso, estacionamiento y jardín con pileta.

La construcción tendrá una estructura de hormigón independiente, con paredes exteriores de bloques cerámicos con terminación de revoque plástico impermeable símil Tarquini de 22 cm de espesor total y las paredes interiores de ladrillos cerámicos terminadas con yeso y pintura látex, o cerámicos según corresponda de 12 cm de espesor total. Los pisos serán de cerámicos 30 x 30 cm.

Las ventanas serán de aluminio prepintadas línea "Módena" con vidrio simple. Las puertas principales con marco de chapa reforzada y hoja de chapa doblada con manijón y las puertas interiores y los frentes de placard con marco de chapa y hojas de MDF para pintar.

Los artefactos sanitarios serán marca Ferrum línea Bari o similar y las griferías FV línea Malena cromadas o similar. Los muebles de cocina e interiores de placard serán enchapados en melamina con cantos de ABS.

## ■ FIDEICOMISO AL COSTO

El Fideicomiso al Costo es una figura legal que tiene como único objeto llevar adelante el negocio de la construcción del edificio y *permite aislar a las partes de los riesgos que no están vinculados exclusivamente al negocio.*

Para esto debe haber un grupo de inversores llamados Fiduciantes, que aportan el 100% de los Costos y Gastos del fideicomiso de acuerdo a las proporciones establecidas en el mismo contrato,

Los costos y gastos están constituidos por el costo del terreno y las comisiones inmobiliarias, la construcción con los impuestos correspondientes, los honorarios profesionales de Proyecto, Dirección y Administración de la obra, los honorarios del administrador del negocio, el Administrador Fiduciario, y el costo de todos los trámites necesarios hasta su finalización para habilitar el edificio. Bajo esta modalidad los fiduciantes asumen el riesgo de

variación de costos durante la construcción de la obra.

El resultado de este proceso se distribuye entre los Beneficiarios con departamentos y cocheras de acuerdo al aporte proporcional pactado originalmente.

Para participar en el mismo es indispensable firmar un Compromiso de Aporte y se debe pagar una seña en concepto de garantía , a cuenta del anticipo a la firma de adhesión al contrato de Fideicomiso.

La formalización como fiduciante se realiza mediante la firma de una carta de adhesión al Fideicomiso y en ese acto abonando el 30% del monto total de las unidades seleccionadas, en la fecha que el administrador fiduciario establezca.

En caso de existir ajustes de costos durante el proceso de obra, serán liquidados bimestralmente junto a la cuota mensual correspondiente.

Estudio Quiroga y asociados  
[www.estudioquiroga.com.ar](http://www.estudioquiroga.com.ar)



### Horacio Ciro Quiroga

Arquitecto Egresado de la Universidad Nacional de Buenos Aires.

Comenzó su práctica profesional en el estudio de los arquitectos Billoch-Dahl Rocha-Ramos, continuando luego en sociedad con los arquitectos Pedro Insúa y Guillermo Dahl Rocha.

En 1992-93 realizó un MBA en la escuela de negocios del IAE.

En 1996 se asoció con el Arq. Marcelo Impostí, con quien realizó numerosas obras, sobre todo en barrios cerrados y countries.

Convocado en 1999 por la Secretaría de Educación del gobierno autónomo de la Ciudad de Buenos Aires, se desempeñó como asesor en el área de arquitectura escolar.

A partir del 2002 continúa su labor como estudio Horacio Quiroga y Asociados, presentándose por primera vez en casa Foa con el espacio "baños públicos", trabajo que le valió el premio "Roca" al mejor diseño y el premio "Alba" a la mejor utilización del color de la muestra.

#### OBRAS REALIZADAS

##### 2006

- Oficina Van Peborgh. Arquitectura interior. Accasusso. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Bolgar. Ampliación y refacción. Las Victorias. Victoria. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Barboza. Rincón del Indio, Punta del Este. Uruguay.
- Hall Consorcio Av. del Libertador 976. Arquitectura interior. Capital Federal.
- Casa Valdez. Ampliación y refacción. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Alliati. Ampliación y refacción. Cuba Fátima. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Allende. Ampliación y refacción. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Schlössberg. Arelauquen. SC de Bariloche. Provincia de Río Negro.
- Departamento Reynal. Remodelación. Av del Libertador 2906. Capital Federal.

##### 2005

- Casa Van Peborgh. Ampliación y refacción. La Horqueta. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Manzitti. Ampliación y refacción. Las Victorias. Victoria. Provincia de Buenos Aires.



- Casa Solari Benedit. Monte. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Lund Benedit. Monte. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Lund Benedit. Laguna del Sol. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Mignaquy. Ampliación y refacción. Talar de Pacheco. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Demicheli. Ayres de Pilar. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Caballerizas Ortiz. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Huéspedes Ortiz. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Bolgar. Ampliación y refacción. Club Newman. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Schmidt. La Isla Nordelta. Tigre. Provincia de Buenos Aires.



#### **2004**

- Casa Ortiz. Ampliación y refacción. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Peisajovich. Obra nueva. Talar del Lago 1. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa M Lafuente. Ampliación y refacción. Club Newman. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa C Lafuente. Ampliación y refacción. Club Newman. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Urien. Ampliación y refacción. Club Newman. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Torres Lacroze. Laguna del Sol. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Garat. La Barra de Maldonado. Uruguay.
- Casa Valdez. Ampliación y refacción. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Barboza. Talar del Lago 2. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Julianes. Talar del Lago 2 Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Departamento Barboza. Remodelación. Kennedy 2910. Capital Federal.
- Departamento Vayo. Remodelación. Olleros. Capital Federal.
- Casa Salomón. Las Angélicas. Bella Vista. Provincia de Buenos Aires.



#### **2003**

- Edificio educativo Holos. Ampliación y refacción. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.





- Departamento Aldao. Remodelación. Cerrito . Capital Federal.
- Casa Filgueira. Ayres de Pilar. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa de Estrada. Ampliación y refacción. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Departamento Viana. Remodelación. Pagano 2650. Capital Federal.
- Departamento Barboza. Remodelación. Kennedy 2910. Capital Federal.
- Casa Pellegrini. Ampliación y refacción. Pingüinos CC. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Walter. Los Ombúes. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Varela. Ampliación y refacción. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Lynch. Ampliación y refacción. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.



## 2002

- Baños San Isidro Golf. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Edificio educativo Epoge. Ampliación y refacción. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Departamento Pellegrini. Remodelación. Libertad 1584. Capital Federal.
- Departamento Balmaceda. Remodelación. Libertad 1584. Capital Federal.



## ESTUDIO IMPOSTI Y QUIROGA

### 2001

- Casa Buldrini. Ampliación y refacción. Santa Rita. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Oficinas Media Group. Av. Belgrano. Capital Federal.
- Casa Cooper. Piracicaba. San Pablo. Brasil.



### 2000

- Casa Schlössberg. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Fiorito. Ampliación y refacción. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Entrada Windsor Barrio Privado. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Gimenez. Santa María de los Olivos. Malvinas Argentinas. Provincia de Buenos Aires.

### 1999

- Casa Pereyra Lucena. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Rodríguez Giesso. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.



- Casa Rodríguez Giesso (h). Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Lynch. Pilar. Provincia de Buenos Aires.

### 1998

- Casa Otero Monsegur. Tortugas CC. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Lynch. Ampliación y refacción. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.



### 1997

- Casa Poli. Pacheco Golf Club. Tigre. Provincia de Buenos Aires.
- Departamento Otero Monsegur. Remodelación. Callao. Capital Federal.
- Casa de Estrada. Pilar. Provincia de Buenos Aires.
- Departamento Benegas Lynch. Remodelación. Av. Figueroa Alcorta. Capital Federal.
- Departamento del Carril. Remodelación. Av. del Libertador y Schiaffino. Capital Federal.
- Casa Lottero. Ampliación y refacción. Juez Estrada. Capital Federal.
- Casa Lottero. Ampliación y refacción. San Antonio de Areco. Provincia de Buenos Aires.



#### ASOCIADO DEL ARQUITECTO ENRIQUE JUNOR

- Departamento . Remodelación. Av del Libertador y Kennedy. Capital Federal.
- Departamento Vela. Remodelación. Av. Callao. Capital Federal.

#### EN SOCIEDAD CON LOS ARQUITECTOS GUILLERMO DAHL ROCHA Y PEDRO INSUA

- Local Jurado Golf. Refacción. Av. L. N. Alem y Lavalle. Capital Federal.
- Casa Travaglini. Juan José Díaz. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Fernandez Quiroga. Ampliación y refacción. San Fernando. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Espigares. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Carreras. Saladillo. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Insua. Saladillo. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Carregal. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Ball. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Fernandez. Capital Federal.
- Oficina Carregal Funes de Rioja. Capital Federal.





- Casa Insua. San Isidro. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Marincola. Ampliación y refacción. Accasusso. Provincia de Buenos Aires.
- Casa Bancalari. Venado Tuerto. Provincia de Santa Fe.
- Casco Bancalari. Venado Tuerto. Provincia de Santa Fe.

