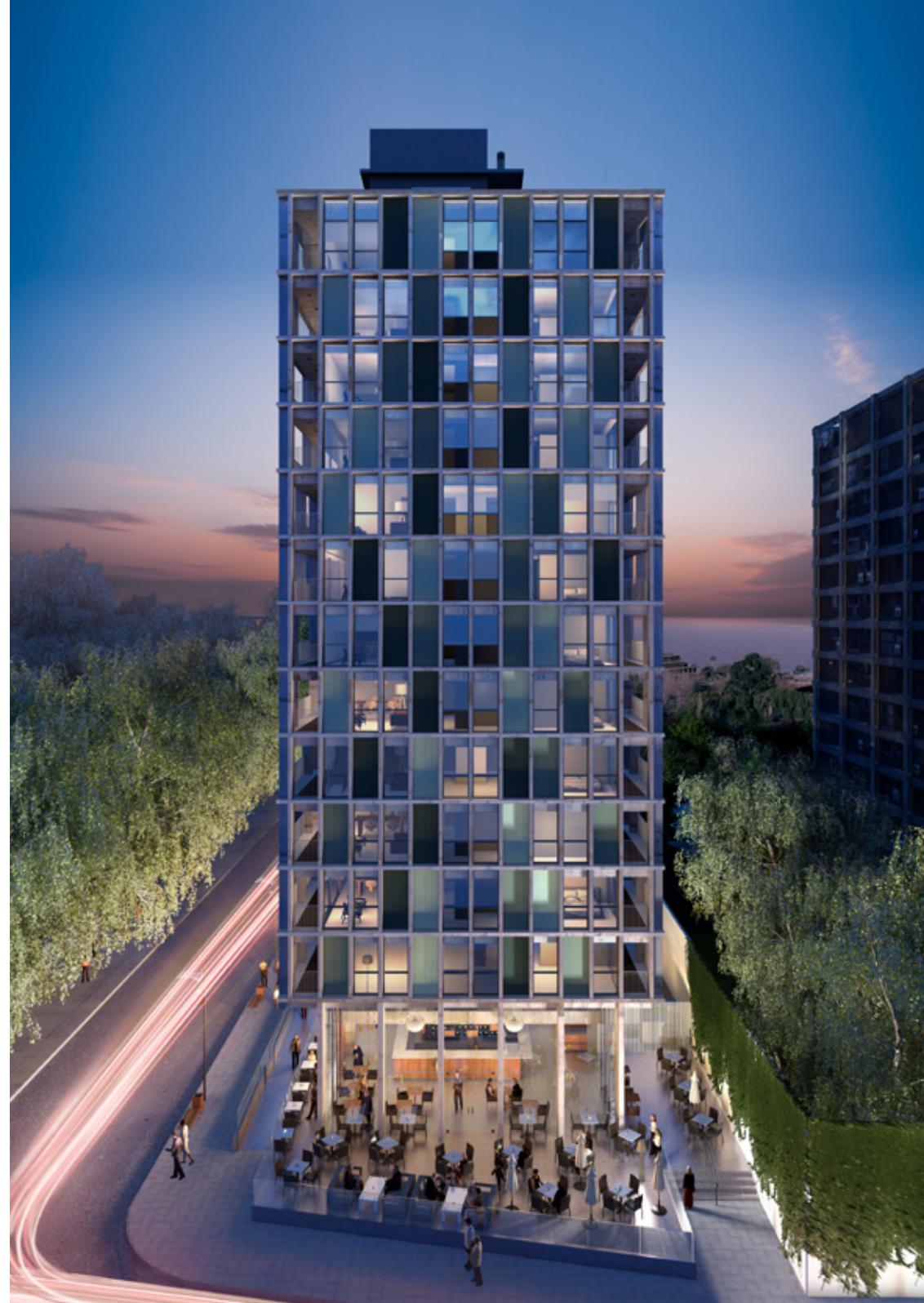




Domus

LIBERTADOR





Construcciones de vanguardia

Sofisticados, singulares y extraordinarios; así son los edificios Domus . El diseño de vanguardia, la utilización de materiales nobles, la creación de espacios amplios con grandes ventanales, magníficas vistas ininterrumpidas, y el aprovechamiento al máximo de la luz natural son elementos constantes en todos los proyectos.

Este concepto concreto conjuga la pasión por la arquitectura, la elección de las mejores zonas residenciales, el compromiso con los estándares de calidad, y el respeto por la naturaleza. Esta clara propuesta de construcción es el sello característico de la marca.





Ubicación

Domus Libertador se encuentra en el histórico barrio de Olivos, situado en el partido de Vicente López. Su acertada ubicación —sobre Av. del Libertador, cerca del río y a pocos kilómetros del centro de la Ciudad de Buenos Aires— es para los residentes una garantía de tranquilidad, descanso, esparcimiento y accesibilidad.





Proyecto

Materiales de primera calidad, diseño moderno y amplios ambientes caracterizan la propuesta de Domus Libertador. El edificio fue creado a medida y personalizado para sus habitantes. Las dimensiones y estructuras internas de cada unidad se idearon pensando en brindar el confort, la seguridad y la flexibilidad de un verdadero hogar.

Tanto la amplitud y calidez de los espacios internos como lo armonioso de los lugares compartidos son una constante en todos los emprendimientos de la marca.

Domus Libertador no es la excepción.



Edificio

Pisos	15
Terreno	1.200 m ²
Áreas comunes	250 m ²
Estacionamientos	90

Unidades

Departamentos	59m ² – 278 m ²
Dormitorios	1 – 5
Unidades Especiales	4 Dúplex





Concepto

De líneas simples y ángulos que favorecen la maximización del espacio disponible, todas las unidades de Domus Libertador se ensamblan a partir de los módulos elegidos por el propietario.





Una vida a la altura de los sueños
comienza en el hogar







Amenities

Se puede disfrutar cada espacio de Domus Libertador. El moderno complejo residencial cuenta con amenities y espacios comunes pensados y desarrollados para brindar a sus habitantes y huéspedes un justo equilibrio entre privacidad y funcionalidad.

- Parrilla y terraza común
- Pileta
- Solarium
- Estacionamientos de cortesía





Lifestyle

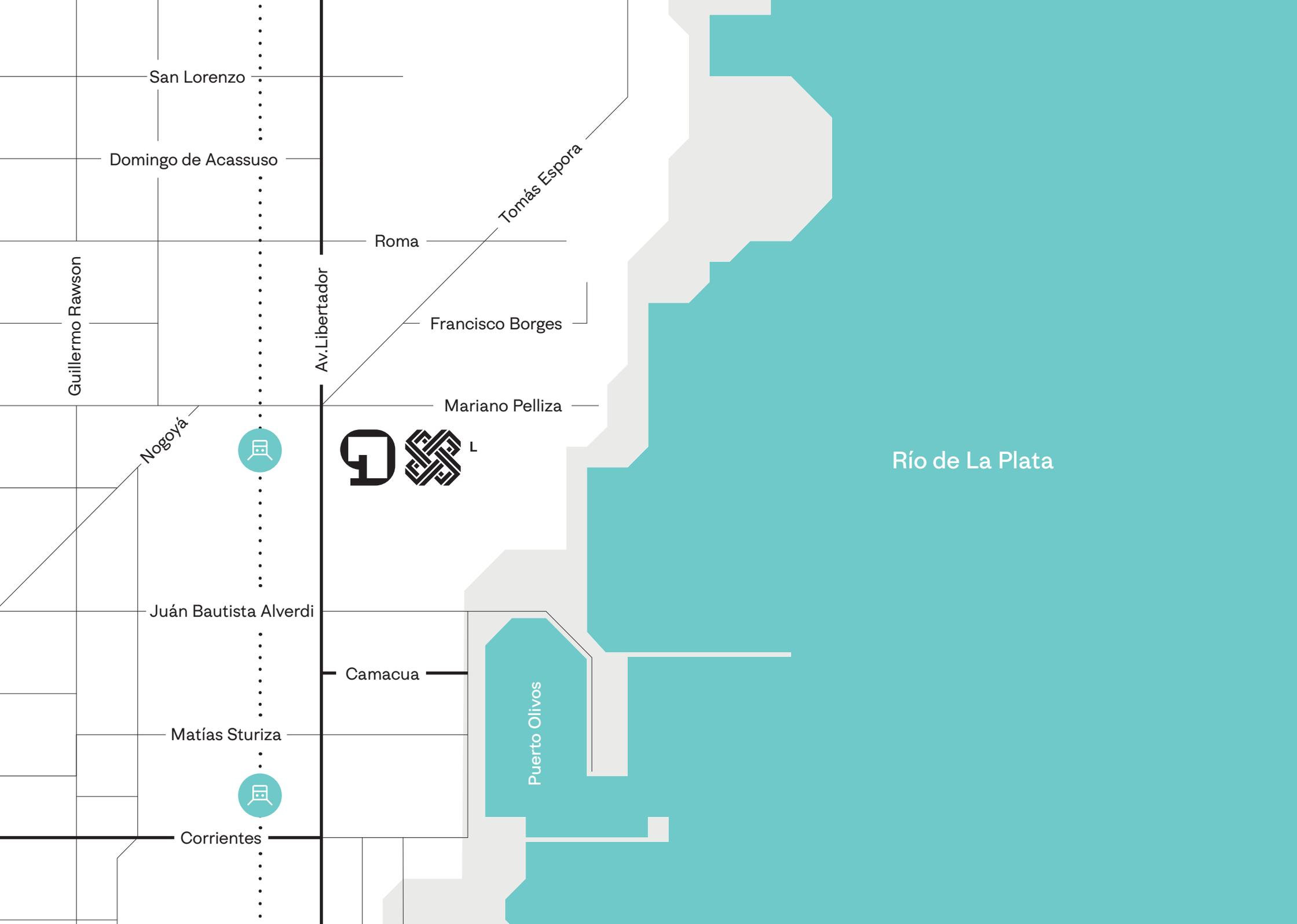
La zona no sólo ofrece un relajado entorno de elementos naturales, además presenta un amplio espectro de alternativas para satisfacer las necesidades de los vecinos. Olivos cuenta con reconocidos establecimientos educativos para cada etapa académica, múltiples propuestas gastronómicas, una variada presencia de locales comerciales y diversos centros de salud.

Las actividades al aire libre también forman parte fundamental del estilo de vida de este barrio centenario. Domus Libertador está convenientemente ubicado a minutos de múltiples propuestas. Su cercanía al Parque de la Costa y a espacios verdes, al Olivos Tennis Club, al Puerto de Olivos y a los clubes náuticos más importantes del país lo posiciona como un excelente enclave en donde convergen la vida sana, el entretenimiento, y los deportes.





Ubicación



San Lorenzo

Domingo de Acassuso

Roma

Tomás Espora

Francisco Borges

Mariano Pelliza

Guillermo Rawson

Av. Libertador

Nogoyá

Juan Bautista Alverdi

Camacua

Matías Sturiza

Corrientes

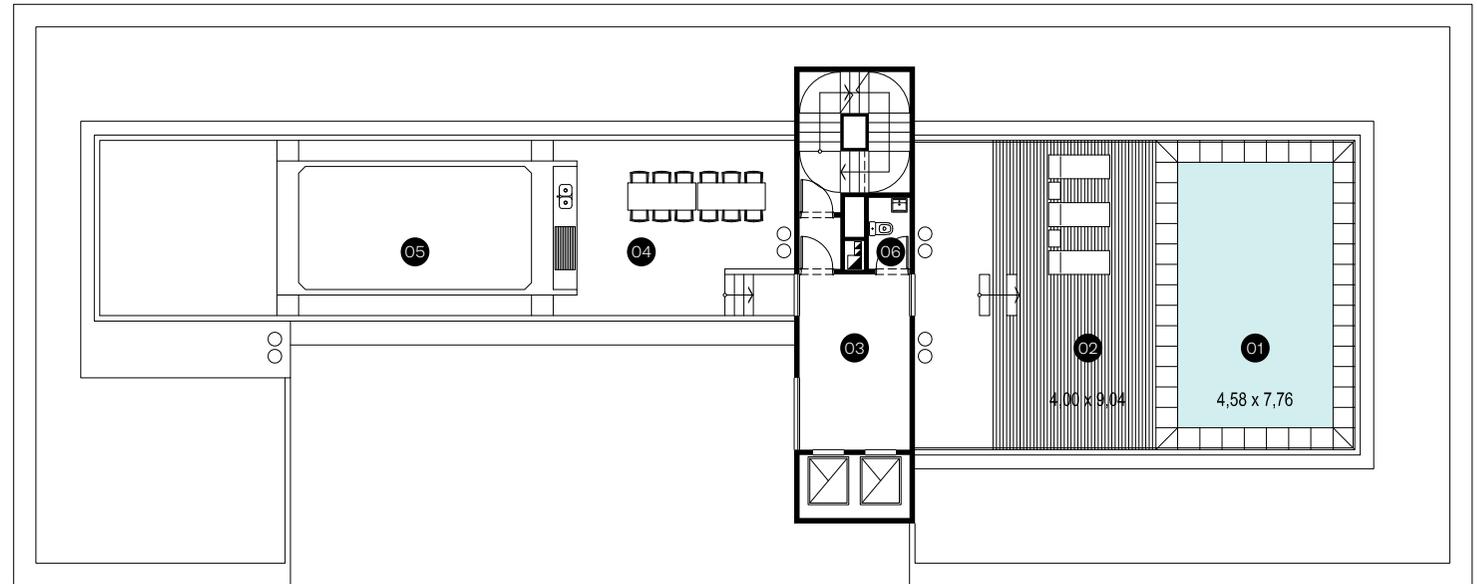
Río de La Plata

Puerto Olivos





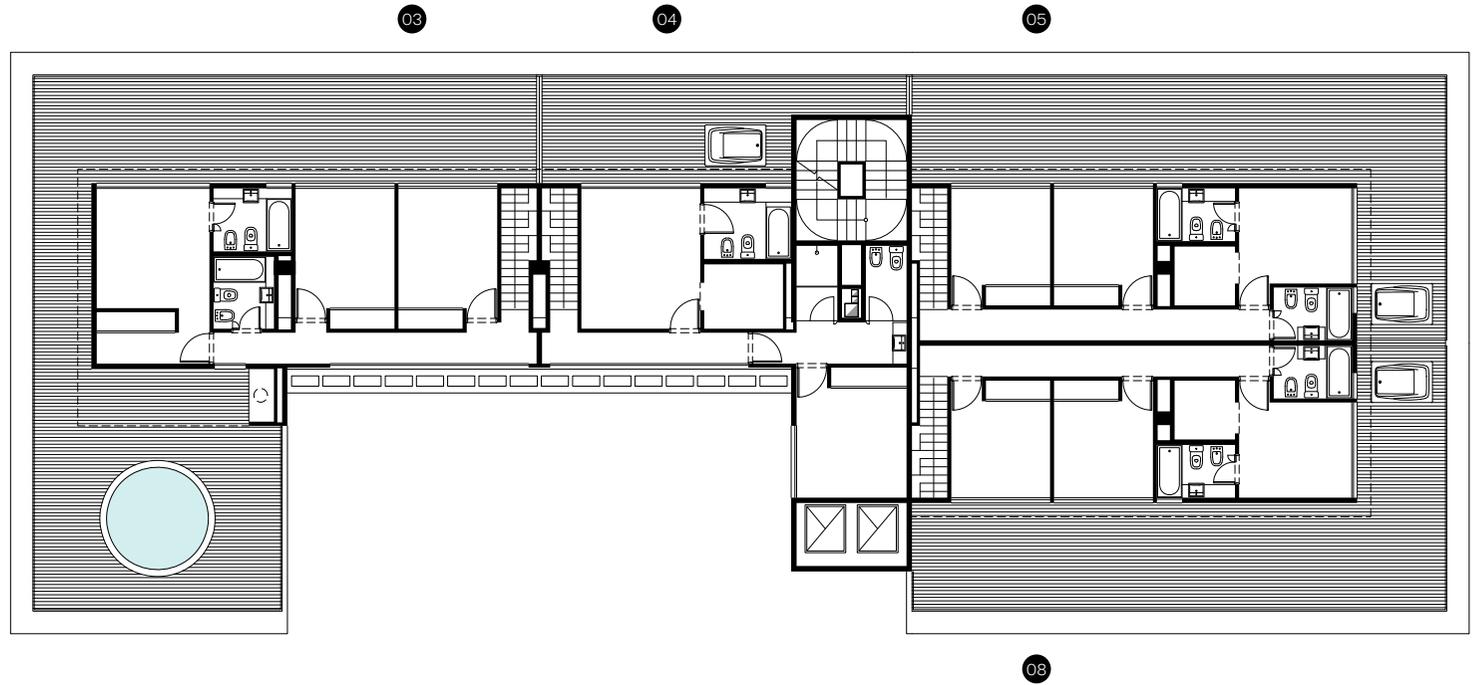
Plantas Generales



Piso 15°

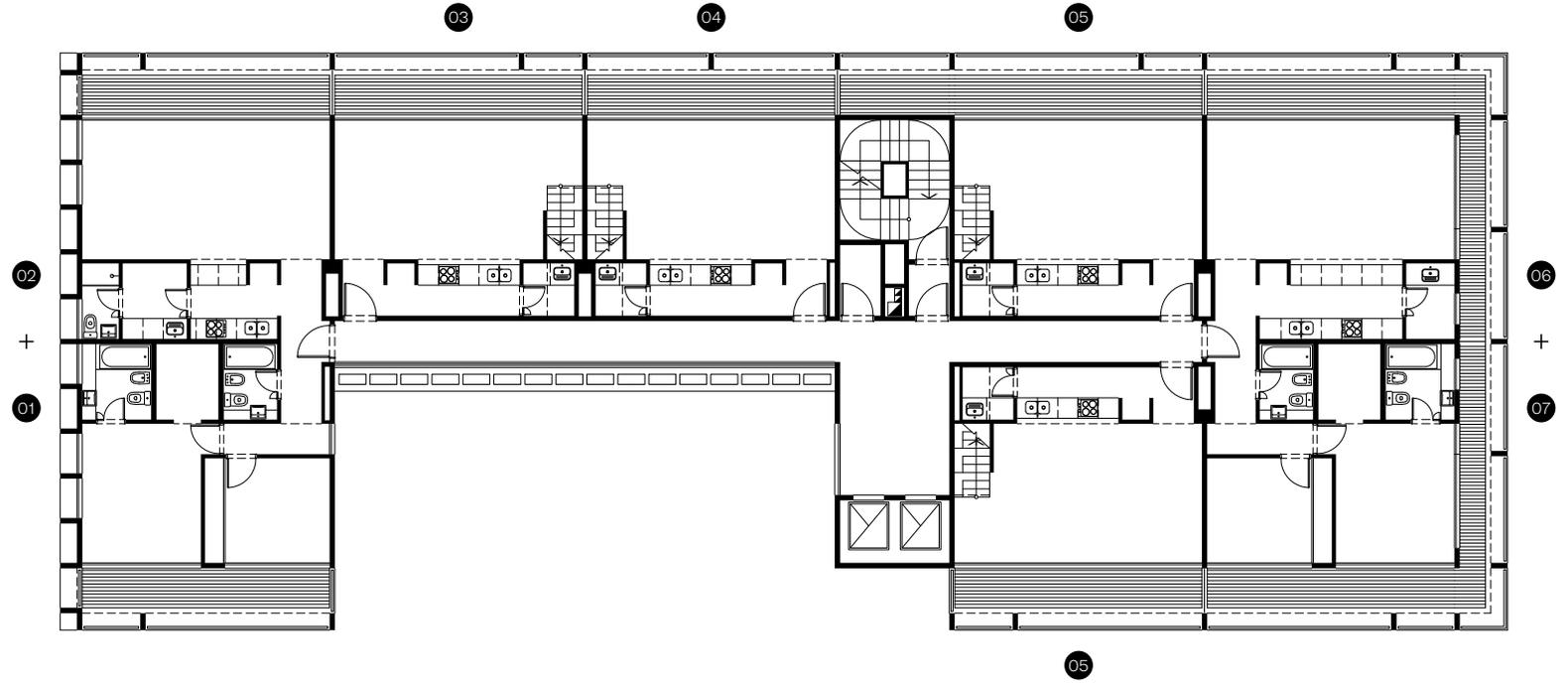


- 06 Baño
- 05 Tanque de reserva
- 04 Parrilla descubierta
- 03 Hall de distribución
- 02 Solarium
- 01 Pileta, profundidad 1,00m



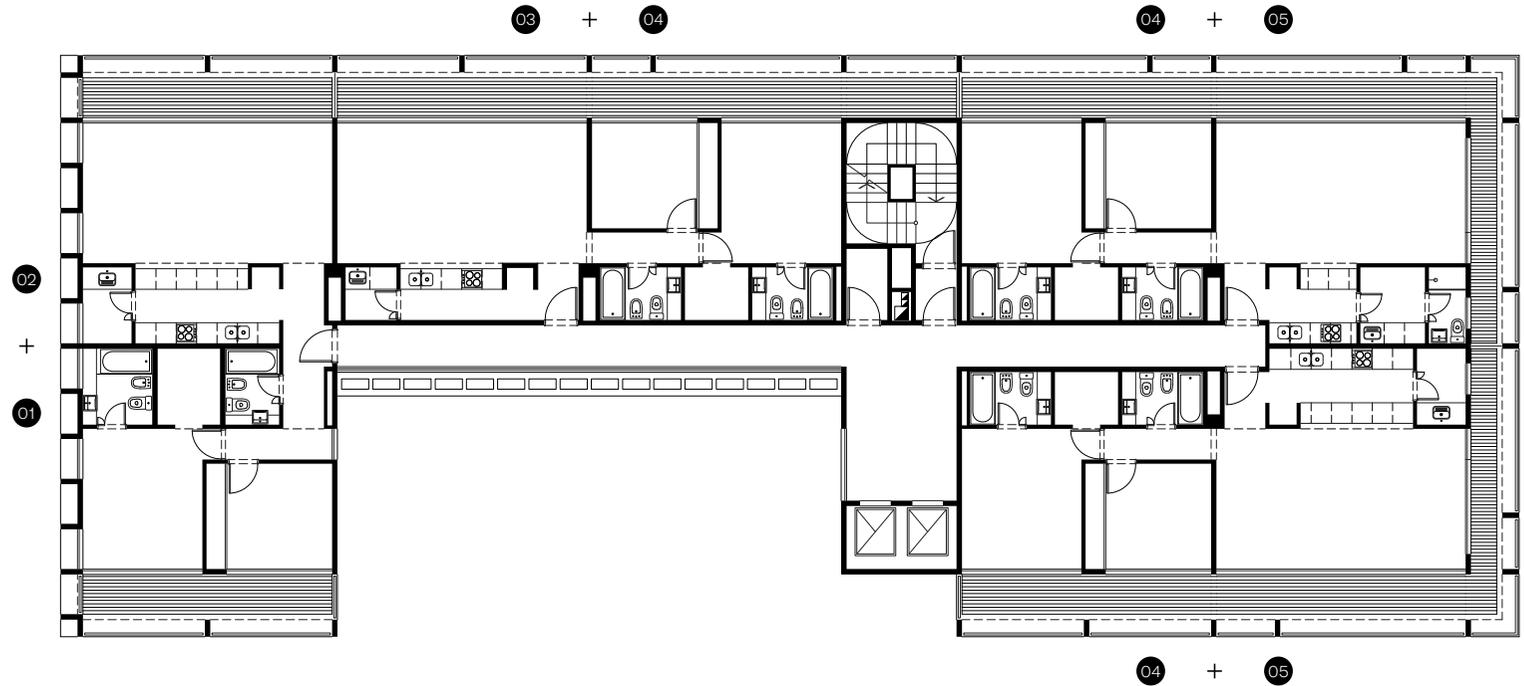
Piso 14°





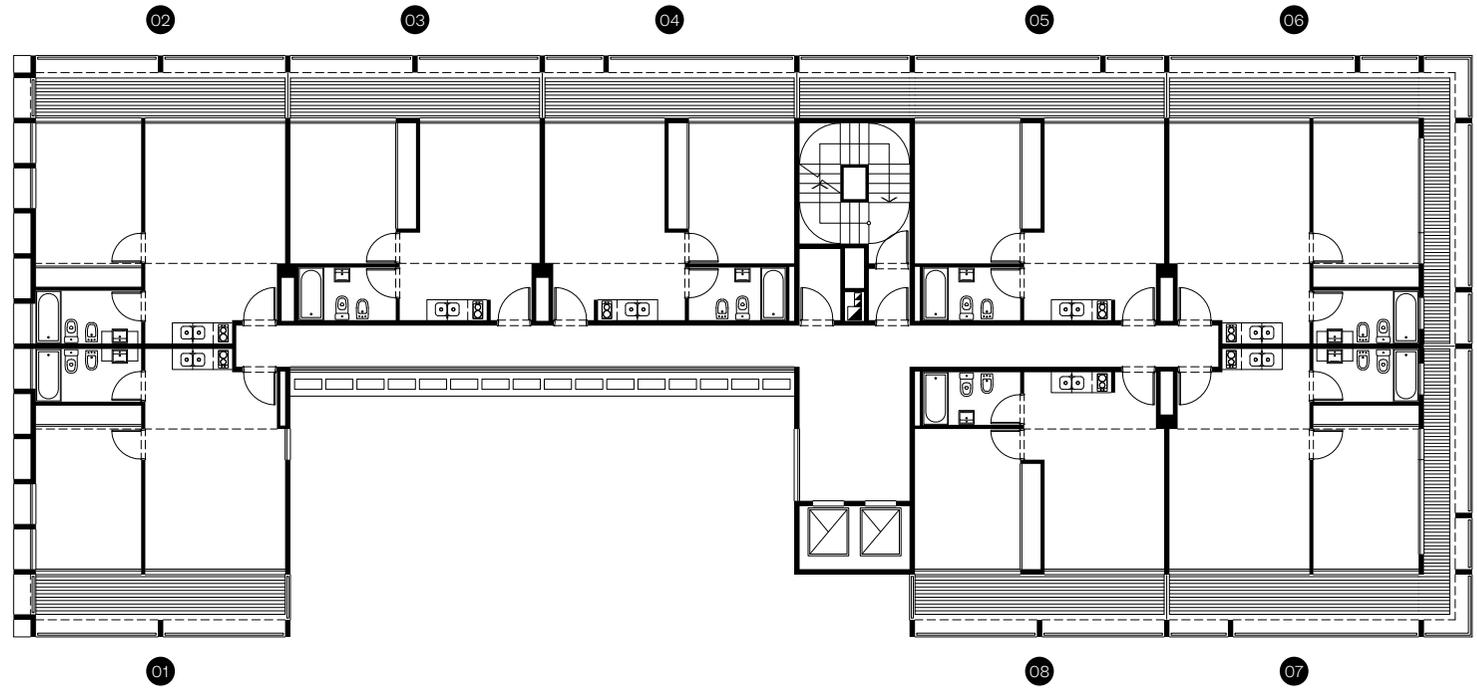
Piso 13°





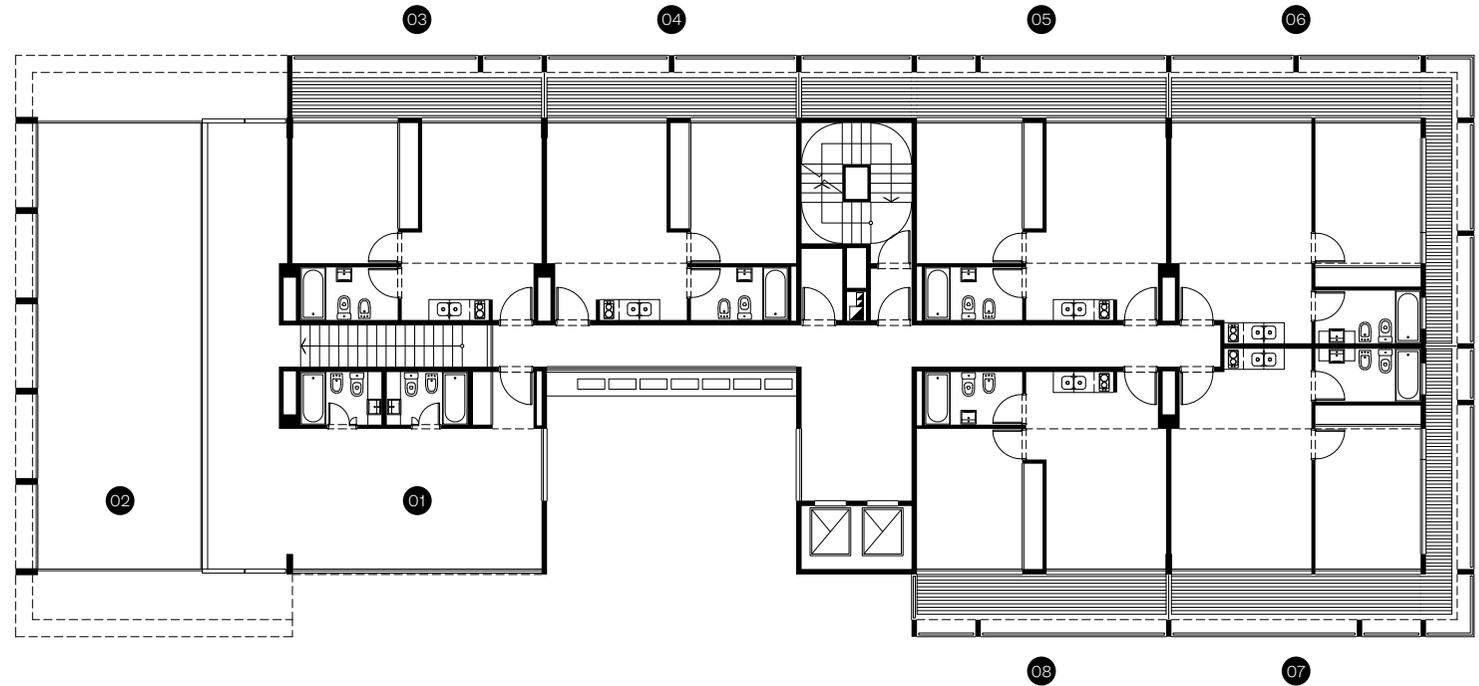
Piso 2º al 12º





Piso 2º al 12º





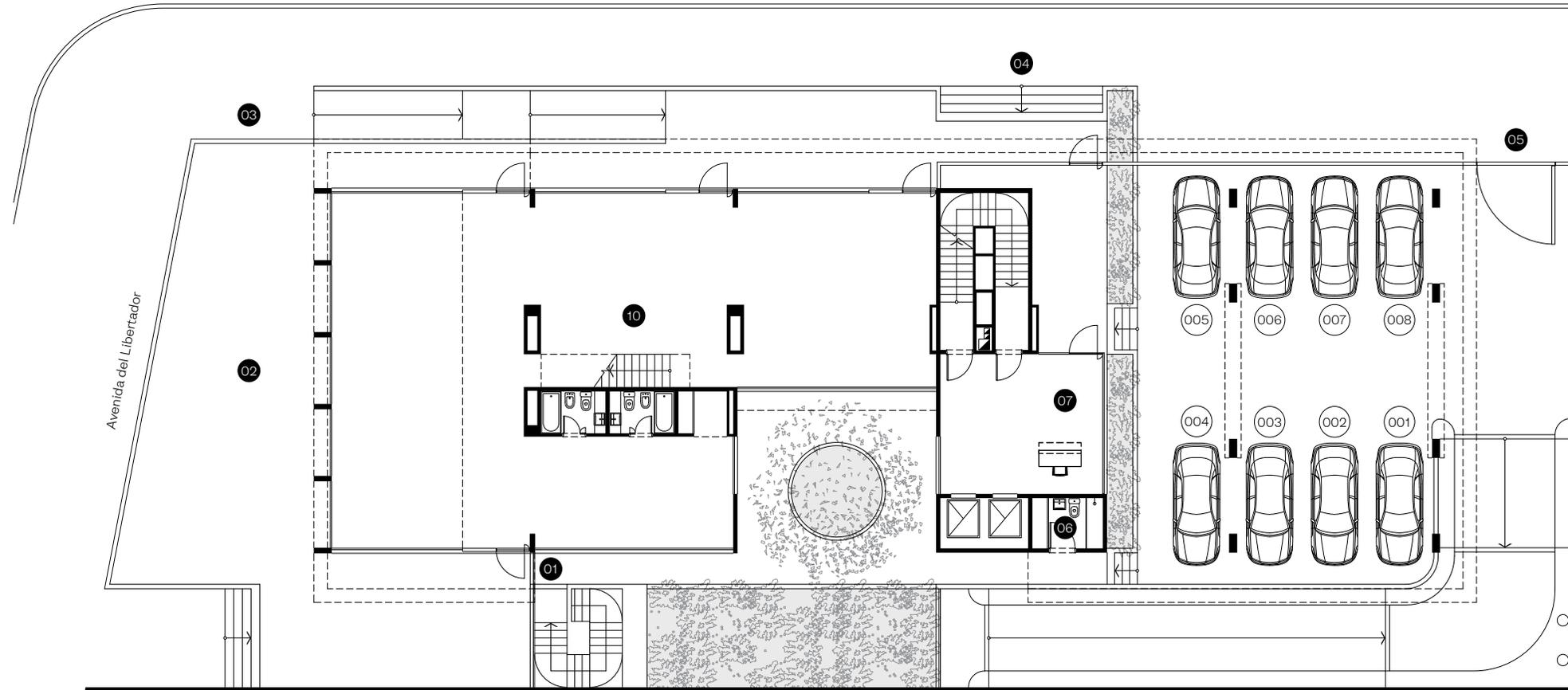
Piso 15°



- 02 Local comercial / Doble altura
- 01 Local Comercial / Entrepiso



Calle Mariano Pelliza

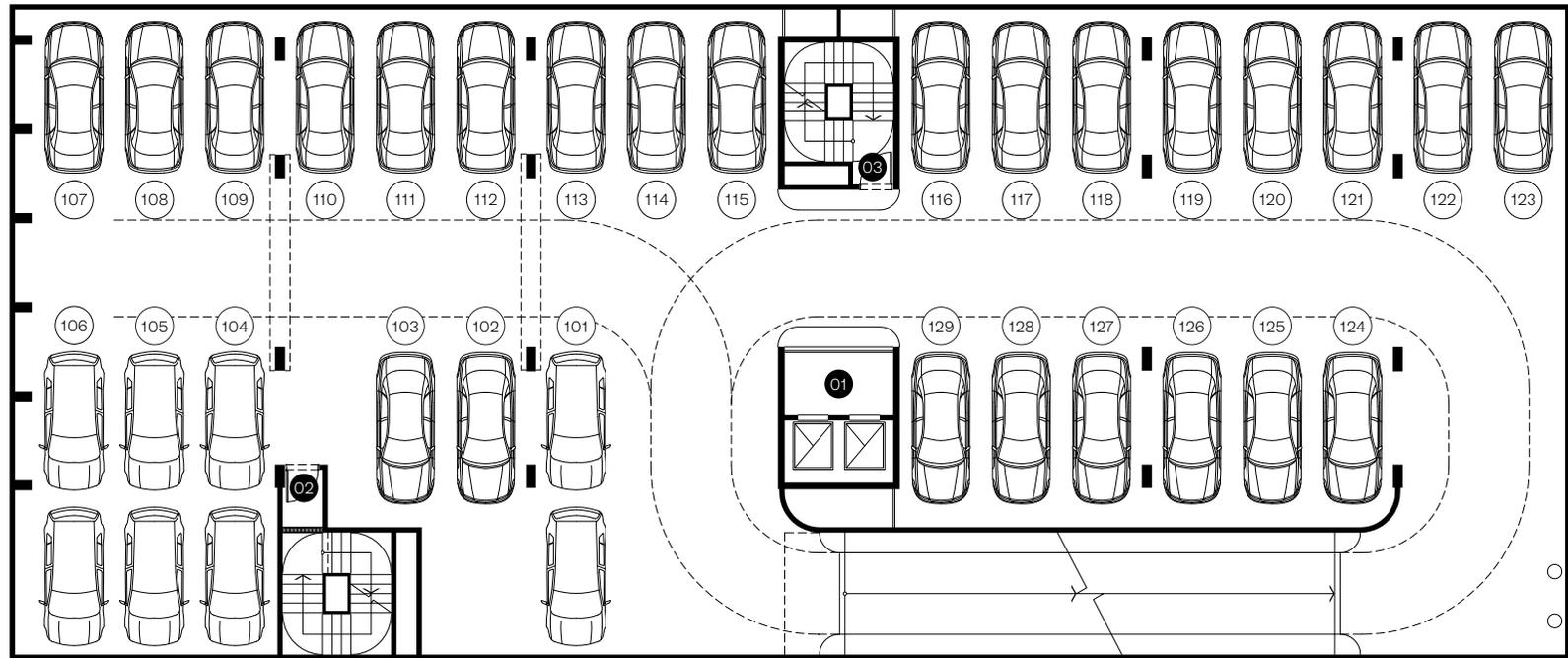


Planta Baja



- 10 Local comercial
- 09 Acceso
- 08 Acceso
- 07 Hall de acceso

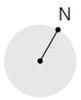
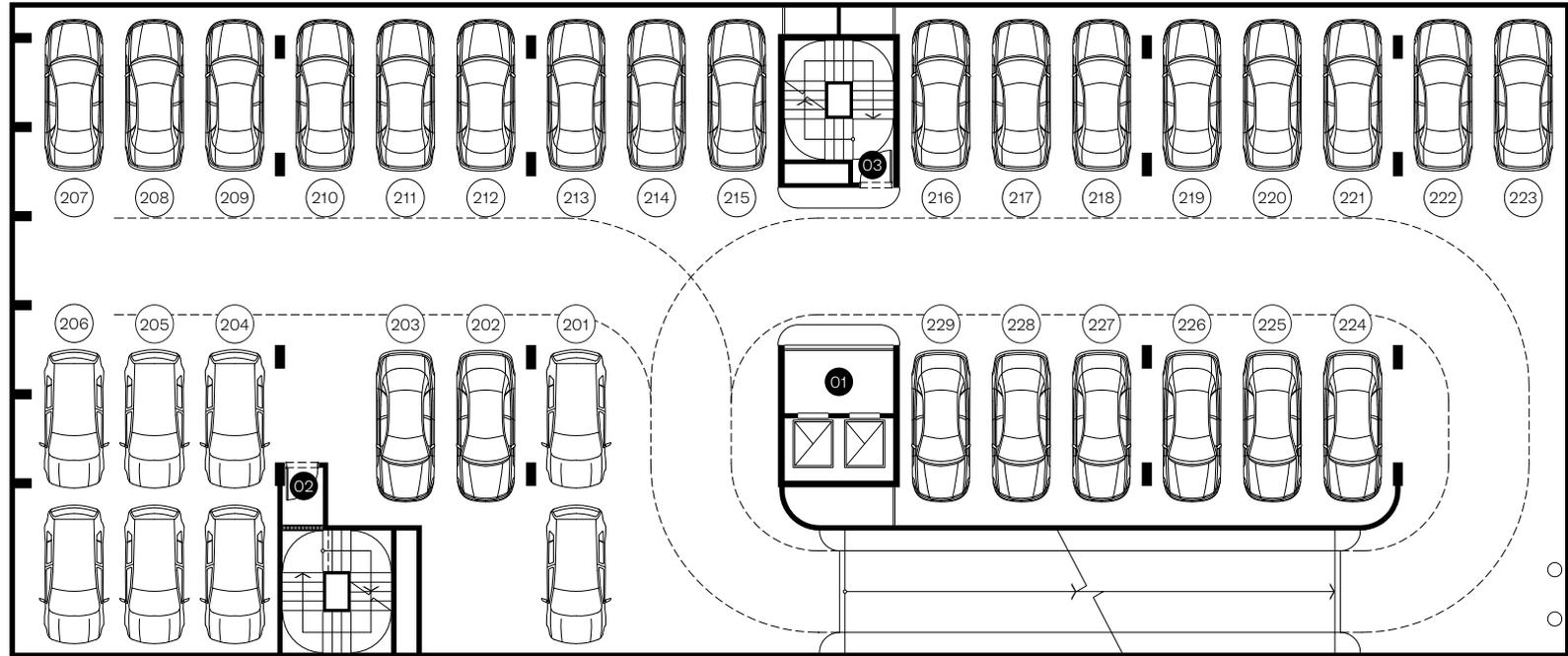
- 06 Baño Seguridad
- 05 Acceso vehicular
- 04 Acceso peatonal
- 03 Rampa discapitados
- 02 Terraza del local comercial
- 01 Salida de emergencia



Subsuelo -1º



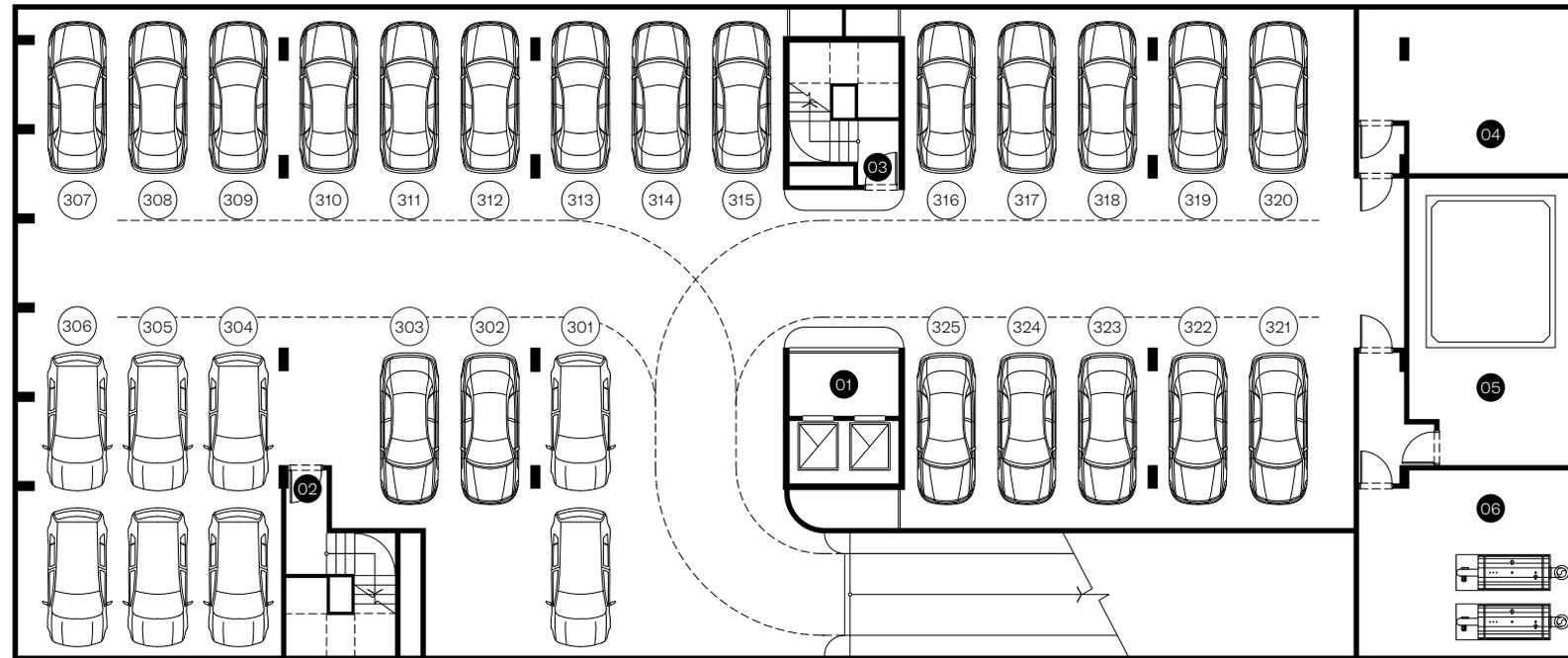
- 03 Escalera de emergencia
- 02 Escalera de emergencia
- 01 Hall de ascensores



Subsuelo -2º



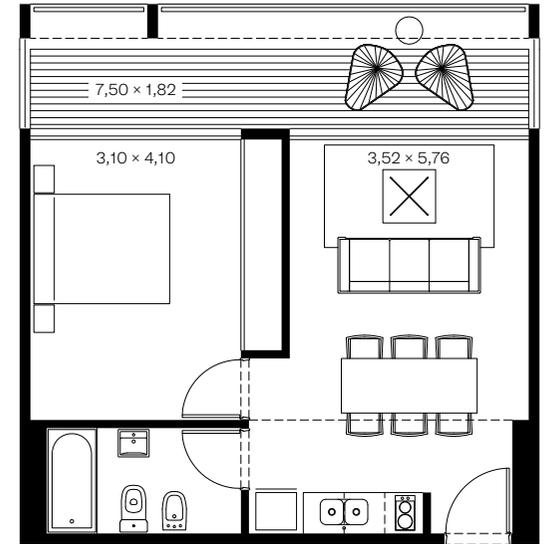
- 03 Escalera de emergencia
- 02 Escalera de emergencia
- 01 Hall de ascensores



Subsuelo -3º



- 06 Sala de calderas
- 05 Tanque de bombeo
- 04 Sala de medidores
- 03 Escalera de emergencia
- 02 Escalera de emergencia
- 01 Hall de ascensores

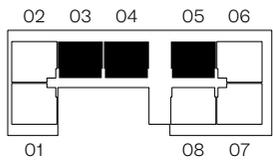


59m²

Superficie cubierta 45,60 m²

Superficie semicubierta 13,65 m²

Superficie total 59,25 m²



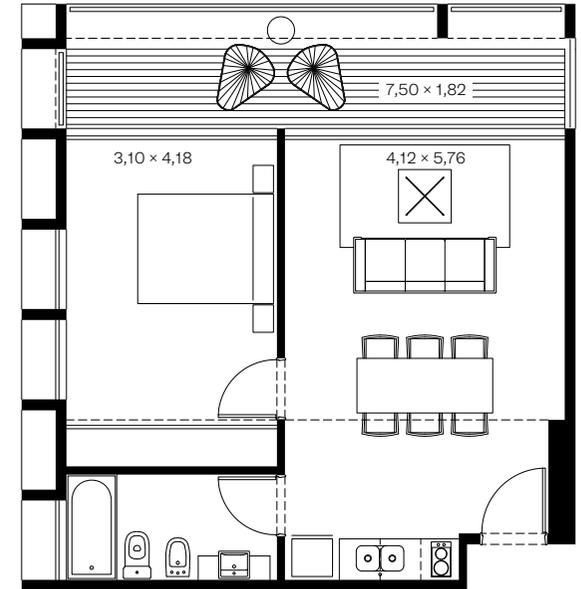
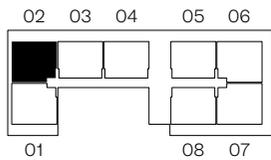


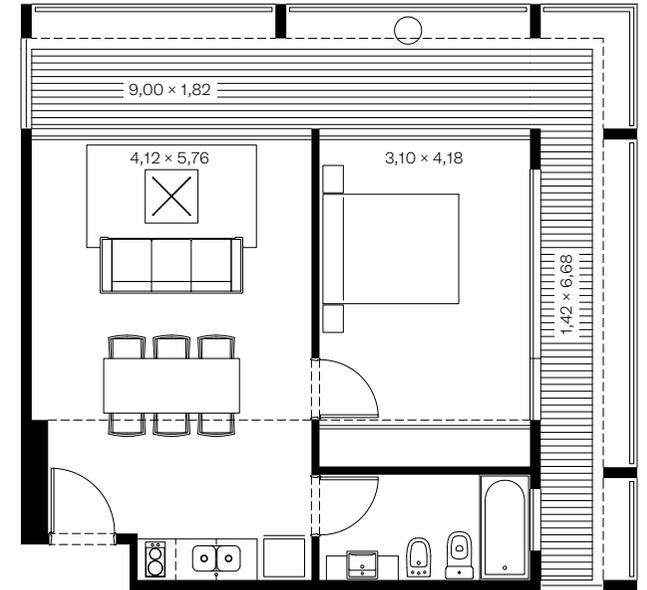
63m²

Superficie cubierta 49,72 m²

Superficie semicubierta 13,65 m²

Superficie total 63,37 m²



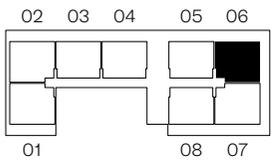


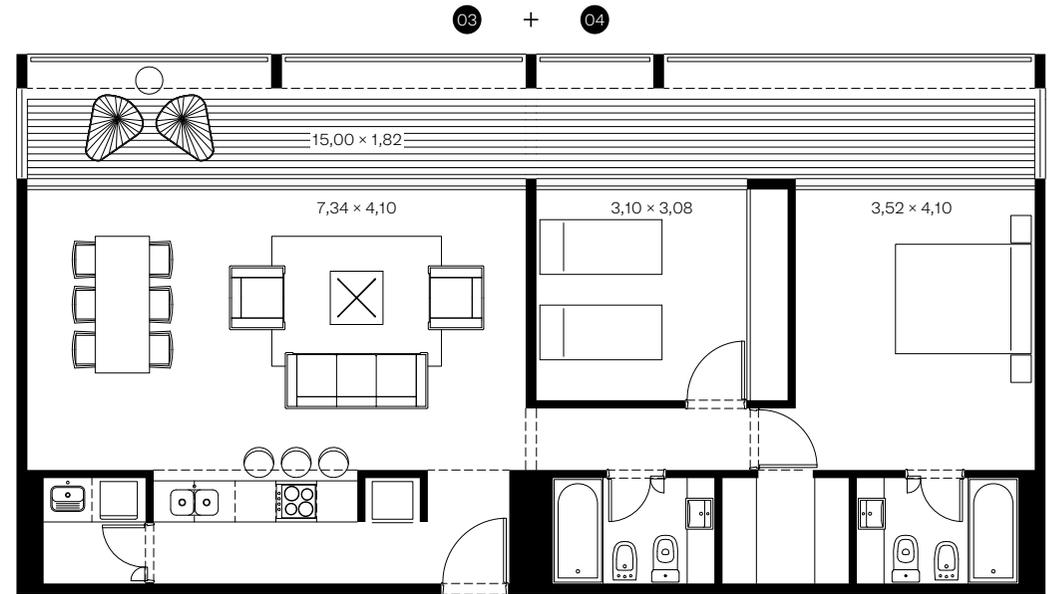
76m²

Superficie cubierta 49,72 m²

Superficie semicubierta 25,87 m²

Superficie total 75,59 m²



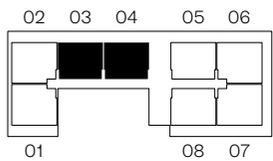


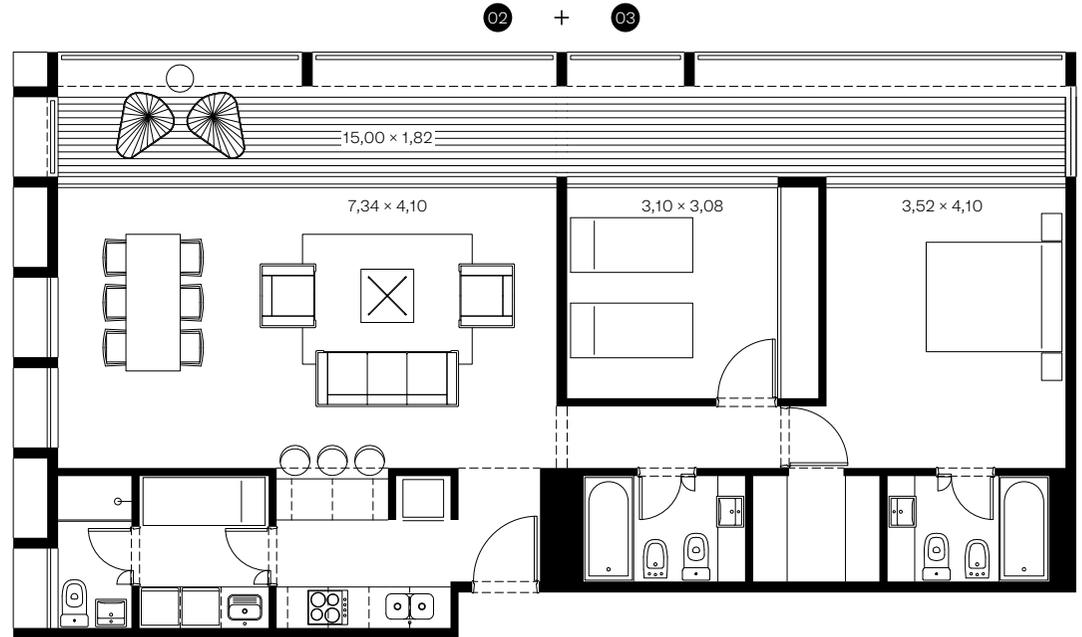
123m²

Superficie cubierta 95,32 m²

Superficie semicubierta 27,30 m²

Superficie total 122,62 m²



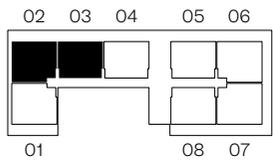


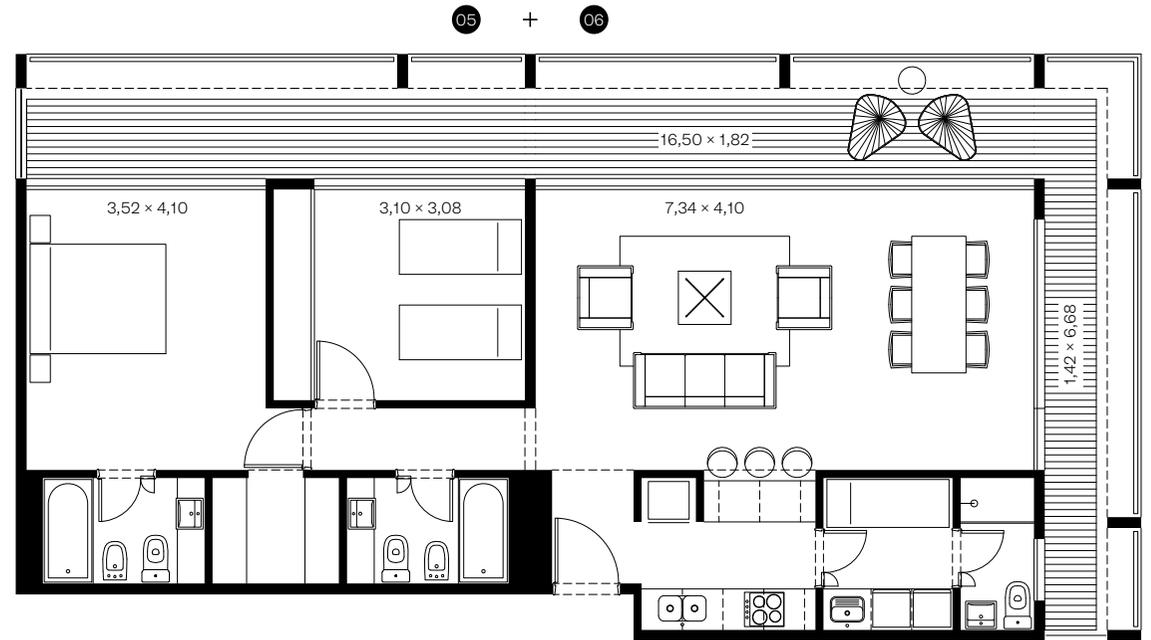
123m²

Superficie cubierta 95,32 m²

Superficie semicubierta 27,30 m²

Superficie total 122,62 m²



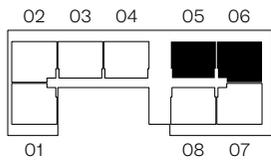


135m²

Superficie cubierta 95,32 m²

Superficie semicubierta 39,52 m²

Superficie total 134,84 m²



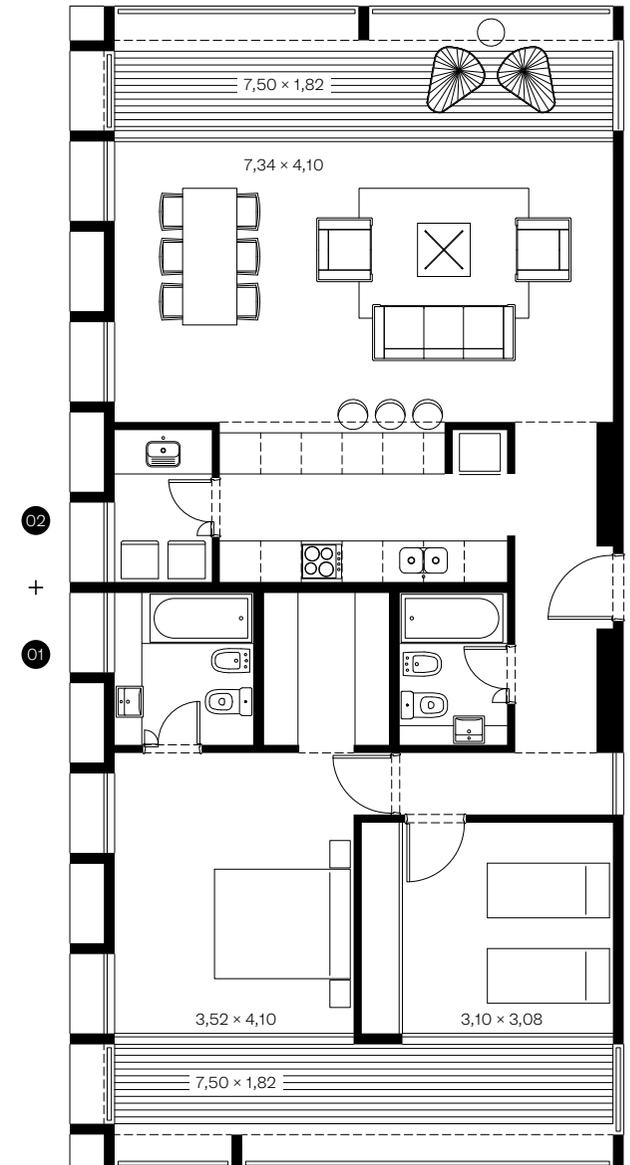
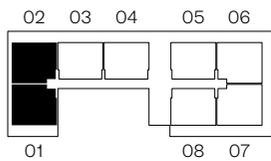


127m²

Superficie cubierta 99,44 m²

Superficie semicubierta 27,30 m²

Superficie total 126,74 m²



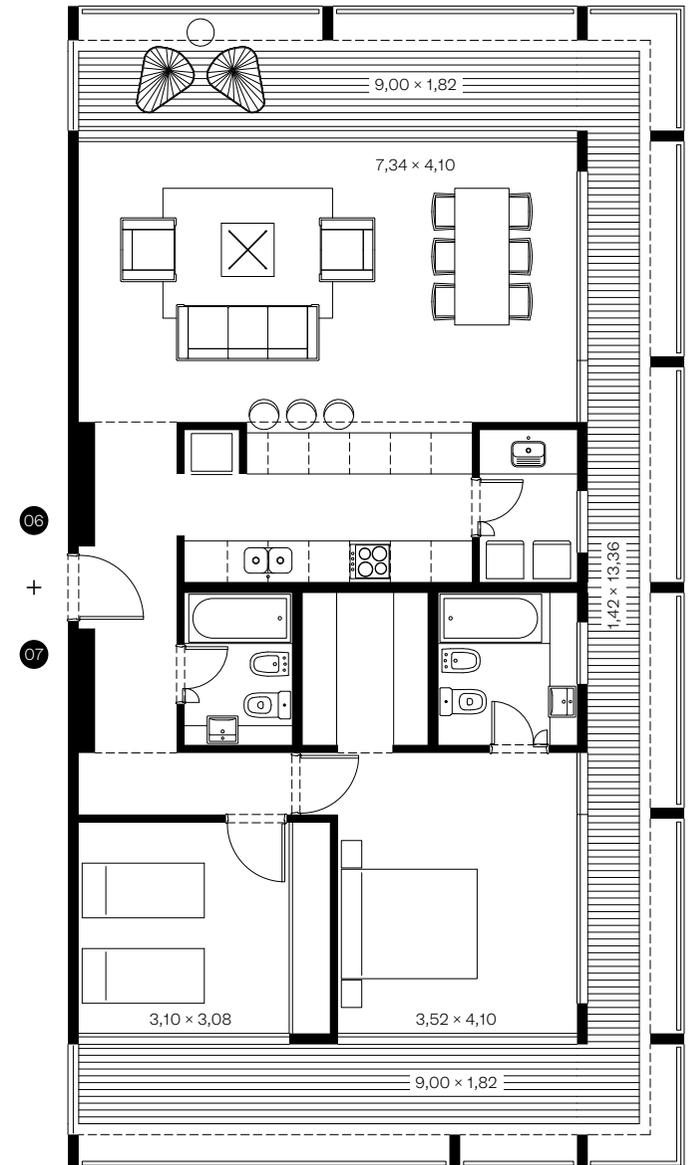
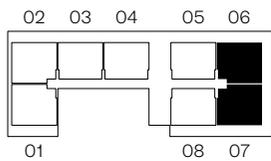


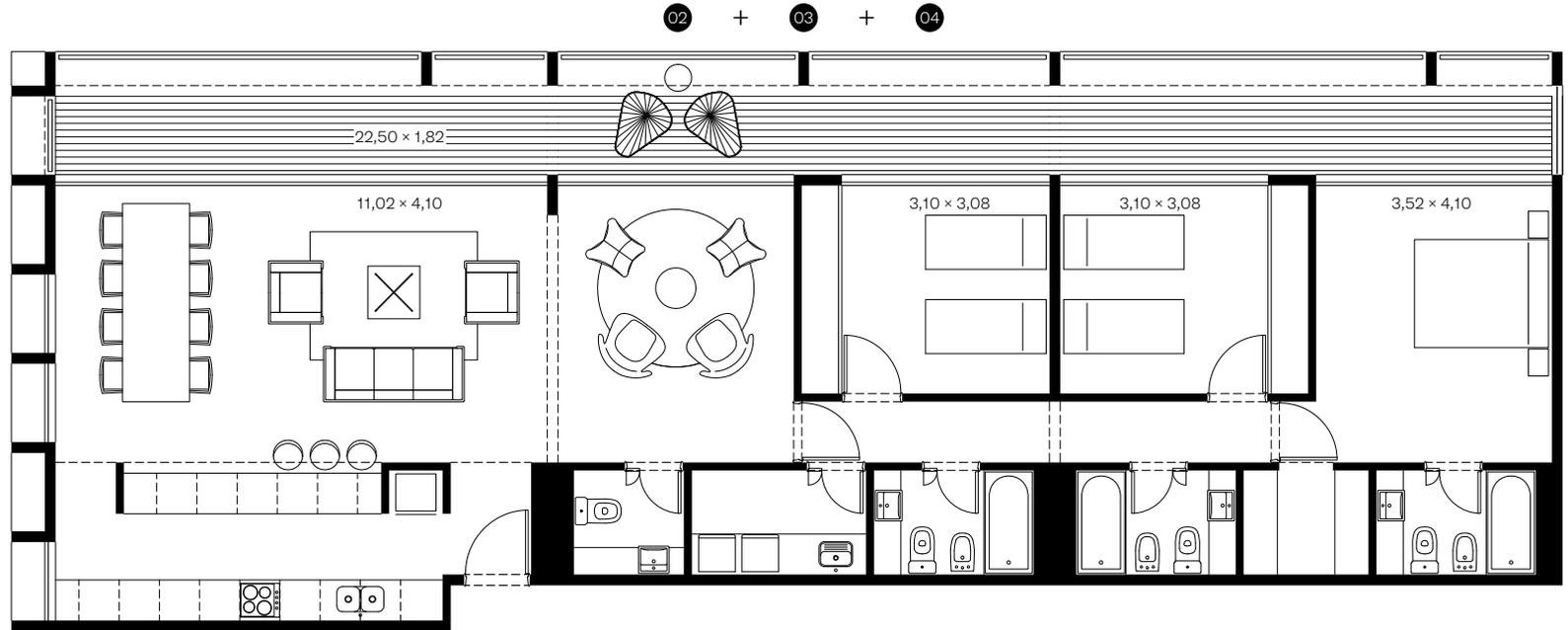
151m²

Superficie cubierta 99,44 m²

Superficie semicubierta 51,74 m²

Superficie total 151,18 m²



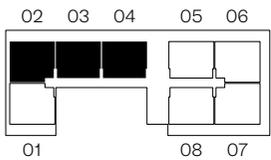


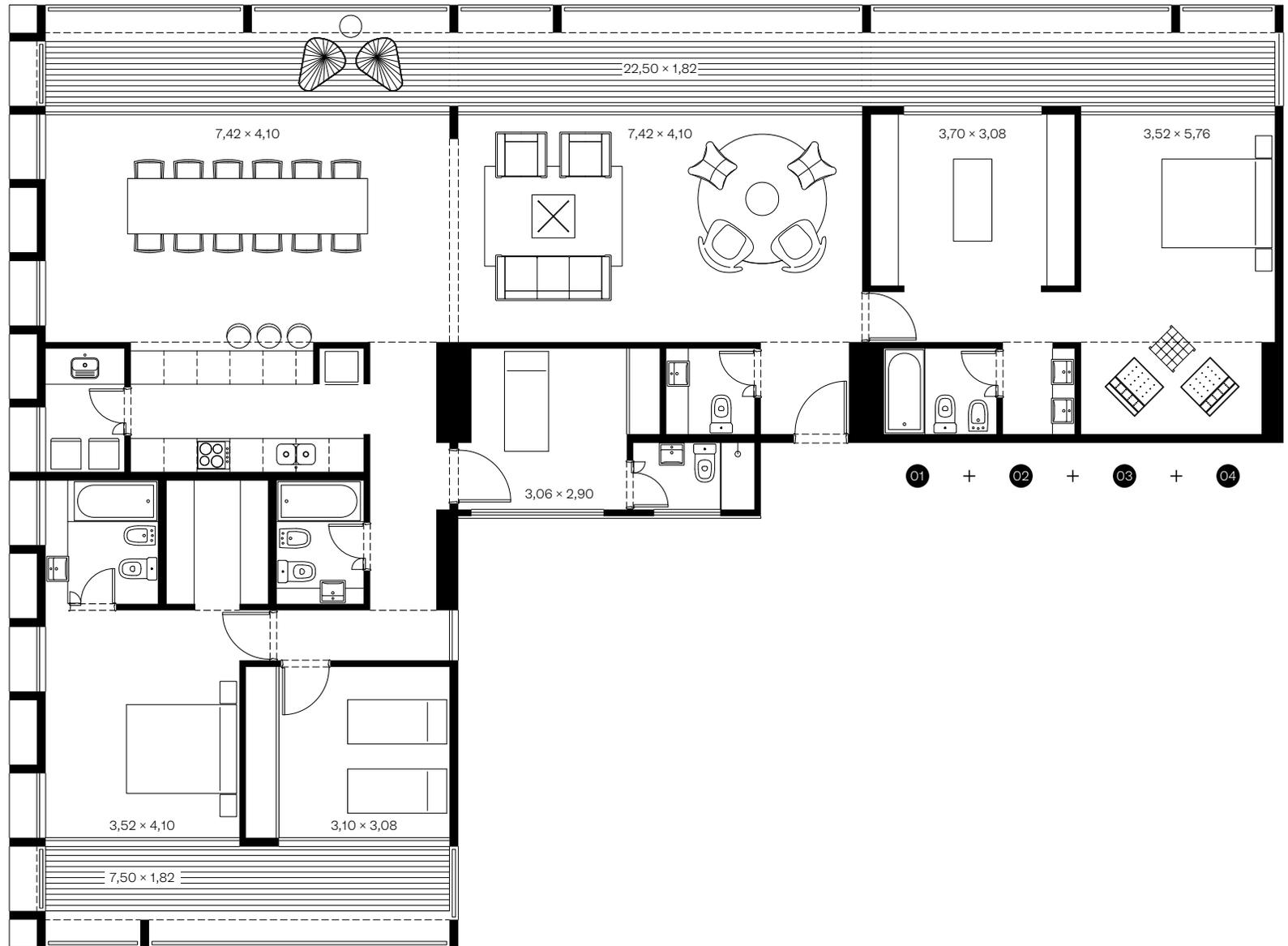
182m²

Superficie cubierta 140,92 m²

Superficie semicubierta 40,95 m²

Superficie total 181,87 m²



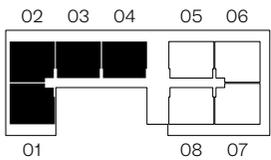


255m²

Superficie cubierta 200,04 m²

Superficie semicubierta 54,60 m²

Superficie total 254,64 m²



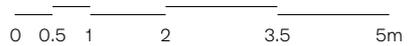
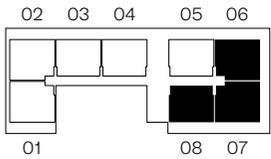


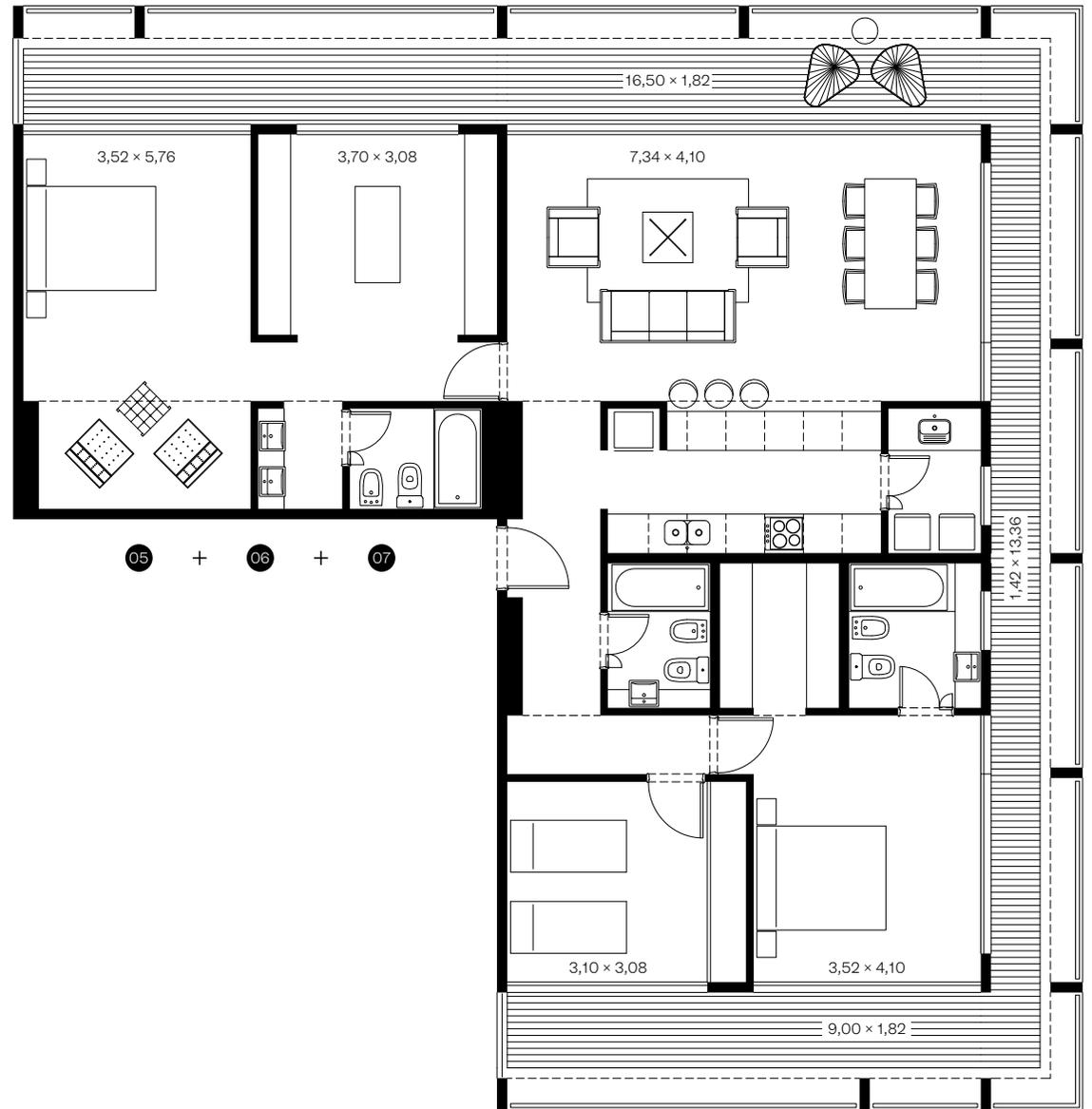
212m²

Superficie cubierta 146,96 m²

Superficie semicubierta 65,39 m²

Superficie total 212,35 m²



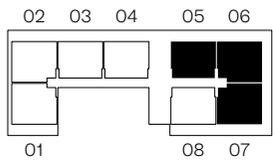


212m²

Superficie cubierta 146,96 m²

Superficie semicubierta 65,39 m²

Superficie total 212,35 m²



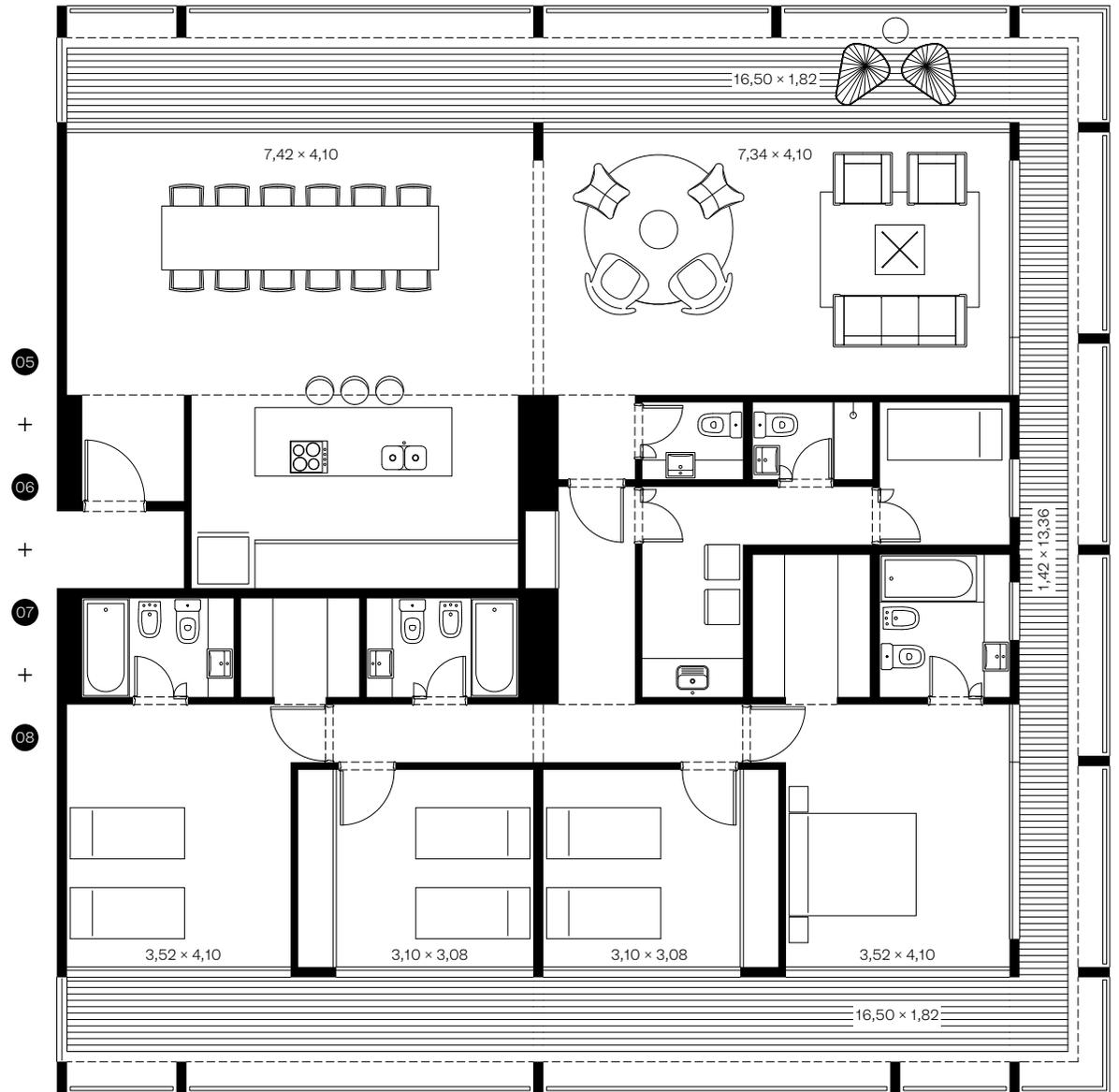
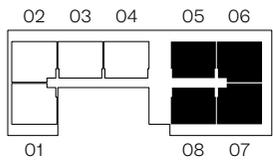


278m²

Superficie cubierta 199,16 m²

Superficie semicubierta 79,04 m²

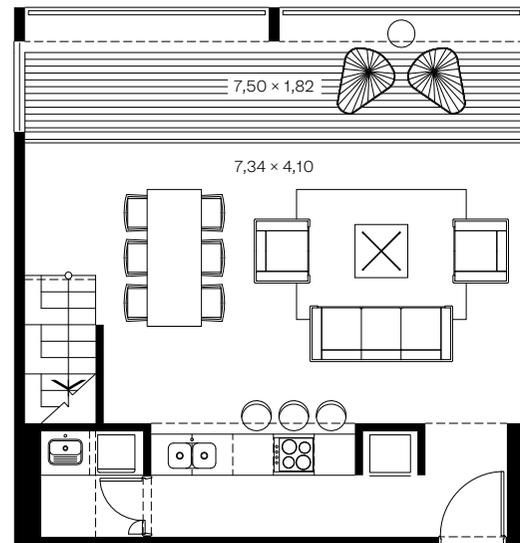
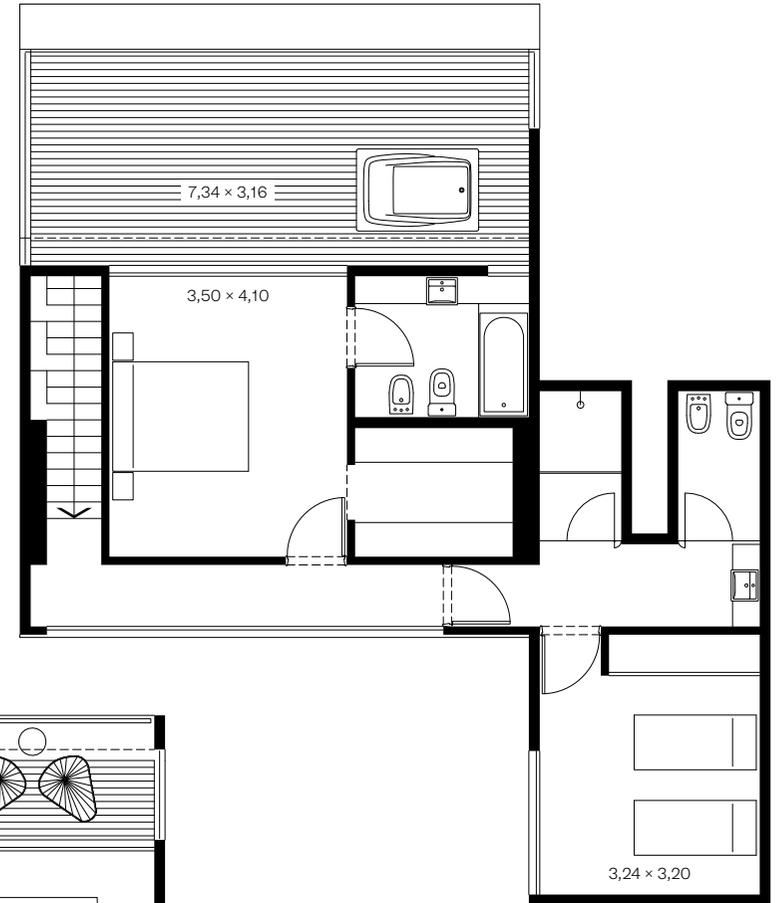
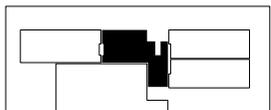
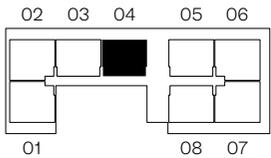
Superficie total 278,20 m²





130m²

- Superficie Planta Baja 45,60 m²
- Superficie Planta Alta 62,11 m²
- Superficie semicubierta 13,65 m²
- Superficie descubierta (30%) 27,48 m²
- Superficie total 129,60 m²





137m²

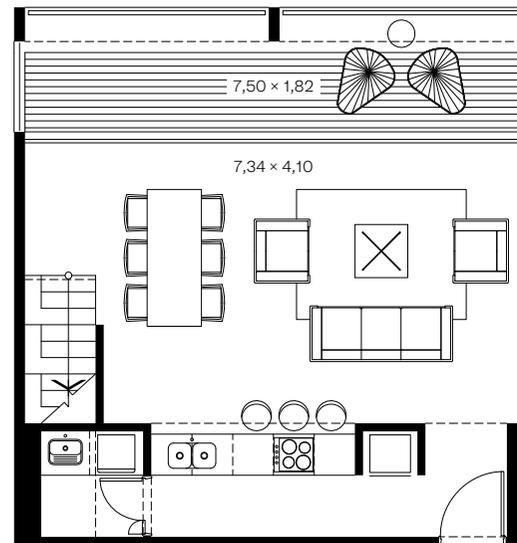
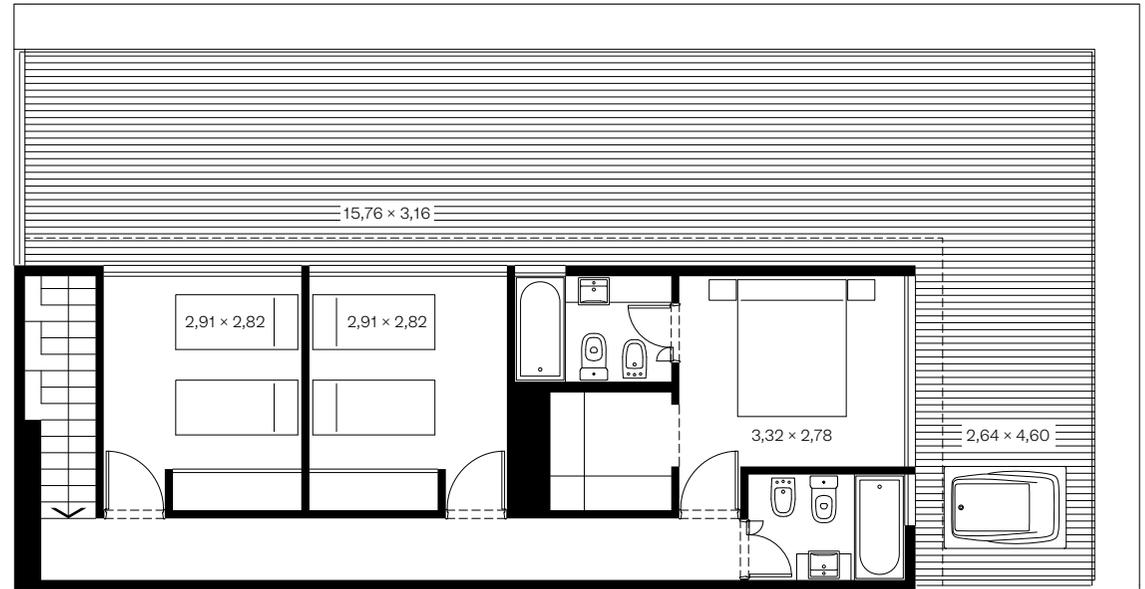
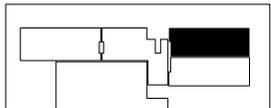
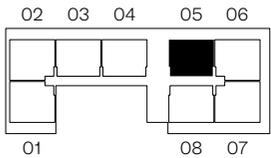
Superficie Planta Baja 45,60 m²

Superficie Planta Alta 58,78 m²

Superficie semicubierta 13,65 m²

Superficie descubierta (30%) 62,16 m²

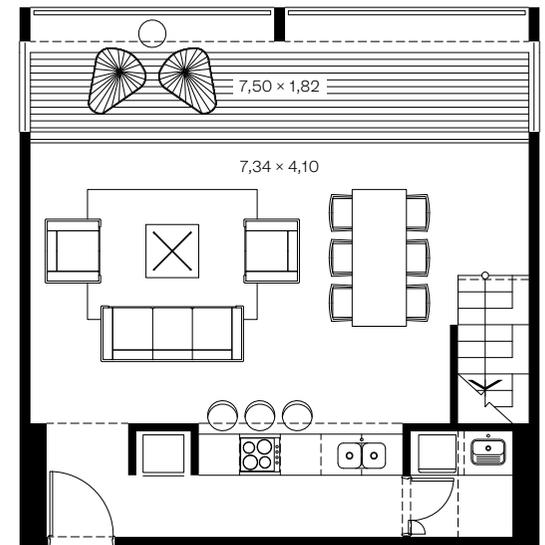
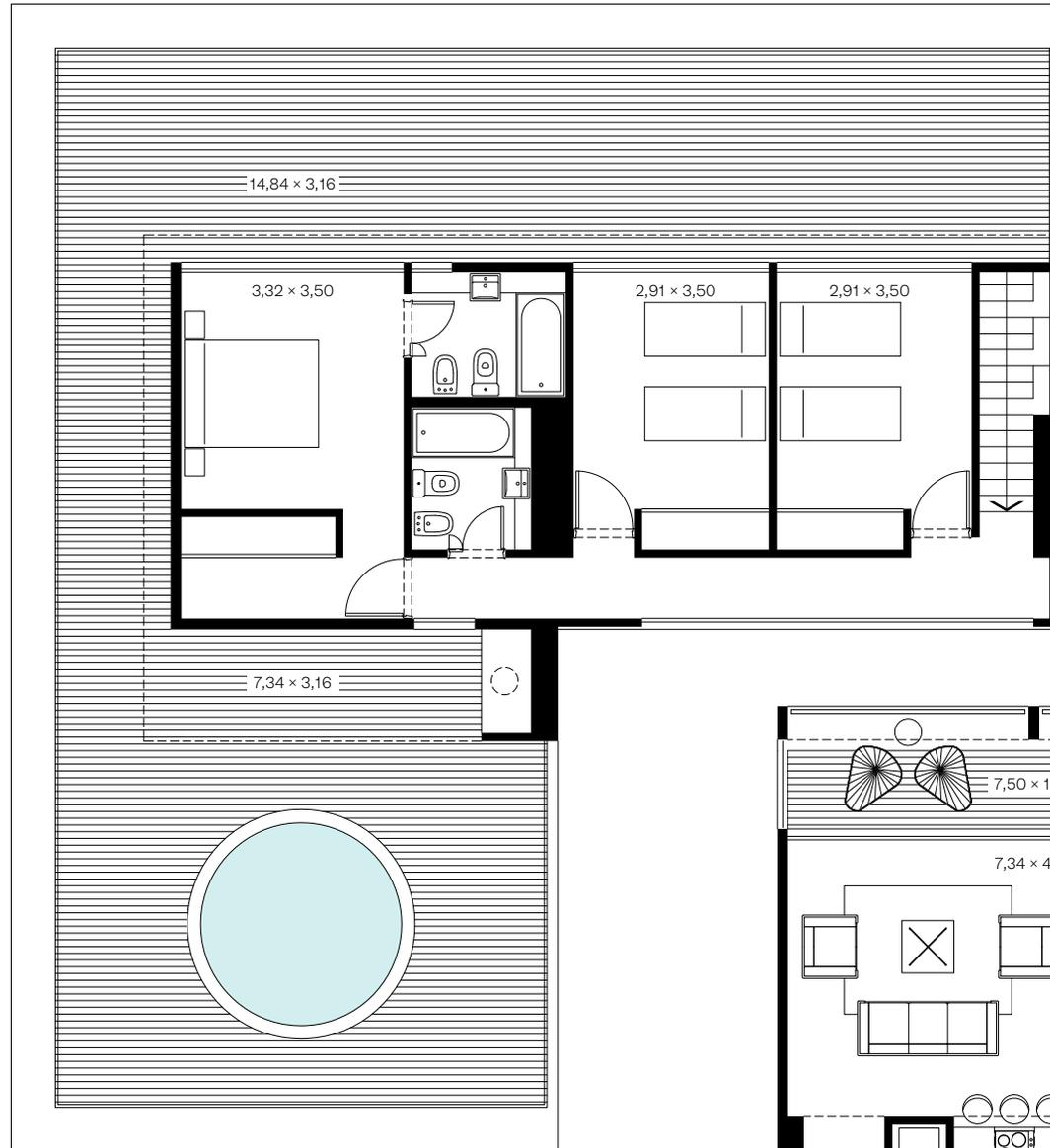
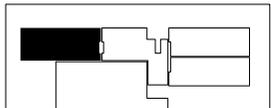
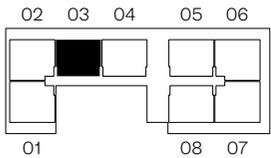
Superficie total 136,68 m²





160m²

- Superficie Planta Baja 45,60 m²
- Superficie Planta Alta 68,43 m²
- Superficie semicubierta 13,65 m²
- Superficie descubierta (30%) 108,47 m²
- Superficie total 160,22 m²





Especificaciones Técnicas

Edificios
y Áreas Comunes



- **Estructura:** se resolverá como estructura independiente de Hormigón Armado.
- **Albañilería:** la fachada exterior del edificio será realizada en Hormigón Armado y su terminación será a la vista, con sellador acrílico. Los muros perimetrales y los tabiques interiores de las unidades funcionales estarán ejecutados en mampostería de ladrillo hueco cerámico.
- **Cielorrasos:** estarán terminados con hormigón a la vista y en placas de roca de yeso para los suspendidos.
- **Paredes:** la terminación se realizará en revoque grueso y estarán terminadas con revoque texturado color del tipo Tarquini o similar.
- **Pisos:** los halles de acceso y circulaciones comunes, tendrán pisos de porcelanato o similar. Las escaleras generales y locales de servicio serán de cemento alisado o rodillado. En el sector pileta ubicado en azotea el piso será de deck de lapacho o similar.
- **Ascensores:** serán mecánicos, automáticos, con puertas y cabina de acero inoxidable, pisos de granito e interiores revestidos con espejos y acero inoxidable.
- **Instalación Sanitaria:** los desagües primarios serán en cañería de polipropileno, cañería de distribución de agua fría y caliente con caños plásticos termofusionados. El agua para consumo sanitario se abastecerá mediante tanques de bombeo ubicados en subsuelo y bombas de impulsión.
- **Instalación Eléctrica:** comprende la ejecución de toda la instalación eléctrica, cajas de toma, sala de medidores, tablero de servicios generales, puesta a tierra y las montantes y distribuciones eléctricas, televisión, de telefonía, datos. Se dejará la instalación prevista para instalar un circuito cerrado de video. Se dejarán acometidas desde la montante



y sin cablear para telefonía, televisión por cable e internet por cable modem. Se proveerán y colocarán todos los artefactos de iluminación de las áreas comunes, sistema de emergencia a través de equipos autónomos y artefactos de iluminación exterior en jardines y accesos.

▪ **Instalación contra Incendio:**

la instalación contará con reserva de incendio e hidrantes. Habrá matafuegos en todas las plantas.



Especificaciones Técnicas

Unidades



- **Instalación Eléctrica:** las unidades se entregarán con un tablero seccional, que estará provisto de llaves térmicas y disyuntor diferencial. Se realizará el circuito de iluminación, circuitos de tomas, circuitos de uso especial y un circuito para el equipo de aire acondicionado. En las unidades no se proveerá ni instalarán artefactos de iluminación.
- **Instalación Sanitaria:** el agua caliente se generará mediante calderas de primera marca.
- **Instalación Termomecánica:** la calefacción será mediante piso radiante. Se entregará la pre-instalación completa para la colocación de equipos individuales tipo Split. Los equipos no están incluidos.
- **Paredes:** serán terminadas con engrosado y enlucido de yeso, dos manos de enduído y tres manos de pintura tipo latex.
- **Pisos:** todos los ambientes principales tendrán pisos de porcelanato color neutro o similar. Los

sectores de baño y cocina, tendrán cerámico o porcelanato. En balcones y terrazas, tendrán pisos tipo deck de madera.

- **Zócalos:** serán de madera y con terminación de esmalte color blanco.
- **Revestimientos:** se colocará revestimiento cerámicos rectificadas en color neutro en baños principales, en sectores de ducha y bañera. Los toilettes tendrán terminación de cemento alisado en color neutro.
- **Cielorrasos Generales:** estarán terminados con hormigón a la vista.
- **Cielorrasos de Baños y/o Cocinas:** serán suspendidos de placas de roca de yeso, con terminación de pintura color blanco.
- **Carpinterías exteriores:** las carpinterías exteriores serán de aluminio anodizado, color natural, marca ALUAR línea A30 NEW en estares y línea MODENA en dormitorios y zonas de servicio.



- **Carpinterías Interiores:** la puerta de acceso será de doble chapa inyectada, con terminación de pintura esmaltada. Las puertas interiores serán de marco de chapa doblada y hojas de placa de MDF 9 mm o similar, también con terminación de pintura esmaltada. Los frentes de placard serán corredizos de placa de melamina color blanco, con guías de aluminio. Los interiores de placard no están incluidos.
- **Muebles de Cocina:** serán de placa de melamina de 18 mm, color a definir, con herrajes tipo barral o similar, compuestos por muebles bajo mesada completos. Las mesadas serán de granito.
- **Sanitarios y Griferías:** se colocarán griferías mono-comando cromadas marca Grifería Latina o similar, y sanitarios completos marca ROCA o similar. La pileta de cocina será de acero inoxidable.
- **Equipamiento:** tendrán anafe de 4 hornallas eléctricas y horno eléctrico de acero inoxidable, marca LONGVIE o similar.



Preguntas frecuentes



¿Cuál es el objetivo de un Fideicomiso de Construcción?

El objetivo del Fideicomiso es la construcción sobre un terreno adquirido, de un edificio de acuerdo a un proyecto arquitectónico, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.

¿Qué es un Fideicomiso?

Es un contrato celebrado por escritura pública en el que, según la ley 24.441, una o varias personas, que son los Fiduciantes, transmiten la propiedad fiduciaria de bienes determinados al Fiduciario, quien se obliga al cumplimiento del objeto en un plazo determinado, y a transmitir las unidades a los fiduciantes o beneficiarios finales. Por ley los bienes quedan “aislados” de las contingencias que puedan tener tanto los inversores como el Fiduciario, brindando mayor seguridad.

¿Cuáles son las partes intervinientes en un Fideicomiso al Costo?

- Los Desarrollistas, Ing. Bulbarella y Proyecto C,

que en base a su experiencia y conocimientos seleccionan el terreno, definen el producto inmobiliario y la estructura legal para llevarlo a cabo, eligen los actores intervinientes en el fideicomiso, organizan la convocatoria de inversores interesados en el proyecto y, durante su ejecución, son los encargados de supervisar que se alcancen los objetivos planteados.

- Los Arquitectos, son los encargados de la elaboración del proyecto de arquitectura para la construcción del edificio proyectado así como de dirigir la obra, controlando la fiel interpretación del proyecto durante el avance de las obras.

- Los Fiduciantes o Beneficiarios, son aquellas personas que adhieren al Fideicomiso en tal carácter, y se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el terreno y para hacer frente a todos los costos que demande la construcción del conjunto. Cada uno de ellos asume este compromiso en la proporción que le corresponda conforme a las unidades que elija.



- La Fiduciaria, Fiducom, quien con los fondos que a título fiduciario le transfieren los fiduciantes, adquiere el terreno y administra el emprendimiento inmobiliario conforme a las pautas establecidas en el contrato.
- Las Empresas Constructoras, son a quiénes se contratan los trabajos de construcción del emprendimiento. Cada empresa toma a su cargo las responsabilidades atinentes al constructor (calidad, garantía, etc.)
- El Auditor Contable, es el estudio designado por el Desarrollista para realizar las tareas de auditoría y certificación de la información del Fiduciario respecto de los movimientos de fondos e inversiones que se realicen.
- La Escribanía, ante la Escribanía Fernández Madero se llevarán a cabo todos los actos notariales necesarios. (escritura de compra-venta del terreno, conformación del fideicomiso, cesiones, reglamento de copropiedad y escrituras de adjudicación).

¿En qué consiste la construcción al costo?

Previo al inicio de obra, se desarrolla el proyecto de arquitectura y la memoria técnica para poder contar con una cotización inicial para toda la construcción por parte de distintas empresas constructoras de primera línea, característica que permite denominarlo como “Fideicomiso con Costo Cierto de Construcción”. Se cuenta de esta manera con un precio de la construcción que, si bien sujeto a variación de costo de materiales y mano de obra por inflación, otorga la seguridad de un costo total predeterminado.

¿Cuáles son los compromisos fijos del costo?

Los costos fijos están compuestos por el costo de la tierra y los gastos preliminares.

¿Cuáles son los compromisos variables del costo?

Los costos variables están compuestos por todos los ítems de la obra, como la mano de obra necesaria para ejecutar las tareas, los materiales y todos los elementos que sean necesarios para la correcta ejecución del emprendimiento. Todas las



contrataciones que efectúa el Fideicomiso son ajustados de acuerdo a los índices informados por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

¿Cuándo comienza el pago de los aportes?

Se dará comienzo al pago de los aportes una vez que el fideicomiso se encuentre en condiciones operables. Esto será informado por la Fiduciaria. La forma de pago de las cuotas es en pesos como también las variaciones que existieran entre el presupuesto inicial y los gastos reales, producto de la inflación o de algún otro desvío.

¿Cómo se ajustan los costos de la obra?

Las cuotas se ajustarán inicialmente según la evolución del costo de la construcción informado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC). A medida que se avance con los trabajos y se tenga mayor certeza de los costos efectivamente incurridos, podrá modificarse en más o en menos el sistema de aportes a cuenta de la liquidación final. El aporte final de cada Fiduciante será el necesario para cubrir los costos reales de la obra.

¿Cuándo comienza la obra?

El comienzo de las obras está vinculado a la aprobación municipal, así como a las adhesiones de al menos un 80% de los Fiduciantes.

Desarrollo, Proyecto y Dirección

IB Ingeniero
Bulbarella

C PROYECTO C
Arquitectos

Administración

 **ROU
LIN
CO.**
FIDUCIARIA