
LIVE!
DONIZETTI

LIVE! DONIZETTI

INDICE

1 Nosotros

2 Un proyecto versatil

3 Ubicación

4 Materializamos viviencias

5 Características

6 Planos

7 Proyectos terminados

(+54) 11.4312.4740 (+54) 11.6051.3061

mariano.pece@huraurbano.com.ar

Nogoyá 2681 5°B . CABA

01. LIVE! DONIZETTI NOSOTROS

LIVE! DONIZETTI

Somos HURA URBANO

Una empresa joven formada por un grupo de profesionales con gran experiencia en el desarrollo inmobiliario.

DESARROLLAMOS, CONSTRUIMOS Y COMERCIALIZAMOS

De manera integral proyectos de inversión inmobiliaria en diferentes zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

EFICIENCIA Y CONFIANZA

Nos define la atención personalizada a nuestro clientes y el compromiso de calidad y plazos de entrega de nuestros emprendimientos.

HURA
URBANO

02. LIVE! DONIZETTI UN PROYECTO VERSATIL

LIVE! DONIZETTI



FACHADA

LIVE! DONIZETTI

Es un emprendimiento inmobiliario con unidades de 1, 2 y 3 ambientes que se adaptan a las diferentes necesidades de los usuarios.

Edificio apto profesional de 4 pisos compuesto por 12 exclusivos departamentos desde 40 m2



LIVE! DONIZETTI

En la planta baja se encuentra el hall de acceso al edificio, desde donde se puede acceder a la unidad funcional de planta baja. También se encuentra un sector de acceso vehicular y un espacio guarda bicicletas. Cuenta además con ascensor electromecánico con puertas automáticas terminación en acero inoxidable. Espacio guardacoche y portón vehicular de entrada con sistema de apertura automática.



LIVE! DONIZETTI

En el último piso se encuentra la terraza con parrilla y solárium. Además la última unidad de tres ambientes al frente contará con terraza privada.



LIVE! DONIZETTI

LOS DEPARTAMENTOS:

- **Estar-Comedor, cocina completa integrada con conexión para lavasecarropas.**
- **Todas las unidades contarán con frentes e interiores de placard.**
- **Amplios dormitorios en suite con vestidor, en unidades de 1 dormitorio al frente.**
- **El baño completo con bañera, artefactos y griferías de primeras marcas.**



03. LIVE! DONIZETTI UBICACION

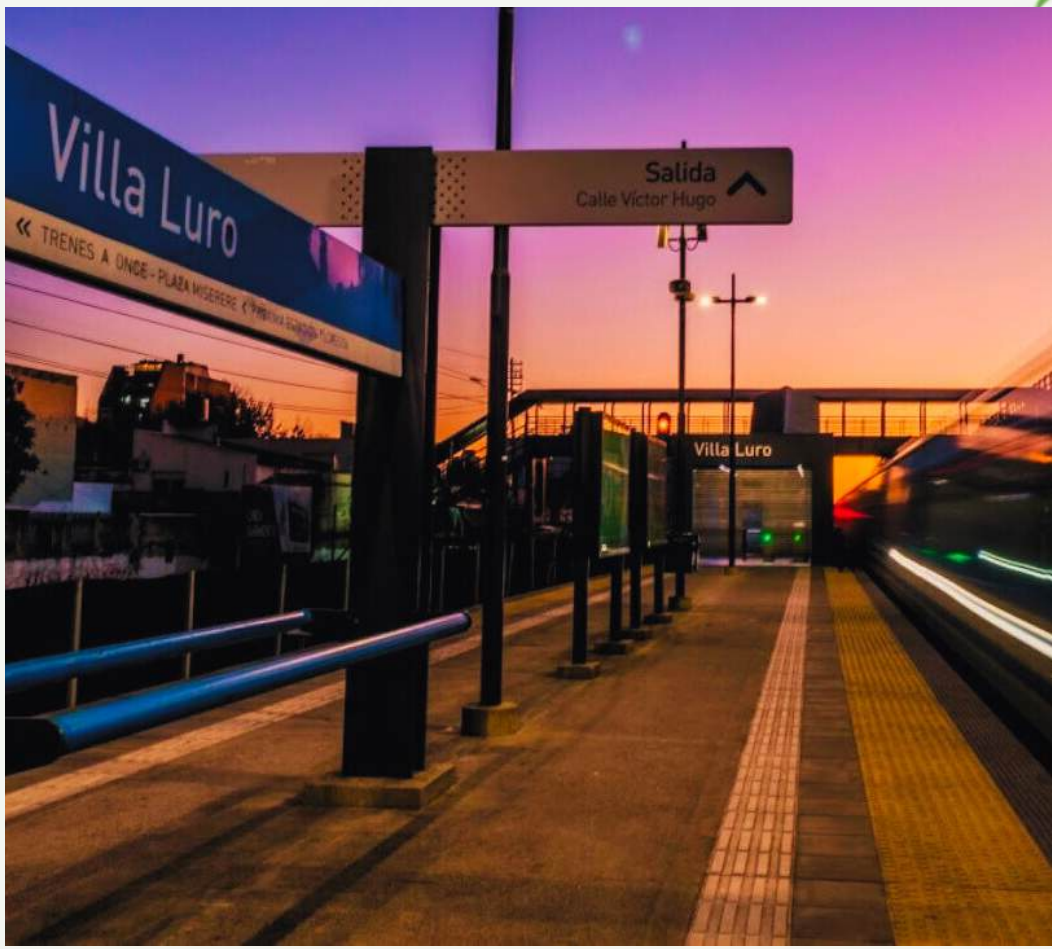
LIVE! DONIZETTI

VILLA LURO

Estas tierras comenzaron a promocionarse con el nombre de Villa Luro recién en el año 1911, cuando finalmente se habilitó un paradero del tren, dispuesto éste a la altura de la calle Irigoyen. Lo que hoy conocemos como el barrio de Villa Luro pertenece a la Comuna 10 de la Ciudad de Buenos Aires.

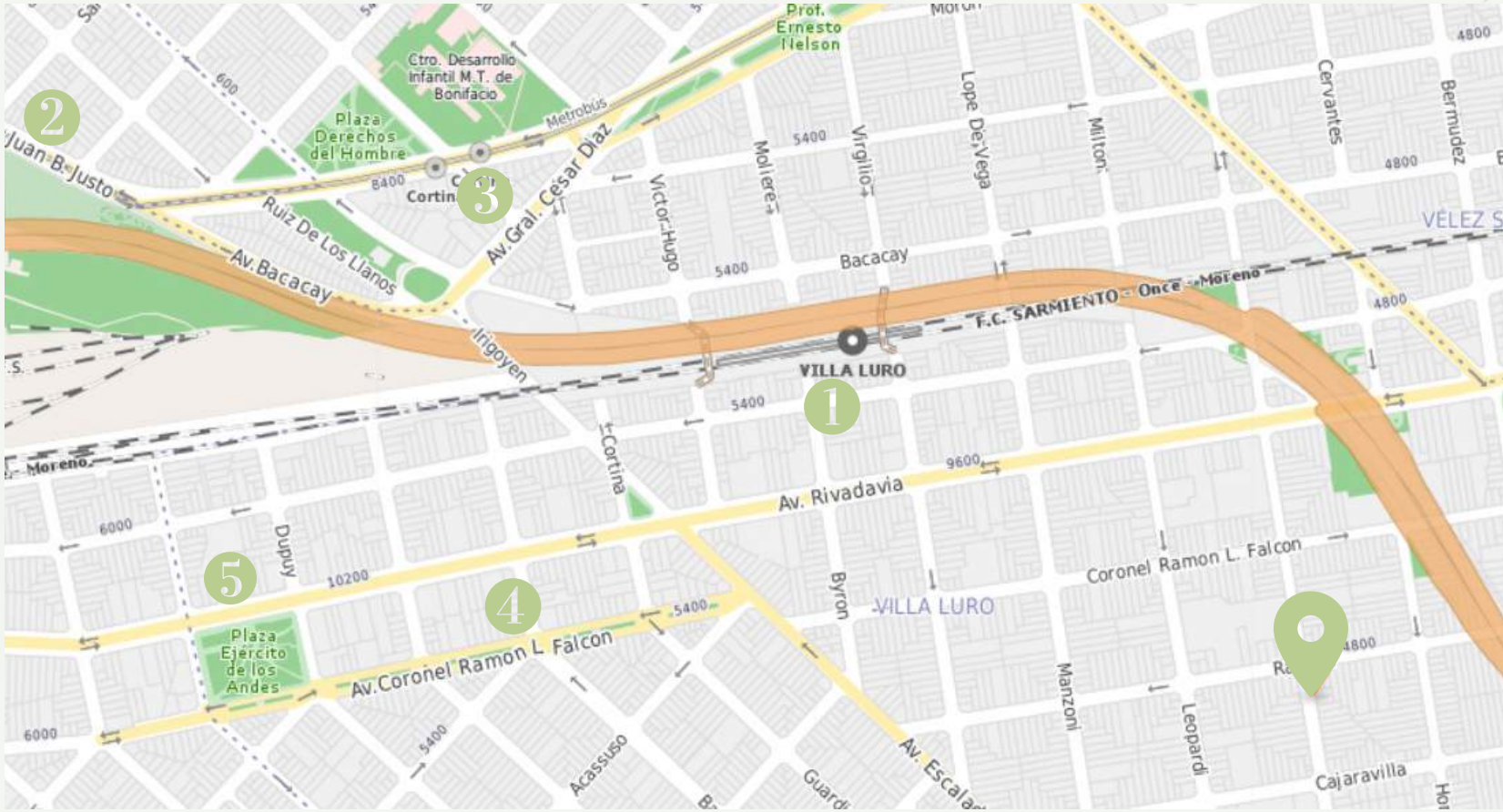
El barrio se caracteriza por ser fundamentalmente residencial. Es conocido como "el barrio de las calles románticas" ya que el nombre de sus calles proviene de poetas como Byron, Lope de Vega, Homero y Leopardi, entre otros.

Es un barrio que cuenta con varias plazas y plazoletas, con una arteria comercial sobre la Av. Rivadavia y un flamante polo gastronómico lo que sumado a la tranquilidad propia del barrio, genera un entorno inmejorable para vivir y disfrutar.



LIVE! DONIZETTI

1. **600m**
   Estación Villa Luro
   F.C. Sarmiento
2. **CERCANÍA**
   Club Velez
   Sarsfield
3. **1000m**
   Estación Metrobus
   Juan B Justo
4. **600m**
   Boulevard
   gastronómico
   Villa Luro Hollywood
5. **1000m**
   Plaza Ejército de
   los Andes



04. LIVE! DONIZETTI

MATERIALIZAMOS VIVENCIAS


LIVE!
DONIZETTI
222
AB 530 UV
ACCESO

LIVE! DONIZETTI

LIVE! surge desde la preocupación del Estudio por dar respuesta a la demanda emergente de los nuevos usuarios en el ámbito residencial.

La búsqueda proyectual se centra en la reformulación de los modos de habitar de acuerdo a las nuevas dinámicas de la Ciudad siendo la respuesta que la propiedad horizontal retome el espíritu de la casa desde su relación con los espacios exteriores y con el entorno/Barrio.

· Relación con el emplazamiento - entorno inmediato: se evalúa las mejores alternativas para insertar la obra arquitectónica en el sitio y con los edificios colindantes.

· Estudio de las tipologías generando unidades flexibles, dinámicas y con mayor permeabilidad hacia el exterior.

· Generar mayor amplitud en expansiones y visuales, logrando una mayor relación con el entorno/Barrio.



05. LIVE! DONIZETTI CARACTERISTICAS


LIVE!
DONIZETTI
2 AMB - FRENTE

LIVE! DONIZETTI

MUROS
• Muros exteriores en ladrillo hueco de 0.18m.
• Tabiques no portantes en ladrillo hueco de 0.12m y 0.08m.

REVOQUES
• Exteriores: Revoque estilo texturado.
• Interiores: Enlucidos de yeso.

CIELORRASOS
• Estar-comedor y dormitorios: Cielorrasos de hormigón visto.
• Cocina y baños: armado de yeso.

CARPINTERIAS
• Puerta de acceso F30 aprobada de 0.90 m de ancho.
• Ventanas con premarco, marco y hojas de aluminio con vidrio laminado de seguridad línea Modena de ALUAR o similar, color negro.
• Puertas interiores tipo placa de 0.80m, marco chapa BWG N° 18.
• Frentes de placard corredizos en melamina y perfilería de aluminio anodizado natural.
• Herrajes, color bronce platil o similar.

PISOS, ZÓCALOS Y REVESTIMIENTOS
• Pisos flotantes vinílicos simil madera y zócalos de madera blancos.
.• Revestimiento de porcelanato/cerámicos en baños y cocina.

MESADAS
• En cocina, cuarzo natural blanco norte o similar con zócalo y frente recto pulido.
• Pileta doble marca Johnson Acero o similar.

MUEBLES DE COCINA
• Muebles bajo mesada y alacenas de moderno diseño, en melamina. Con herrajes de aluminio. Correderas metálicas en cajoneras. Espacio para microondas.

LIVE! DONIZETTI

INSTALACIÓN SANITARIA

- Sistema de desagües cloacales y pluviales en material aprobado AWADUCT o similar.
- Abastecimiento agua fría y caliente: Realizada en sistema por “termofusión” plástico marca AQUA SYSTEM o similar.
- Artefactos sanitarios en baños, marca ROCA o similar.
- Griferías: Monocomando marca FV o similar.

INSTALACIÓN DE GAS

- Cañerías en material aprobado SiGas con recubrimiento “Epoxi” o similar.
- Pico para artefacto de cocina.
- Ventilaciones reglamentarias de artefactos y de locales.
- Artefactos: Cocina 4 hornallas con horno de primera marca.sos de primera calidad.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA | TELÉFONO | T V

- Instalación eléctrica trifásica para ascensor.
- Cañería de PVC reforzado aprobado.
- Instalación dividida en circuitos independientes s/proyecto eléctrico certificado por el Ente Nacional Regulador de Energía Eléctrica, con sus llaves térmicas y disyuntor general de primera marca, con jabalina de puesta a tierra.
- Llaves de luz y tomas tipo CAMBRE línea Siglo XXI o similar.
- Portero y timbre de entrada en cada unidad.
- Instalación de bocas de televisión en dormitorios y estar-comedor.

PINTURAS

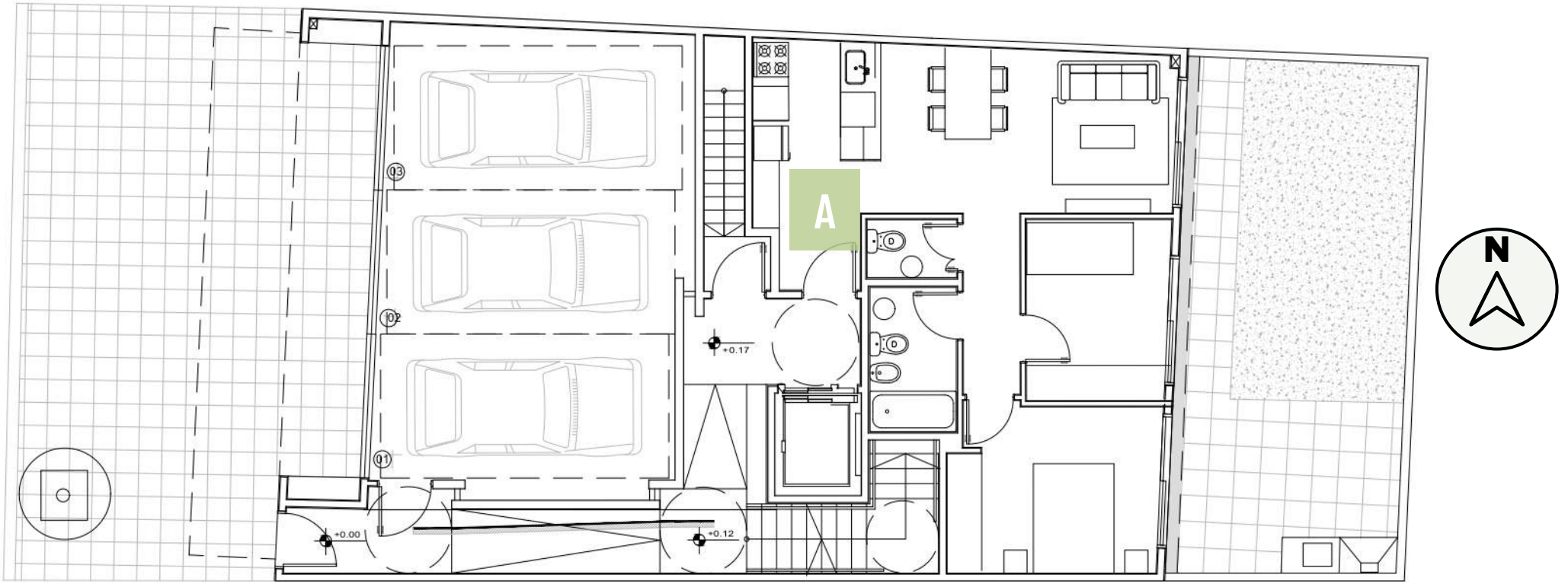
- Terminación paredes interiores con látex blanco.
- Puertas interiores pintadas con esmalte sintético satinado.
- Cielorrasos de yeso pintados con látex interior especial para cielorrasos de primera calidad.


LIVE!
DONIZETTI
2 AMB - CONTRAFRENTE

06. LIVE! DONIZETTI PLANOS

LIVE! DONIZETTI

PLANTA BAJA



A

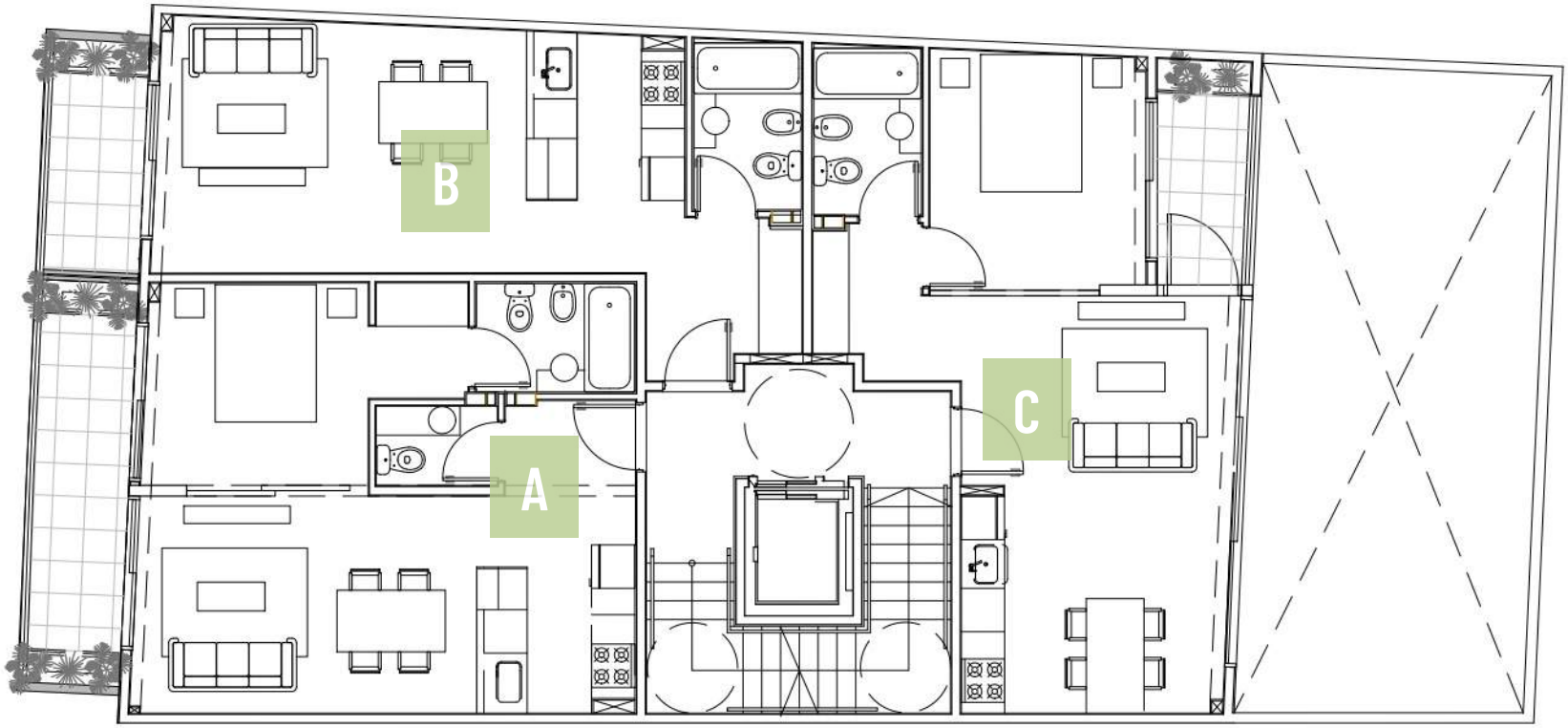
DEPTO. TRES AMBIENTES Sup. Cub. + Sup . Patio: - Sup. Total: 76.11m2

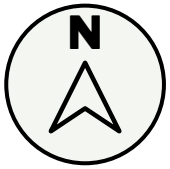
ESPACIOS GUARDACOCHES - 3

LAS SUPERFICIES INCLUYEN MUROS INTERIORES Y PERIMETRALES. LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES DEFINITIVAS SURGIRÁN DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN

LIVE! DONIZETTI

PLANTA 1° PISO



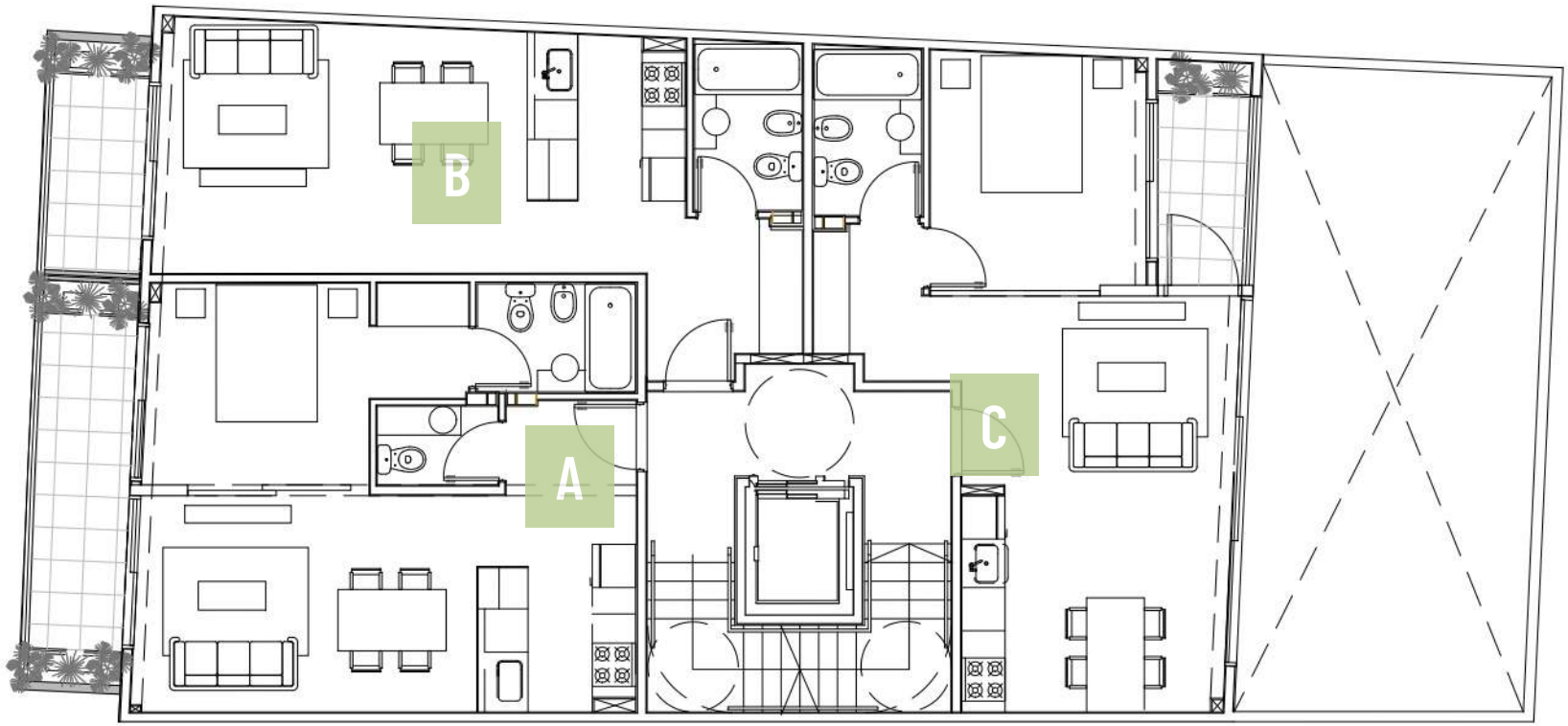


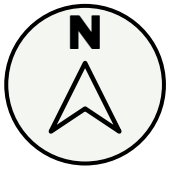
A	DEPTO. DOS AMBIENTES - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 49.34m2
B	DEPTO. UN AMBIENTE - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 40.57m2
C	DEPTO. DOS AMBIENTES - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 47.02m2

LAS SUPERFICIES INCLUYEN MUROS INTERIORES Y PERIMETRALES. LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES DEFINITIVAS SURGIRÁN DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN

LIVE! DONIZETTI

PLANTA 2° Y 3° PISO



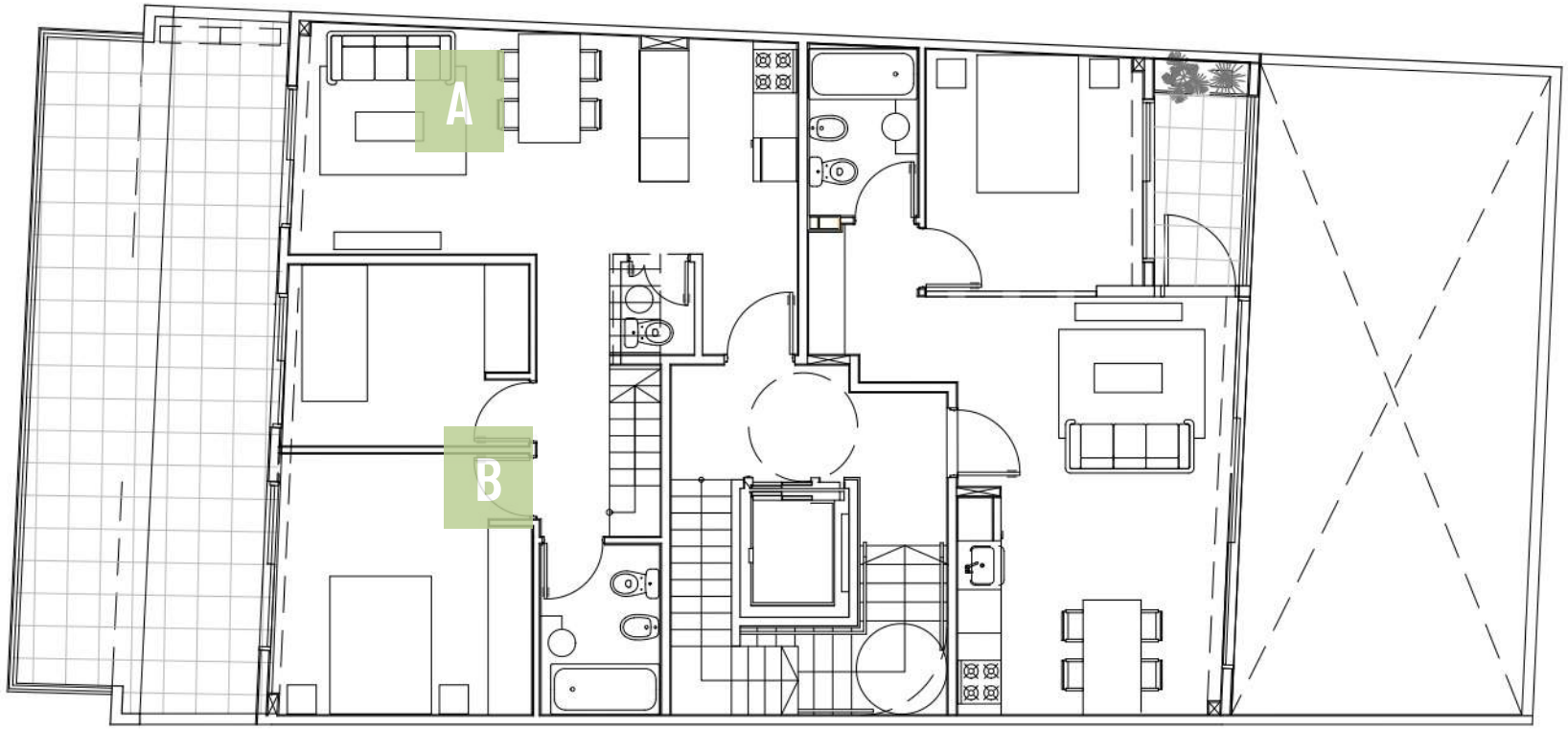


A	DEPTO. DOS AMBIENTES - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 49.34m2
B	DEPTO. UN AMBIENTE - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 40.57m2
C	DEPTO. DOS AMBIENTES - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 47.02m2

LAS SUPERFICIES INCLUYEN MUROS INTERIORES Y PERIMETRALES. LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES DEFINITIVAS SURGIRÁN DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN

LIVE! DONIZETTI

PLANTA 4° PISO

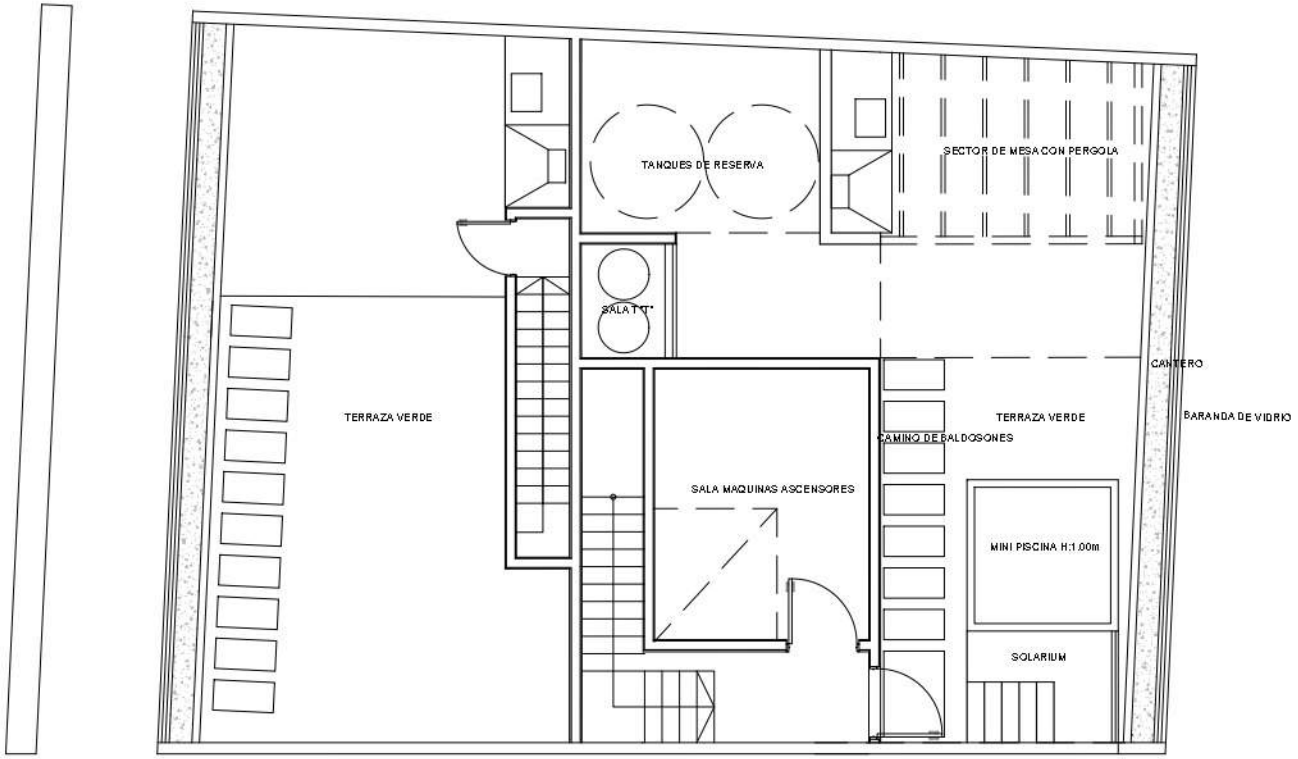


A	DEPTO. TRES AMBIENTES - Sup. Cub. + Sup . Balcón + Terraza: - Sup. Total: 104.70m2
B	DEPTO. DOS AMBIENTES - Sup. Cub. + Sup . Balcón: - Sup. Total: 47.02m2

LAS SUPERFICIES INCLUYEN MUROS INTERIORES Y PERIMETRALES. LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES DEFINITIVAS SURGIRÁN DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN

LIVE! DONIZETTI

PLANTA AZOTEA



LAS SUPERFICIES INCLUYEN MUROS INTERIORES Y PERIMETRALES. LAS MEDIDAS Y SUPERFICIES DEFINITIVAS SURGIRÁN DEL PLANO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN

LIVE! DONIZETTI



TERRAZA

07. LIVE! DONIZETTI PROYECTOS TERMINADOS

PROYECTOS TERMINADOS



HELGUERA 1861

Obra finalizada 2018



NOGOYA 2681

Obra finalizada 2021

LIVE! DONIZETTI

PREGUNTAS FRECUENTES

1. ¿QUE ES UN FIDEICOMISO?

Un fideicomiso es un contrato (celebrado por escritura pública) en el que, según la ley 24.441, una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario. Este instrumento se adapta perfectamente a las necesidades de las partes cuando se trata de llevar adelante un emprendimiento inmobiliario con fondos de terceros inversores.

2. ¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN AL COSTO?

Es la constitución de un fideicomiso para la adquisición de un inmueble, en condiciones previamente pactadas generalmente mediante una reserva, con el fin de construir en el mismo un edificio con destino a viviendas unifamiliares de acuerdo a un anteproyecto ya definido, dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.

3. ¿CUÁLES SON LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE FUNCIONAMIENTO DE UN FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN AL COSTO?

Las características principales de funcionamiento se basan en los siguientes conceptos:

Fiduciantes - beneficiarios: Son los inversores, quienes se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y para hacer frente a todos los costos que demande la obra de construcción necesarios para llevar a cabo el edificio proyectado. Cada uno de ellos asume este compromiso, en la proporción que le corresponde conforme la unidad o unidades que elija.

Fiduciario (administrador): Es quien recibe el dominio fiduciario de los fondos para adquirir el inmueble, inscribirlo a su nombre en forma temporal y condicionada, en los términos del artículo 2662 del código civil y disposiciones de la ley 24.441 y llevar adelante el emprendimiento inmobiliario conforme las pautas fijadas en el anteproyecto y la memoria descriptiva y técnica. Una vez finalizadas las obras proyectadas, y afectado el inmueble al régimen de propiedad horizontal, transmitirá a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda. Además, es el encargado del gerenciamiento técnico, financiero y administrativo del emprendimiento.

El estudio: Es el encargado de la elaboración del proyecto de arquitectura para la construcción del edificio proyectado. Tendrá a cargo además la dirección de obra.

Empresa constructora: Empresa que surgirá de las cotizaciones (proceso que se sigue en todos los rubros de obra contratados) con quien se contratan los principales trabajos de construcción del emprendimiento, prestando también los servicios de ayudas de gremios, provisión de equipos, etc. Toma a su cargo las responsabilidades atinentes a la calidad de constructor (calidad, vicios, etc.) respecto a las obras por ella realizadas.
Escribania: Es ante quien se llevarán a cabo todos los actos notariales necesarios.

Patrimonio fiduciario: Está integrado por el inmueble y el fondo fiduciario. De acuerdo a lo dispuesto por el art. 14 de la ley 24.441/95, constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes.

4. ¿CÚALES SON LAS VENTAJAS PRINCIPALES DE UN FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN AL COSTO?

Las ventajas principales son las siguientes: se trata de una forma de vinculación contractual entre las partes. No hay vinculación societaria. Se reduce de manera significativa el riesgo del inversor en cuanto a cambios potenciales y grado de cumplimiento de lo proyectado. Ello, por cuanto en el contrato se dejan establecidas, entre otras cosas: la individualización del inmueble a adquirir. Las condiciones en que se va a adquirir. Los bienes fideicomitidos están absolutamente separados del patrimonio del fiduciario y de los fiduciantes constituyendo, por lo tanto, un patrimonio autónomo pleno. Esto posibilita que los acreedores del fiduciario y delos fiduciantes, cualquiera sea su naturaleza y privilegio, se vean absolutamente impedidos de satisfacer su acreencia con los bienes que integran el fideicomiso. Que lo antedicho sumado ala posibilidad de ceder a terceros sus derechos como beneficiario del fideicomiso, otorga a los inversores una posible "salida anticipada" sin necesidad de esperar a la conclusión final de la construcción del edificio.

5. ¿QUIÉNES SON LOS CONTRATISTAS O EMPRESAS CONSTRUCTORASRESPONSABLES DE LA OBRA?

Al momento de contratar cada rubro en cada etapa de obra, se piden 2 ó 3 presupuestos, y enbase a experiencias pasadas, cotizaciones del mercado y presupuestos obtenidos, se define laempresa o persona a contratar. La política del estudio es privilegiar la confianza y la calidad delos trabajos, por encima de los números. La idea es mantener los equipos de trabajo quefuncionan y respondan con responsabilidad las exigencias del proyecto.

6. ¿EL VALOR DEL DEPARTAMENTO ES UN PRECIO CERRADO?

No es un precio cerrado porque un fideicomiso al costo no es un "llave en mano". Significa que no existe ningún fondo de reserva, ni gastos imprevistos incorporados en el costo de los departamentos. Los gastos que deriven de la construcción del edificio son trasladados directamente a los fiduciantes; por lo tanto, si surgiera algún gasto extra no contemplado (ejemplo: arreglos a vecinos, atraso de obra, etc.) o desfasajes entre el índice C.A.C. Y la inflación real, deberán ajustarse las cuotas.

7. ¿PODRÍAN INCREMENTARSE CUOTAS EN EL COSTO FINAL?

Este dato no lo podemos saber con exactitud hasta una etapa avanzada de obra o en lasúltimas cuotas, momento en que estarían todos los presupuestos cerrados y la obra en etapade terminaciones finales.

8. ¿QUÉ ES EL ÍNDICE C.A.C.?

Es un índice que confecciona mensualmente la cámara argentina de la construcción, figura en la web, y pretende representar las variaciones que experimenta el costo de la construcción. Es un indicador puramente estadístico. Se divide en mano de obra y materiales, siendo el factor construcción un promedio de ambos. Se utiliza el índice CAC promedio para actualizar el costo de la construcción siguiendo el ritmo de la inflación.

9. ¿ES POSIBLE ACORDAR OTRA MODALIDAD DE PAGO?
Sí, es posible. Se conversa con el administrador-fiduciario, y siempre y cuando no afecte el normal avance de obra o la situación financiera del fideicomiso, se puede hacer. Por ejemplo, un anticipo más alto o más bajo, cuotas semestrales, mayor cantidad de cuotas, etc.

10. ¿QUÉ SUCEDE SI EN ALGÚN MOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN SE HACEINVIABLE SEGUIR PAGANDO LAS CUOTAS?
Los departamentos se pueden vender en cualquier momento de su construcción. Se puede acudir a las inmobiliarias con quienes trabajamos o nosotros mismos, podemos conseguir un interesado en adquirir la unidad. Para efectivizarlo, se hace un contrato de cesión del fideicomiso y la unidad se transfiere a un nuevo fiduciante.

11. ¿UNA VEZ ENTREGADOS LOS DEPARTAMENTOS, ¿EL ESTUDIO HURA ARQUITECTURA REALIZA EQUIPAMIENTO INTERIOR?
Sí es posible realizar la contratación del equipamiento interior de los departamentos, que abarca cuestiones tales como: diseño de mobiliario, luminarias, cortinas, etc.