

INSTITUTO UNIVERSITARIO AERONÁUTICO
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
CARRERA LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN



TRABAJO FINAL DE GRADO

"PROYECTO DE INVERSIÓN EDIFICIO VICTORIO"

CARRERA: LICENCIATURA EN ADMINISTRACION

TUTOR: JORGE CORDOBA

AUTOR: RUIZ, JAVIER AGUSTIN

AÑO: 2017

ÍNDICE

Índice.....	página 1
Índice de figuras.....	página 3
Índice de tablas.....	página 3
Dedicatorias.....	página 5
Agradecimientos.....	página 6
Título.....	página 7
Hoja de aceptación.....	página 8
1) CAPITULO 1: MARCO TEÓRICO	
1.1 Proyecto de inversión.....	página 9
1.2 Evaluación de proyectos de inversión.....	página 9
1.3 Proceso de preparación y evaluación de proyectos.....	página 10
1.4 Niveles de evaluación de un proyecto.....	página 10
1.5 Estudio de mercado.....	página 11
1.6 Estudio técnico.....	página 12
1.7 Estudio ambiental.....	página 13
1.8 Estudio económico.....	página 13
1.9 Técnicas de evaluación de proyectos de inversión.....	página 15
1.10 Valor Actual Neto.....	página 15
1.11 Determinación de la tasa para descontar los flujos.....	página 16
1.12 Tasa interna de retorno.....	página 16
1.13 Tasa interna de retorno múltiple.....	página 17
1.14 Fideicomiso.....	página 18
2) CAPITULO 2: MACRO-ENTORNO	
2.1 Entorno económico.....	página 19
2.2 Entorno político.....	página 21
2.3 Entorno cultural.....	página 21
2.4 Análisis de oportunidades y amenazas.....	página 22

3) CAPITULO 3: MICRO-ENTORNO

3.1 Clientes.....	página 23
3.2 Competencia y Oferta.....	página 23
3.3 Proveedores.....	página 24

4) CAPITULO 4: ESTUDIO TÉCNICO

4.1 Localización.....	página 26
4.2 Estudio de mercado.....	página 28
4.3 Fideicomiso.....	página 28
4.4 Producto.....	página 32
4.5 Oferta y demanda del mercado.....	página 33
4.6 Comercialización.....	página 33
4.7 Requisitos para la obra.....	página 34
4.8 Ingeniero en seguridad e higiene.....	página 38
4.9 Ropa empleados.....	página 39
4.10 Elementos de seguridad.....	página 39
4.11 Maquinaria y herramientas.....	página 39
4.12 Exámenes Pre-Ocupacionales.....	página 40
4.13 Seguro de Accidentes personales.....	página 40

5) CAPITULO 5: ELABORACION DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

5.1 Ingresos.....	página 42
5.2 Costos – Inversiones.....	página 44
5.2.1 Terreno.....	página 44
5.2.2 Materiales.....	página 44
5.2.3 Mano de Obra.....	página 48
5.2.4 Inversión en maquinarias y herramientas.....	página 51
5.2.5 Ropa Empleados.....	página 52
5.2.6 Gastos Varios.....	página 52
5.2.7 Exámenes pre-ocupacionales.....	página 53

5.2.8 Seguro de accidentes personales.....página 53

6) CAPITULO 6: EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

6.1 Flujo de fondo del proyecto.....página 55
6.2 Flujo de fondo inversor terreno.....página 56
6.3 Flujo de fondo ferretería.....página 56
6.4 Flujo de fondo empresa (1).....página 57
6.5 Flujo de fondo empresa (2).....página 58
6.6 Flujo de fondo empresa (3).....página 59
6.7 Análisis de sensibilidad de ingresos.....página 60
6.8 Análisis de sensibilidad de costos.....página 61

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Estructura de la evaluación de proyectos.....página 10
Figura 2: Niveles de evaluación de un proyecto.....página 11
Figura 3: Esquema de flujo de fondos.....página 14
Figura 4: Formula VAN.....página 15
Figura 5: Formula TIR.....página 16
Figura 6: Variación porcentual de la construcción.....página 20
Figura 7: Ubicación barrió observatorio.....página 26
Figura 8: Ubicación del terreno.....página 27
Figura 9: Fachada del edificio.....página 32

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Proveedores de AVR.....página 24
Tabla 2: Precios Departamentos.....página 42
Tabla 3: Departamentos que se le entregarían al propietario del terreno.....página 44
Tabla 4: Departamentos que se le entregarían al inversor a cambio de los materiales.....página 45
Tabla 5: Inversión en maquinaria y herramientas.....página 51
Tabla 6: Inversión en ropa.....página 52
Tabla 7: Gastos Varios.....página 52

Conclusión.....	página 62
Bibliografía.....	página 63
Anexo 1: Imágenes del edificio.....	página 64
Anexo 2: Ítems ingresos y gastos.....	página 68
Anexo 3: Presupuestos.....	página 69
Anexo 4: Código civil y comercial de la nación: Contrato de fideicomiso.....	página 77

DEDICATORIAS

AGRADECIMIENTOS

“PROYECTO DE INVERSIÓN EDIFICIO VICTORIO”



Universidad de la Defensa Nacional Centro Regional
Universitario Córdoba – IUA

FORMULARIO C

Facultad de Ciencias de la Administración Departamento
Desarrollo Profesional

Lugar y fecha: Córdoba. 06/12/2107

INFORME DE ACEPTACIÓN DEL PROYECTO DE GRADO

PROYECTO DE INVERSIÓN EDIFICIO VICTORIO

Integrante: Ruiz, Javier Agustín

Licenciatura en Administración de Empresas

Profesor Tutor del PG: Córdoba, Jorge

Miembros del Tribunal Evaluador:

Profesores

Presidente: ROPOLO, Mariela

1er Vocal: MALAMAN, Rossana

.....
Resolución del Tribunal Evaluador

El P de G puede aceptarse en su forma actual sin modificaciones.

El P de G puede aceptarse pero el/los alumno/s debería/n considerar las Observaciones sugeridas a continuación.

Rechazar debido a las Observaciones formuladas a continuación.

Observaciones:.....
.....
.....
.....

Capítulo 1 Marco Teórico

1.1 Proyecto de Inversión

Un proyecto de inversión es un documento que sirve de guía para la toma de decisiones respecto del montaje de una empresa futura que manifieste el diseño económico, comercial, técnico, organizacional, financiero y social de la misma. ¹

El autor que establece que un proyecto de inversión es una propuesta que surge como resultado de estudios que la sustentan y que está conformada por un conjunto determinado de acciones con el fin de lograr ciertos objetivos.

En definitiva, podemos determinar que un proyecto de inversión hace referencia a la colocación de fondos, propios o de terceros, con el objetivo de obtener beneficios futuros, de esta forma no solo se limita al desarrollo de una nueva empresa, sino que se incluye toda colocación de fondos.

1.2 Evaluación de proyectos de inversión

Considerando que un proyecto de inversión implica la aplicación de recursos que son escasos y las necesidades de los individuos son innumerables, nace la tarea de evaluar los diversos proyectos de inversión existentes que permita lograr el objetivo fijado, que está en relación a la satisfacción de manera más eficiente de la necesidad.

La evaluación, depende en gran medida del criterio adoptado de acuerdo con el objetivo general del proyecto. En el ámbito de la inversión privada el objetivo principal no sólo es obtener el mayor rendimiento sobre la inversión. En los tiempos actuales de crisis, el objetivo principal puede ser que la empresa sobreviva, mantener el mismo segmento del mercado, diversificar la producción, aunque no se aumente el rendimiento sobre el capital. Por tanto, la realidad económica, política, social y cultural de la entidad donde se piense invertir, marcará los criterios que se seguirán para realizar la evaluación adecuada, sin importar la metodología empleada. Los criterios y la evaluación son, por tanto, la parte fundamental de toda evaluación de proyectos. ²

1 (SAPAG CHAIN, Nassir., 1993 -“Preparación y evaluación de proyectos”- Mc Graw Hill.)

2 (Urbina, Gabriel, 2010 - “Evaluacion de proyectos”- Mc Graw Hill.)

1.3 Proceso de preparación y evaluación de proyectos

Si bien cada proyecto de inversión es único, la metodología empleada para evaluar la factibilidad de un proyecto de inversión se adapta independientemente el objetivo que busca cada proyecto en cuestión. ³ La estructura general de la metodología de la evaluación de proyectos:

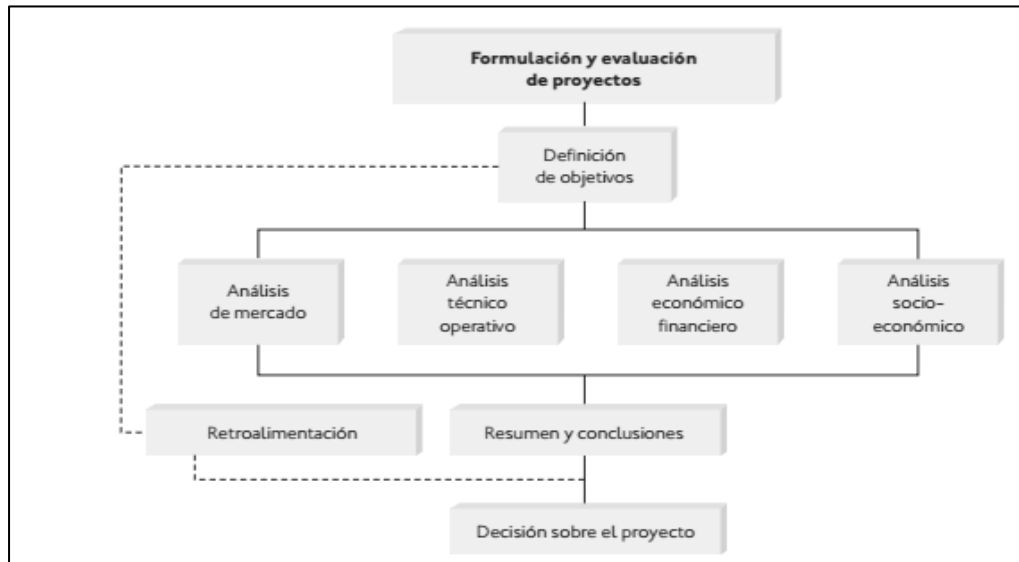


Figura 1 Estructura de la evaluación de proyectos Fuente: (Urbina, 2010 pag. 4)

1.4 Niveles de evaluación de un proyecto

En un estudio de evaluación de proyectos se distinguen tres niveles de profundidad, perfil, estudio de pre factibilidad o anteproyecto y por último el proyecto definitivo. Perfil, gran visión o identificación de la idea: en este nivel se elabora a partir de la información existente, el juicio común y la opinión que da la experiencia. En términos monetarios sólo presenta cálculos globales de las inversiones, los costos y los ingresos, sin entrar a investigaciones de terreno. ⁴

- estudio de pre factibilidad o anteproyecto. En este segundo nivel se profundiza el análisis en fuentes secundarias y primarias en investigación de mercado, detalla la tecnología que se empleará, determina los costos totales y la rentabilidad económica del proyecto y es la base en que se apoyan los inversionistas para tomar una decisión.
- El nivel más profundo y final es el proyecto definitivo. Contiene toda la información del anteproyecto, pero su análisis se realiza en profundidad. La información que se presenta en este nivel no debe alterar la decisión tomada respecto a la inversión.

³ Urbina, Gabriel, 2010 - "Evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.)

⁴ Urbina, Gabriel, 2010 - "Evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.)

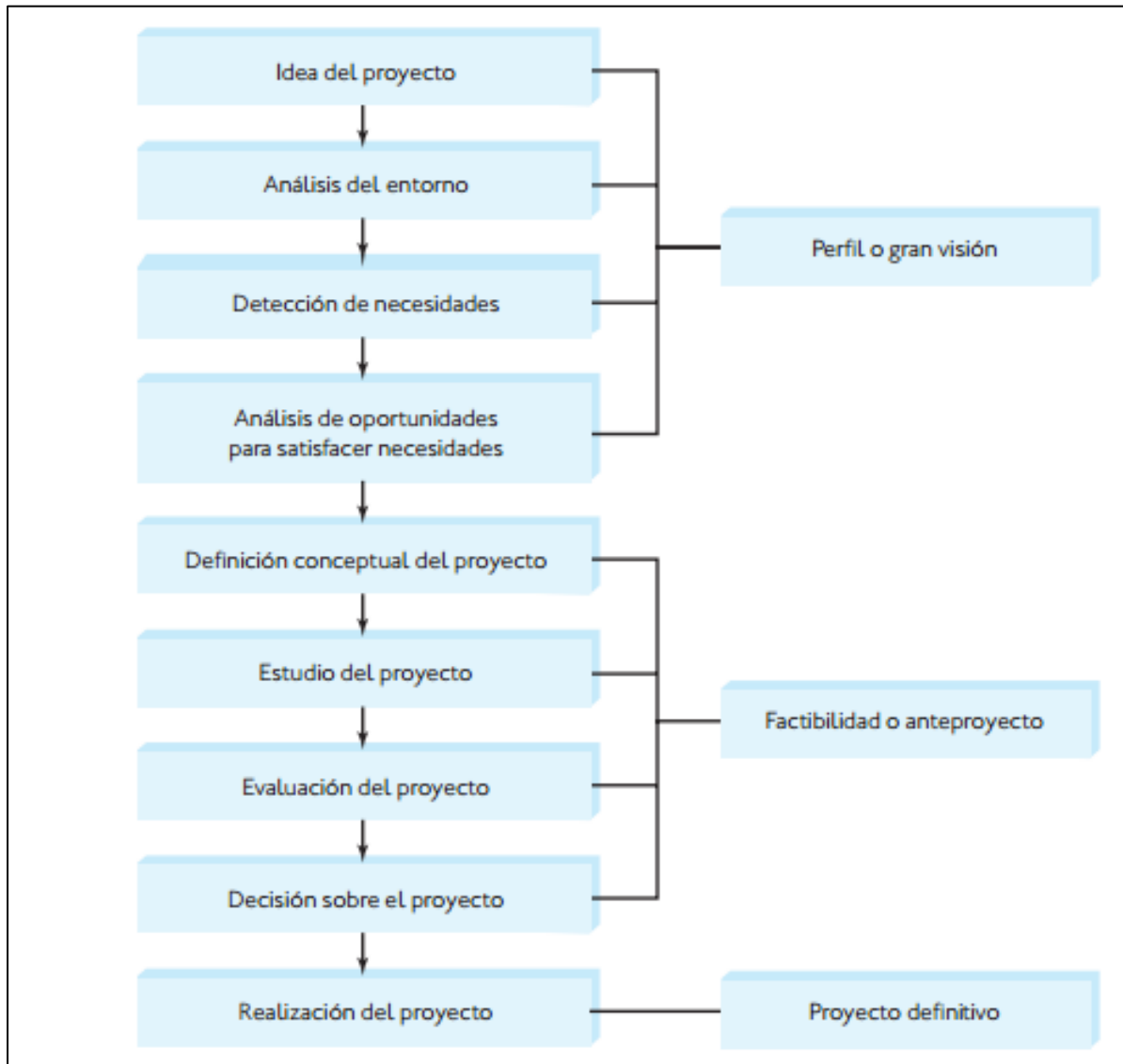


Figura 2 Niveles de evaluación de un proyecto Fuente: (Urbina, 2010 pag.6)

Los pasos para generar un proyecto de inversión comienzan con una idea y los pasos subsiguientes hacen a la profundización de esa idea. La última parte del proceso es, por supuesto, la cristalización de la idea con la instalación física de la planta, la producción del bien o servicio y, por último, la satisfacción de una necesidad humana o social, que en un principio dio origen a la idea y al proyecto.⁵

1.5 Estudio de Mercado

Es la primera parte de la investigación formal del estudio. Consiste en determinar y cuantificación de la demanda y la oferta, el análisis de los precios y el estudio de la comercialización. El objetivo

⁵ Urbina, Gabriel, 2010 - "Evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.

general es comprobar la posibilidad real de penetración del producto o servicio que se pretende introducir en un mercado determinado. (Urbina, 2010)

Los aspectos más relevantes que se analiza cuando se realiza un estudio de mercado de un proyecto de inversión son los siguientes puntos:

-Producto: debe describirse el producto o servicio objeto del proyecto de inversión. Una vez definido se determinará las especificaciones técnicas requeridas para producir los productos o servicios.

-Oferta y demanda del mercado: se realizará un análisis de la oferta y demanda total de los bienes o servicios, de esta forma se podrá cuantificar la producción. Es necesario, identificar los competidores y los proveedores de los bienes y servicios. De esta manera se podrá definir los canales y políticas de comercialización a implementar para el proyecto de inversión.⁶

Es uno de los estudios más importantes debido a que se define los posibles ingresos por ventas del proyecto de inversión.

1.6 Estudio Técnico

El estudio técnico puede subdividirse a su vez en cuatro partes, que son: determinación del tamaño óptimo de la planta, determinación de la localización óptima de la planta, ingeniería del proyecto y análisis organizativo, administrativo y legal.

→ La determinación de un tamaño óptimo: se define por la capacidad física o real de producción del producto o servicio objeto del proyecto de inversión. La importancia del tamaño del proyecto, está en la determinación de las especificaciones técnicas sobre los activos fijos que son necesarios adquirir.

→ Determinación de la localización óptima del proyecto, la finalidad es determinar las ventajas y desventajas de la región, territorio o zona general en donde se instalará el proyecto. es menester tomar en cuenta no sólo factores cuantitativos, como los costos de transporte de materia prima y del producto terminado, sino también los factores cualitativos, tales como apoyos fiscales, el clima, la actitud de la comunidad, y otros.

→ Respecto de la ingeniería del proyecto: la finalidad es aportar información sobre los datos técnicos y económicos que faciliten establecer los costos de construcción y explotación del proyecto de inversión. Deben identificarse problemas de carácter técnico en la ejecución o

⁶ Fernandez Espinoza, Saul, 2007 –“Los proyectos de inversion”- Tecnologica de Costa Rica)

aquellos que limiten la concreción del proyecto. También está relacionado con la disponibilidad de capital. Estos estudios también engloban otros análisis como: la selección de los equipos necesarios y tecnología que requerirá el proyecto de inversión, la distribución física de tales equipos en la planta, el requerimiento de mano de obra.

→ El análisis organizativo, administrativo y legal: implica determinar la estructura organizacional que mejor se adapte al proyecto de inversión, la selección adecuada y precisa del personal, elaborar un manual de procedimientos y un desglose de funciones. Es de relevancia realizar un análisis exhaustivo sobre la presión fiscal de la actividad a desarrollar para realizar el proyecto de inversión.⁷

1.7 Estudio Ambiental

Este estudio ha recobrado importancia en este último tiempo, gracias a que la sociedad está tomando conciencia sobre el cuidado del medio ambiente. La evaluación de impacto ambiental es el conjunto de estudios y análisis técnicos que permiten valorar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto puede causar sobre el medio ambiente.

De acuerdo a lo mencionado por Sapag y Chain es sumamente necesario realizar un estudio de impacto ambiental de un proyecto teniendo como guía la norma ISO 14000, en el cual se identificará los peligros y la evaluación a los riesgos que se expone la comunidad y el medio ambiente.⁸

1.8 Estudio económico

Su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan las etapas anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica.⁹

Comienza con la determinación de los costos totales y de la inversión inicial a partir de los estudios de ingeniería, ya que estos costos dependen de la tecnología seleccionada. Continúa con la determinación de la depreciación y amortización de toda la inversión inicial. Otro de sus puntos importantes es el cálculo del capital de trabajo, que, aunque también es parte de la inversión inicial, no está sujeto a depreciación ni a amortización, dada su naturaleza líquida.

7 Urbina, Gabriel, 2010 - "Evaluacion de proyectos"- Mc Graw Hill.

8 SAPAG CHAIN, Nassir., 1993 - "Preparación y evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.

9 Urbina, Gabriel, 2010 - "Evaluacion de proyectos"- Mc Graw Hill.

Los aspectos a tener en cuenta son la determinación de la tasa de rendimiento mínima aceptable y el cálculo de los flujos netos de efectivo. Los flujos provienen del estado de resultados proyectados para el horizonte de tiempo seleccionado. Cuando se habla de financiamiento es necesario mostrar cómo funciona y cómo se aplica en el estado de resultados, pues modifica los flujos netos de efectivo. De esta forma se selecciona un plan de financiamiento, y se muestra su cálculo tanto en la forma de pagar intereses como en el pago del capital. Asimismo, es interesante incluir en esta parte el cálculo de la cantidad mínima económica que se producirá, llamado punto de equilibrio.

La estructura del flujo neto de fondos a utilizar para poder valorar el proyecto de inversión:

	Ingresos impuestos	afectos a
-	Egresos impuestos	afectos a
-	Gastos no desembolsables	
	Utilidad antes de impuesto	
-	Impuesto a las ganancias	
	Utilidad impuesto	después de
+	Ajuste desembolsables	por gastos no
+	Ingresos impuestos	no afectos a
-	Egresos impuestos	no afectos a
	Flujo de caja	

Figura 3 Esquema de Flujo de Fondos Fuente: Elaboración Propia

Los ingresos y egresos afectos a impuestos son todos aquellos que provocan variaciones en la utilidad contable de la empresa. Gastos no desembolsables son los gastos que son deducibles a fines de tributación, pero no provocan egresos de caja, por lo que se restan para aprovechar su descuento tributario, pero luego vuelven a adicionarse incluyendo así sólo su efecto tributario.

Ingresos no afectos a impuestos son el valor de desecho del proyecto si no se realiza (si no se concreta la venta) y la recuperación del capital de trabajo. Egresos no afectos a impuestos son las inversiones, que no producen variaciones en la utilidad contable de la empresa. (Semyraz, 2006)

1.9 Técnicas de evaluación de proyectos de inversión en particular

Se presentan a continuación las técnicas de evaluación de proyectos que se aplicarán con posterioridad, las mismas han sido seleccionadas por su simplicidad en el cálculo, pero por sobre todo por su fácil interpretación.¹⁰

1.10 Valor Actual Neto (VAN)

El valor actual neto (VAN) es uno de los métodos financieros que toma en cuenta los flujos de efectivo en función del tiempo.

Consisten en descontar la diferencia entre el valor actualizado de los flujos netos de efectivo y el valor actualizado de la inversión inicial, para el caso, el requerido para llevar adelante el proyecto de inversión.

La tasa que se utiliza para descontar los flujos es el rendimiento mínimo aceptable por el inversor o inversores para el proyecto en cuestión.

$$VAN = -I_0 + \frac{Fn_1}{(1+K)} + \frac{Fn_2}{(1+K)^2} + \frac{Fn}{(1+K)^n}$$

Donde:
I₀ = Inversión inicial
K = Costo de capital
Fn = Flujo neto de efectivo anual

Figura 4 Formula de VAN Fuente: (Espinoza, 2007 pag. 130)

Regla de decisión: se aceptarán aquellos proyectos que arrojen como resultado un VAN positivo o mayor a cero; en caso de existir múltiples proyectos se seleccionara aquel que otorgue mayor VAN.

¹⁰ SAPAG CHAIN, Nassir., 1993 -"Preparación y evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.

1.11 Determinación de la tasa para descontar los flujos

Cuando el inversor recurre a diversas fuentes de financiamiento para llevar adelante el proyecto de inversión, debe determinar el costo de capital del proyecto de inversión, de forma tal que tenga en cuenta las proporciones de las fuentes de financiamiento. A esto se le conoce como Costo Promedio Ponderado de Capital. Este es el costo que se descontará los flujos de efectivo para evaluar el proyecto de inversión.

$$WACC = Ke \frac{E}{V} + Kd \frac{D}{V} \times (1 - T)$$

Fuente (Escuela Superior Politécnica del Litoral.)

Ke: la rentabilidad mínima exigida por los inversores.

E: Capital aportado por los inversionistas (CAA)

V: Valor total de la inversión (capital propio y fondos obtenidos de terceros).

D: Valor total de la inversión obtenida de terceros.

Kd: Costo de la deuda financiera.

1.12 Tasa Interna de Retorno (TIR)

La tasa interna de retorno (TIR) de un proyecto de inversión es la tasa de descuento que hace que el valor actual de los flujos de beneficios (positivos) sean igual al valor actual de los flujos de inversión negativos.

$$I_0 = \sum_{n=1}^n \frac{R_n}{(1 + TIR)^n}$$

TIR = Tasa interna de retorno
Rn = Flujo de efectivo anual
I0 = Inversión inicial

Figura 5 Formula de Tasa Interna de Retorno Fuente: (Espinoza, 2007 pag. 132)

Regla de decisión: se aceptarán aquellos proyectos cuya TIR sea mayor que la tasa de costo de capital. Ante múltiples proyectos se seleccionará aquel que arroje mayor TIR, siempre que se cumpla la primera condición.

1.13 TIR múltiple

La TIR Múltiple es la tasa interna de retorno con reinversión.

Cuando exista más de un cambio de signo en los flujos de fondos puede que exista más de una TIR.

A medida que el tipo de descuento aumenta, el VAN aumenta en un principio y después disminuye.

La razón de esto es el cambio de signo de la corriente de flujos. Un proyecto puede tener tantas TIR como cambios de signo se produzcan en los flujos de fondos.

Uso de la TIR múltiple

El problema que surge cuando existe un caso de TIR Múltiple se soluciona introduciendo el concepto de TIR Modificada (TIRM) Este concepto se introduce para intentar dar sentido financiero a un caso raro como es el de la TIR Múltiple, ya que no tiene sentido que una operación financiera tenga varias TIR.

Calculo de TIRM

Para construir la TIR modificada se parte de la operación financiera de inversión, que tendrá tanto flujos de caja positivos como negativos. Los flujos negativos se descuentan hasta el origen ($t=0$) a cierta tasa, y los positivos se capitalizan hasta el valor final ($t=n$), a otro tipo de interés.

Los flujos negativos se identifican con gastos del proyecto, que se han de financiar a cierta tasa (tasa de financiamiento) y los flujos positivos se identifican con ingresos, que son susceptibles de ser invertidos en otros proyectos de inversión, obteniéndose por ello una rentabilidad a cierto tipo de interés (tasa de reinversión)

Existe una operación simple donde únicamente hay un capital componente de la prestación (en $t=0$) y un único capital componente de la contraprestación (en $t=n$) Para calcular la TIR de esta operación se aplica la Ley de Capitalización Compuesta.¹¹

¹¹ <https://prezi.com/rfgpzt8uupxw/tir-multiple/>

1.14 Fideicomiso

El fideicomiso inmobiliario es un contrato celebrado por escritura pública por el cual una persona, el fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro fiduciario, quien estará obligado 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 es apto para desarrollar emprendimientos inmobiliarios con fondos de terceros. Los inversores son los fiduciantes que aportarán los fondos para comprar el terreno y hacer frente a los costos de la obra. Por su parte, el fiduciario es quien recibe el dominio de los fondos para comprar el inmueble, inscribirlo en forma temporal y condicionada a su nombre y llevar adelante el emprendimiento según las pautas dispuestas en el anteproyecto. Al terminarse las obras proyectadas y una vez afectado el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal o al de Loteo, transmitirá a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda.¹²

¹² <https://www.infobae.com/2015/06/08/1734024-como-funciona-el-fideicomiso-inmobiliario/>

Capítulo 2: Macro Entorno

El macro entorno se refiere a las variables externas que pueden interferir / afectar el funcionamiento de la empresa, puede ser para bien o para mal. Estos factores no solo influyen sobre la empresa sino sobre el total de la población.

El macro entorno comprende las condiciones económicas, políticas y legales, socioculturales, demográficas, tecnológicas y mundiales que pueden incidir en la empresa. Los cambios en cualquiera de estos ámbitos no tienen por lo regular un efecto tan acusado como los cambios del entorno inmediato pero igualmente se los debe tener muy presentes.¹³

Vivimos en un mundo de cambios permanentes y mucha competencia, los que más rápido se adaptan a esos cambios son los que logran satisfacer las nuevas necesidades que van surgiéndole a las personas.

2.1 Entorno Económico:

Durante el 2016 no se materializaron las altas expectativas que había generado la llegada del nuevo gobierno y término siendo un año de transición, con una alta inflación debido al ajuste que tuvo que llevar a cabo el gobierno en lo que fueron los servicios como la luz y gas principalmente, el levantamiento al Cepo, la eliminación o reducción de impuestos a las retenciones y el arreglo con los acreedores en conflicto con más deuda. La población no vio incrementado sus ingresos en término real sino solo igualado y hasta pérdida del poder adquisitivo en varios casos.

Para este año hay buenas proyecciones debido a algunos factores como la reducción de la inflación, el éxito que tuvo el blanqueo de capitales, el cual se espera que parte del blanqueo sea volcado a la construcción, la reactivación del campo el cual se sabe que parte de las ganancias que obtienen las terminan volcando al mercado inmobiliario y también como un aliciente los nuevos créditos lanzados por el gobierno a 30 años y en pesos, los cuales han sido flexibilizados para que se pueda comprar desde el pozo. Se espera que haya un crecimiento de forma gradual.

¹⁴Por otro lado el gobierno se ha lanzado a hacer un montón de obras públicas, las cuales estaban en deuda desde hace mucho tiempo a la sociedad, para beneficiar a un gran número de personas con las que pretende mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

¹³ ROBBINS Stephen y COULTER Mary, 2005 – Administration – Pearson Education

¹⁴ <http://www.lanacion.com.ar/2030888-flexibilizan-los-creditos-bancarios-para-la-vivienda>

Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC)

Según los datos del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), durante el mes de julio de 2017 el índice subió 20,3% con respecto a igual mes del año anterior. El dato del acumulado durante los siete primeros meses del año 2017, en su conjunto, registra un aumento de 8,9% con respecto a igual período del año 2016.¹⁵

Período		Respecto a igual mes del año anterior	Acumulado anual respecto a igual período del año anterior
2016 *	Enero	- 2,5	- 2,5
	Febrero	- 6,2	- 4,3
	Marzo	- 6,8	- 5,2
	Abril	- 24,1	- 10,3
	Mayo	- 12,9	- 10,9
	Junio	- 19,6	- 12,4
	Julio	- 23,1	- 14,1
	Agosto	- 3,7	- 12,8
	Septiembre	- 13,1	- 12,8
	Octubre	- 19,2	- 13,5
	Noviembre	- 9,4	- 13,1
	Diciembre	- 7,8	- 12,7
2017	Enero*	- 2,4	- 2,4
	Febrero*	- 3,4	- 2,9
	Marzo*	10,8	1,8
	Abril *	10,5	3,8
	Mayo *	10,3	5,1
	Junio *	17,0	7,1
	Julio *	20,3	8,9

Figura 6: Variación porcentual de la construcción. Fuente: (indec)

¹⁵ http://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/isac_08_17.pdf

2.2 Entorno Político:

El gobierno tanto Nacional, Provincial y Municipal apuntan a la construcción como uno de los pilares para reactivar la economía, la cual los lleve en busca de dos de sus objetivos como son la pobreza cero y la reducción del déficit habitacional que sufre nuestro país.

Se puede ver ya por todo el país la explosión de obra pública que se está llevando a cabo para mejorarle la vida a la gente, esto acompañado de un freno a la inflación y la recuperación lentamente del consumo. El gobierno está buscando la forma de reducir la altísima presión fiscal que se ejerce sobre las empresas para que estas se vean beneficiadas a contratar nuevos empleados y animarse a invertir en nuevos emprendimientos, pero todavía no hay nada concreto por ahora todo queda en palabras. Además nos encontramos en las vísperas de nuevas elecciones legislativas las cuales son muy importantes ya que van a definir si la sociedad está de acuerdo con el nuevo gobierno, prefiere volver a las políticas viejas o elige otra fuerza alternativa.

2.3 Entorno Cultural:

A lo largo de los años nuestra país ha recibido distintos golpes en lo que a sus ahorros se refiere como por ejemplo la devaluación de nuestra moneda con el Rodrigazo llevada a cabo en la presidencia de Isabel Perón, o el famoso corralito aplicado por el ministro de economía Domingo Cavallo para nombrar algunos, esto ha hecho que la sociedad cuando tiene algo de plata para ahorrar / invertir, en su gran mayoría se resguarde en los dólares o invierta en ladrillos debido a las malas experiencias vividas por ellos mismos o por los padres o abuelos de ellos.

Después de tan duros golpes le cuesta confiar en el sistema financiero y en los bancos sobre todo a la gente de más de 40 años, ni que hablar de lo que es invertir en bonos. Estos aspectos culturales hacen que la construcción de un edificio sea tentadora, cuando se espera que la economía siga repuntando, con los nuevos créditos lanzados, con el éxito del blanqueo de capitales y el repunte del campo. Otro aspecto importante es la ubicación que tendría el edificio ya que se ubicaría muy cerca de lo que es nueva Córdoba, un barrio repleto de estudiantes universitarios que vienen a realizar sus estudios a la Ciudad, por lo cual hay una gran demanda de departamentos en esa zona.

2.4 Análisis de oportunidades y amenazas

Amenazas:

- Si el Gobierno actual no gana las elecciones de Octubre corre peligro la reelección en el 2019, lo que implicaría otra vez cambios en las políticas económicas, generando un grado de incertidumbre sobre lo que pudiera ocurrir después.
- La cantidad de oferta de departamentos que hay en la zona donde se ubicaría el edificio
- Encontrar y atraer a los distintos inversores para llevar a cabo el proyecto

Oportunidades:

- La flexibilización de los créditos que lanzo el Gobierno para poder adquirir los departamentos en pozo
- El dinero que se acaba de blanquear, los cuales pueden ser posibles interesados en invertir en el proyecto
- La zona donde se ubica el terreno es cerca de las universidades, siendo así de mucho interés para los adolescentes que se vienen a estudiar a la Ciudad.
- La cantidad de créditos hipotecarios que lanzaron muchos bancos privados

Capítulo 3: Micro Entorno

El análisis del micro entorno será muy importante para poder determinar la factibilidad técnica, financiera y económica del proyecto de inversión del Edificio.

3.1 Clientes

En lo que refiere a este proyecto se visualizan distintos tipos de clientes:

- inversores que buscan resguardar su capital en departamentos, los cuales deciden apostar a los ladrillos como una forma de asegurar su capital y recibir una renta todos los meses.
- padres de estudiantes que vienen a realizar sus estudios universitarios a Córdoba, y deciden adquirir una propiedad para que los hijos vivan los años que les lleve recibirse. En muchas ocasiones los chicos se terminan quedando a vivir una vez ya recibidos.
- parejas que buscan tener su propio techo, las cuales pueden estar casados o no y deciden emprender una nueva vida juntos.
- personas que se van de la casa de sus padres buscando una independización.
- gente mayor a la que su casa les quedo muy grande, los hijos se fueron a hacer su vida por lo que deciden mudarse a algo más chico acorde a sus nuevas necesidades.
- personas separadas, que necesitan empezar de nuevo y necesitan un espacio más chico, más cómodo para sus nuevas necesidades.

3.2 Competencia y Oferta

Hay un grado de competencia muy fuerte en todo el sector, ya que hay muchos emprendimientos nuevos de distintas desarrollistas o empresas constructoras, que ofrecen productos muy similares, de la misma cantidad de metros, con terminaciones parecidas y en un mismo rango de precios por lo que los clientes tienen una buena cartera de productos para elegir.

También está la gente que por decisión propia o porque no puede comprar decide o prefiere alquilar los cuales tienen un gran número de ofertas. Así como hay un gran número de propuestas también hay una gran demanda ya que en los últimos años a tomado mucha

importancia toda la zona de la Av. Pueyrredón que va desde Nueva Córdoba hasta Barrio Observatorio debido a que Nueva Córdoba está sobre poblado y esta zona es muy cercana, al igual de la UNC y a Tribunales II, por lo cual genera un gran atractivo.

Además los pronósticos en cuanto a las compras de departamentos comienzan a ser positivas a partir de este año y con mejores números para el año que viene principalmente para este año apoyándose en lo que fue el blanqueo y los nuevos créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas, en pozo inclusive.

3.3 Proveedores

La empresa se maneja con los mismos proveedores desde hace un largo tiempo con los cuales ya creo un vínculo de amistad en muchos casos, algún están dispuestos a recibir departamentos a cambio de los materiales o servicios que nos entreguen.

Los proveedores con los que trabaja la empresa son:

Tabla 1: Proveedores de AVR

Proveedores	Que provee
Hormigón Federico / Incoser	Hormigón elaborado
Construluz	Cables, Enchufes, lámparas, tableros, todo lo referido a la electricidad
Cantera Ruiz / Cantesur	Arena y piedra
Ferretería Bartoli	Ladrillo cerámico, hercal, cemento, palas, carretillas, martillos, etc.
Underkote	Sika, membranas, pintura asfáltica, selladores
De plano	Todo lo que tiene que ver con instalaciones sanitarias, calefacción y riego
Zarate, Darsie y Edificor	Pisos, revestimientos y griferías. También para distintos rubros se le consulta para obtener referencias y si tiene mejor precio se le compra

Ángel (carpintero)	Muebles de cocina, placares e interiores, puertas
Durlock Córdoba	Placas de Durlock
DVR aberturas / Aluxel	Aberturas de aluminio
Temuco Ferretería industrial	Amoladora, sierras circulares, ropa de trabajo, cascos, nivel óptico, martillo neumático, etc.

Fuente: Elaboración propia

Capítulo 4: Estudio Técnico

4.1 Localización

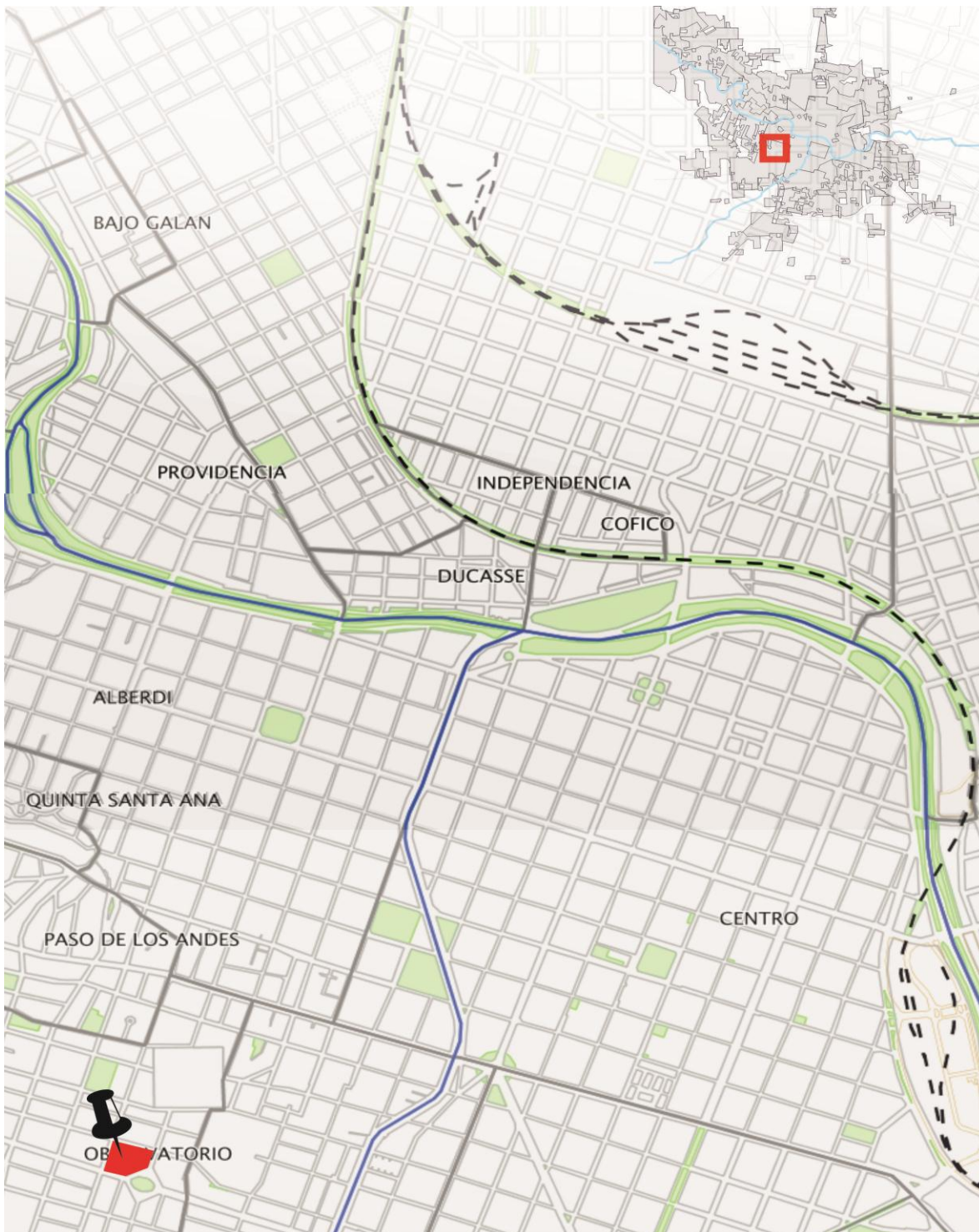


Figura 7: Ubicación Barrio Observatorio. Fuente: (Catastro de Córdoba)

UBICACIÓN
 PLANO MANZANA

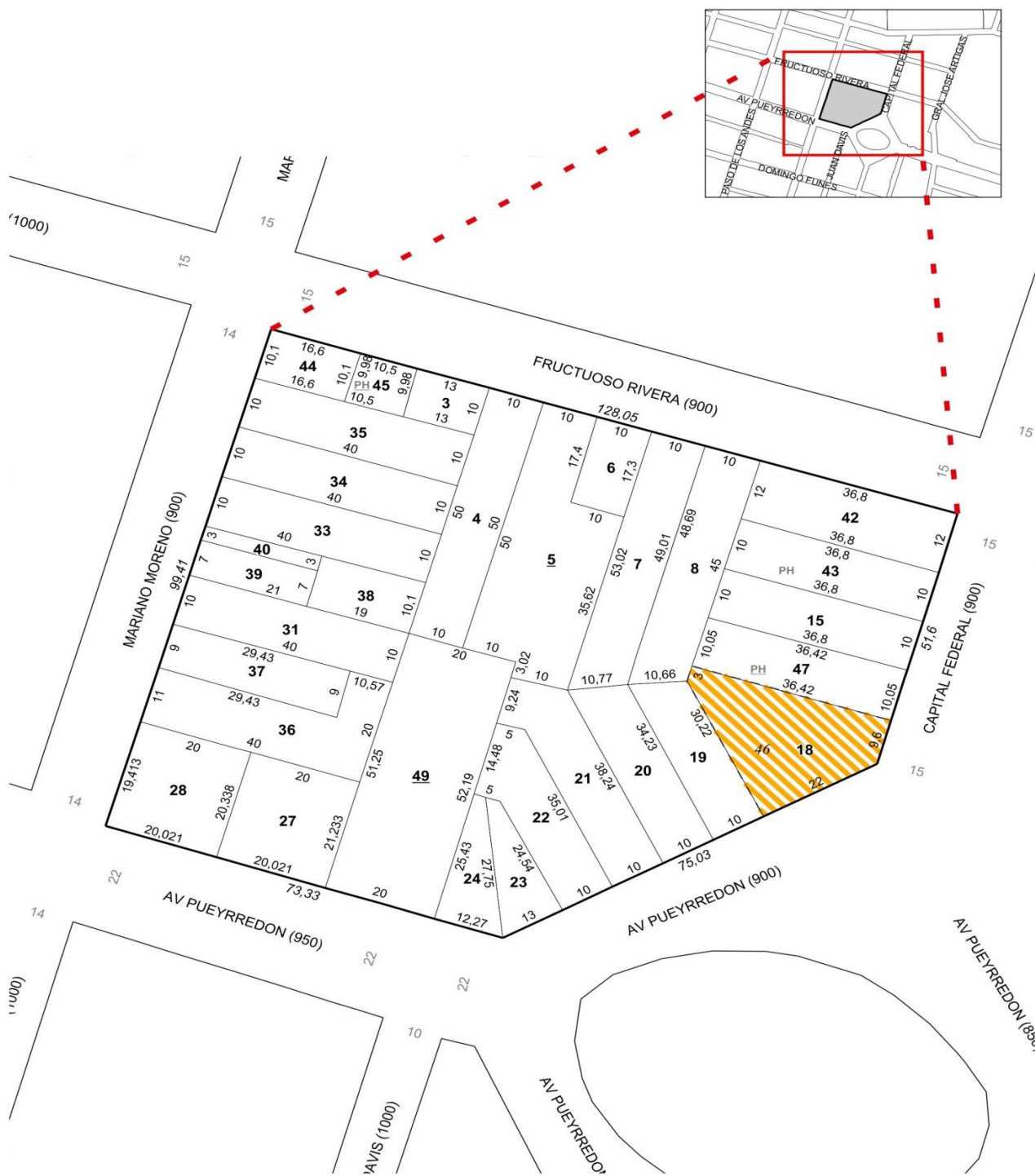


Figura 8: Ubicación del Terreno. Fuente: (Catastro de Córdoba)

El terreno se encuentra en el barrio Observatorio, es un lote esquina entre las calles Capital Federal y Av. Pueyrredón. Esta pegado al Barrio Nueva Córdoba y Centro, tiene lugares de interés cercanos como son Tribunales II y la Facultad Nacional de Córdoba.

4.2 Estudio de mercado

Se realizaron distintas averiguaciones mediante llamadas, consultas por internet, visitas a la zona, charlas con dos inmobiliarias que trabajan por la zona (Salsadella Inmobiliaria y LIMA). Se consultaron los precios que se están manejando por m² y el tipo de productos que se ofrece, con que comodidades y de que calidad son.

4.3 Fideicomiso

Para llevar a cabo el proyecto se va realizar un fideicomiso inmobiliario, el cual es una figura jurídica, llevara el nombre RAICES y estará compuesto por tres partes.

Los fiduciantes, los dueños del terreno si ven que es una buena forma de invertir su capital, además de los distintos inversionistas que quieran formar parte del proyecto.

Los fiduciarios, que va a ser la empresa AVR como desarrollista, la cual se hará cargo de la ejecución de la obra, administración de los fondos, la contratación de los profesionales para que realicen los boletos de compra-venta de las unidades a construir, etc.

Los beneficiarios: quienes van a recibir los departamentos terminados tal cual este estipulado en el contrato.

En cada contrato que se firme por las partes ante escribano público, se detallará muy bien que van a aportar (dinero, terreno, materiales), que derechos, acciones le permiten realizar al fiduciario y que es lo que van a recibir a cambio.

Contrato modelo de fideicomiso inmobiliario:

En la ciudad de _____, a los ___ días del mes de _____ de 20___, entre _____ (nombre y apellido, tipo y N° de documento, domicilio), en adelante EL FIDUCIANTE, _____ (nombre y apellido, tipo y N° de documento, domicilio), en

adelante EL FIDUCIARIO, y _____ (nombre y apellido, tipo y N° de documento, domicilio), en adelante EL BENEFICIARIO, se conviene celebrar este "contrato de fideicomiso inmobiliario" sujeto a las siguientes condiciones:

PRIMERA: OBJETO. El fiduciante transferirá en fideicomiso el inmueble sito en _____ (detallar domicilio, etc.). La transferencia de dominio se formalizará en escritura pública por ante el escribano _____ (nombre y apellido, domicilio, etc.) el día __ de _____ de 20__ y de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil y las disposiciones previstas en la ley 26994.

SEGUNDA: BENEFICIARIO. IMPOSIBILIDAD DE CESION. El beneficiario de este contrato de fideicomiso no podrá transmitir su derecho a terceros.

TERCERA: PLAZO. El dominio fiduciario se transmite por el plazo de _____.

CUARTA: DESTINO DEL INMUEBLE. Transferido el dominio fiduciario sobre el inmueble, el fiduciario realizará a su cuenta y costo los gastos necesarios para que el inmueble pueda ser explotado para _____. El detalle de la inversión y planos de la obra se anexa al presente y las partes lo firman de conformidad.

QUINTA: REEMBOLSO Y RETRIBUCION. El fiduciario carece de derecho del reembolso de los gastos realizados y a retribución alguna en razón de que ambos rubros se consideran compensados con la explotación del inmueble por el plazo del contrato.

SEXTA: RESTITUCION DEL INMUEBLE. Vencido el plazo pactado en la cláusula tercera el fiduciario deberá transmitir la propiedad el inmueble al beneficiario, en el estado en que se encuentre, libre de deudas y/o gravámenes.

SEPTIMA: RENDICION DE CUENTAS. El fiduciario rendirá cuentas al beneficiario sobre los gastos e inversiones hechas en el remodelamiento y mantenimiento del inmueble y de las rentas que origine la explotación en forma _____ (anual, semestral, etc.).

OCTAVA: GASTOS. Son a cargo del beneficiario los gastos y honorarios derivados de la transmisión del dominio al fiduciario y los gastos y honorarios que correspondan por la transmisión del dominio del fiduciario al beneficiario.

NOVENA: DERECHO DEL BENEFICIARIO. El beneficiario tiene derecho a que se le transfiera el inmueble objeto de este contrato, libre de deudas de todo tipo, aún las contraídas con motivo de los trabajos que ha demandado el cumplimiento de este contrato o de cualquier gravamen al término del plazo acordado para la explotación del inmueble.

DECIMA: CESACION DEL FIDUCIARIO. El fiduciario cesará como tal en los siguientes casos:

- a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones, solicitada a instancia del fiduciante o a pedido del beneficiario con citación del fiduciante,
- b) disolución en el caso que fuera una persona jurídica,
- c) quiebra o liquidación, y
- e) por renuncia, que se autoriza expresamente.

En cualquiera de estos casos, el fiduciario será sustituido por _____ (o de acuerdo con el siguiente procedimiento).

DECIMOPRIMERA: NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO. El fiduciario sólo podrá gravar los bienes fideicometidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso previa conformidad del fiduciante o del beneficiario en forma indistinta.

DECIMOSEGUNDA: JURISDICCION. DOMICILIOS.

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales derivados del presente contrato, las partes constituyen domicilio en los mencionados en el encabezamiento. Las partes se someten a la

competencia ordinaria de los Tribunales _____ para todos los efectos derivados de este contrato y renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. En prueba de conformidad se firman tres ejemplares de un mismo tenor.¹⁶

¹⁶ <http://karenericahaeusser.blogspot.com.ar/p/modelo-contrato-de-fideicomiso.html>

4.4 Producto

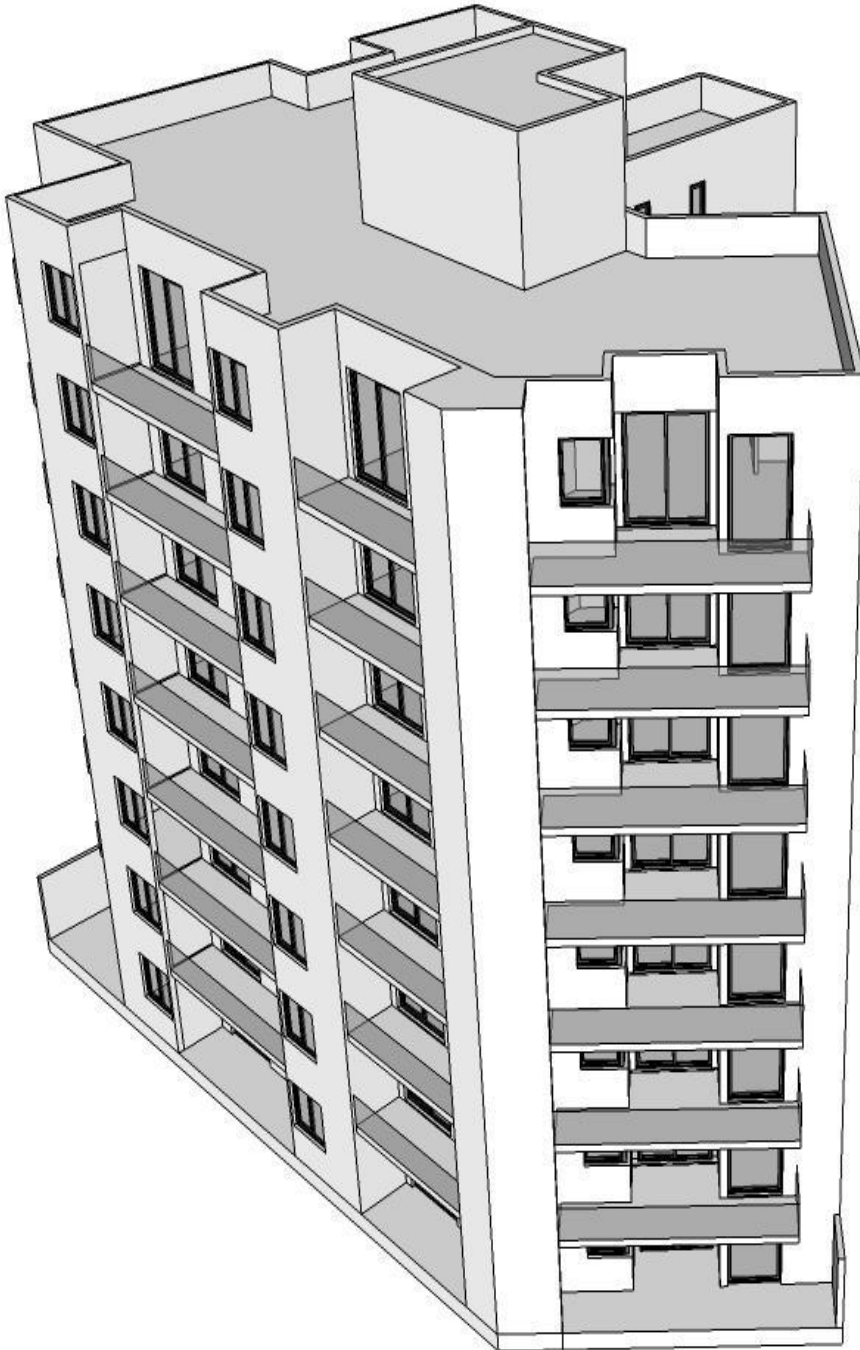


Figura 9: Fachada del edificio. Fuente: (Estudio AVR)

El edificio va a contar con Planta Baja y 7 pisos, va a tener 17 departamentos de 2 dormitorios y 30 departamentos de 1 dormitorio. Cada departamento va a contar con:

- Griferías Fv
- Aberturas de aluminio
- Pisos de porcelanato
- Sanitarios Ferrum
- Cocinas ventiladas naturalmente
- Dormitorio/s con placard e interiores
- Balcón propio
- Todos exteriores
- Ascensores de 1era calidad en acero inoxidable
- Entradas listas para aire acondicionado
- Yeso, menos en baños
- Iluminación inteligente de palieres

4.5 Oferta y Demanda del mercado

La zona donde se ubica el edificio está en continuo crecimiento, debido a su cercanía con el barrio Nueva Córdoba, la Universidad Nacional de Córdoba y Tribunales II. En los últimos 5 años se ha construido mucho debido a la gran demanda de departamentos que hay en esta zona estratégica y también a la saturación de edificios que ha habido en el barrio Nueva Córdoba donde ya quedan muy pocos terrenos libres.

Los competidores que hay ofrecen productos muy similares a los que ofrecería AVR, pero la empresa cuenta con una muy buena imagen, ya que se destaca por la calidad de sus productos y por la seriedad con la que trabaja. Logrando que sus clientes después de realizarles algún trabajo queden muy satisfechos y los recomienden a amigos, familiares o conocidos.

4.6 Comercialización

Los productos serán ofrecidos estratégicamente a proveedores que estuvieran interesados en participar en el fideicomiso recibiendo a cambio departamento/s y los que más les conviniesen

a la empresa. Se les ofrecerá a distintos inversores y clientes antiguos de AVR, los que ya conocen y confían en el producto y la forma de trabajar. Además se realizara un convenio con la inmobiliaria Salsadella, en la que estos se encargaran de ofrecer, comercializar y vender los departamentos, a un precio pactado, y donde lo que pidan arriba de ese precio será ganancia de la inmobiliaria. Esto es muy importante ya que así se va a poder definir los posibles ingresos del proyecto, debido al precio que se le ponga a cada departamento dependiendo del tamaño, si dan al frente o contra frente, y en que piso se ubican.

Además realizaran una página web, un Facebook y folletos donde se pondrá lo siguiente:

- Imágenes ilustrativas (renders) de la futura fachada del edificio
- Imágenes de las plantas del edificio
- Imágenes de los departamento con sus metros propios y totales
- Características de cada departamento y con qué va a contar cada uno, especificado detalladamente
- Ubicación del proyecto de forma escrita y con una imagen de forma ilustrativa
- Mails, Facebook y teléfonos de el encargado de ventas
- En el Facebook y web, habrá un avance de cómo va la obra y que se va haciendo
- Ventana para que dejen sus datos, preguntas y el encargado de ventas se comuniquen con ellos
- Avisos en los diarios

Todas estas acciones van a ayudar a comercializar y vender los departamentos, para ir consiguiendo dinero a medida que se avanza con la obra.

4.7 Requisitos para la Obra

El propietario de la obra o su representante deberá cumplir con tres etapas de presentación.

A) Obtención del permiso de edificación

Se deberá solicitar permiso de edificación siempre para construir una edificación nueva o ampliar, refaccionar, transformar, reformar lo construido, etc. cuando ello implique

modificaciones en los planos aprobados o en construcciones existentes que no posean los mismos.

Para la obtención de dicho permiso se deberá presentar por Sección mesa de entradas del Departamento Arquitectura un expediente con la siguiente documentación:

- Declaración jurada
- Declaración jurada de medidas de seguridad
- Plano de proyecto con carátula reglamentaria y con certificación catastral.
- Constancia del registro ante el colegio profesional respectivo (Plano y contrato).
- Cinco (5) copias del plano o juegos mínimos
- Constancia del pago de derechos de edificación

(Resumen orientativo de la Ordenanza Tributaria)

- Inicio de trámite en la Dirección de Bomberos (en caso de ser obra tipo 2)
- Permiso de demolición o acreditar si el inmueble es baldío
- Informes necesarios de la direcciones intervinientes de corresponder

Presentado el expediente se procede a verificar el cumplimiento con las ordenanzas vigentes.

Previo a la obtención del permiso de edificación y con carácter opcional, el profesional podrá solicitar un informe técnico para verificar que el proyecto cumpla con la normativa vigente.

- La solicitud se realiza mediante nota con un timbrado de \$ 110 para obra tipo 1 y o \$ 209 para tipo 2, adjuntando plano de arquitectura con certificación catastral.
- La obra a ejecutar deberá contar con un CARTEL de OBRA, según se establece en el nuevo formato propuesto.
- Así mismo deberá cumplimentar todas las medidas de SEGURIDAD EN OBRA.¹⁷

B) Presentación de Aviso de Avance de Obra

El propietario y/o profesional deberá presentar el aviso de Avance de Obra exigido. Se presentara por mesa de entradas de la Dirección la solicitud de avance de obra (planilla) y adjuntando la documentación que le fue entregado en el momento de obtener el permiso de edificación.

Las presentaciones dependerán de la naturaleza de la obra. Para los casos de obra tipo dos:

¹⁷ <http://www.cordoba.gov.ar/tramites/obras-privadas>

Se realizarán una inspección a nivel de Losa sobre planta baja y la otra a nivel de estructura terminada.

Una vez realizada la inspección el interesado deberá concurrir a retirar la documentación sellada y firmada.¹⁸

C) Obtención del Certificado Final de Obra

El Certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de construcción de obras, y para la aprobación de los planos.

El profesional o los profesionales intervinientes deberán solicitar el certificado final de obra, cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a los planos con permiso de edificación, presentando en mesa de entradas una declaración jurada (formulario) firmada por ambos y el permiso de edificación.

Una vez inspeccionada la obra, la autoridad de aplicación, otorgará el certificado de final de obra, entregando una copia al propietario.

Los profesionales, los propietarios y los constructores, serán responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de las obras.¹⁹

D) Obras de Arte en Edificios

El trámite debe ser iniciado por el responsable del edificio ante la Dirección de Cultura – Patrimonio Cultural, desde el momento de la aprobación del plano de proyecto y/o relevamiento en la Dirección de Obras Privadas y uso del Suelo.

Una comisión de admisión designada evaluará y emitirá una recomendación a la empresa, sobre la conveniencia o no de la adquisición de la misma.

Dicho trámite es obligatorio para obtener El FINAL DE OBRA, por lo que se recomienda su tramitación con la suficiente antelación.²⁰

E) Ascensores

Para Proyecto de Obra

¹⁸ <http://www.cordoba.gob.ar/tramites/obras-privadas/>

¹⁹ <http://www.cordoba.gob.ar/tramites/obras-privadas/>

²⁰ <http://www.cordoba.gob.ar/tramites/obras-privadas/>

Orientación

- Para Proyecto de Obra presentar: Planilla de solicitud de visación con timbrado según aranceles 2012 y además 1 (un) plano con requisitos para visar.
- Gráficos de orientación.
- Para Final de Obra debe Registrar y Habilitar Maquinas de Elevación (Expediente y Libros de Inspección), y tener realizadas todas las Adecuaciones por Etapas.
- Para solicitud de nueva inspección de ascensores, hacer nota al director con desg. catastral, dirección y timbrado según aranceles 2012.
- Planilla de Cálculo de dotación por personas, que deberá incluirse en el plano.

Expediente

REQUISITOS PARA REALIZAR EL EXPEDIENTE

La presentación será en Carpeta A4 con primera hoja transparente para Registrar y Habilitar Maquinas de Elevación y deberá respetar el orden de los folios:

1. Carátula de Inicio de Expte. ANEXO 6 (FOJA 1) timbrado en Caja Municipal ver Aranceles Web
2. Planilla Propietario – Administrador – Empresa de Mantenimiento – Responsable Técnico ANEXO 6 FOJA 2
3. Ficha Técnica del Edificio ANEXO6 FOJA3
4. Planilla de Registro de Medio de Circulación Mecánica Estacionaria ANEXO 1
5. Certificado Técnico de Adecuación ANEXO 2 (1 por equipo declarado) Uno pegado en Libro y uno en Carpeta
6. Características Técnicas de Medio de Circulación Mecánica Estacionaria ANEXO 3 (1 por equipo declarado) Uno pegado en Libro y uno en Carpeta
7. Planilla Complementaria ANEXO 2 (1 por equipo declarado) Uno pegado en Libro, uno en Carpeta y uno para el Representante Técnico
8. Copia del Contrato de Conservación de Ascensores (con aforo 6 por mil del contrato)
9. Copia del Contrato entre Conservador y Representante Técnico (con aforo 6 por mil del contrato)
10. Copia de la Póliza de Seguro (presentar el Original)

11. Cedulón Municipal

12. Copia del Acta de designación del Administrador (presentar el Original)

- En caso de montacargas en reemplazo de Anexo 3 se colocará la PLANILLA DE MONTACARGA y en Expediente aparte.
- En caso de montavehículo en reemplazo de Anexo 3 se colocará la PLANILLA DE MONTAVEHÍCULO y en Expediente aparte.
- En caso de escalera mecánica en reemplazo del Anexo 3 se colocará la Planilla Características Técnicas de Medio de Circulación Mecánica Estacionaria ESCALERA MECANICA y no adjuntar planilla complementaria Anexo 2
- El Administrador debe firmar Carpeta y Libros en ventanilla o en su defecto traer certificada la Firma ante Escribano, Policía o Entidad Bancaria (en todos los Libros y Carpeta)
- Las firmas de todo el Expediente y Libros de Inspección deberán ser en original
- Los Libros de Inspección serán 1 por equipo ²¹

4.8 Ingeniero en seguridad e higiene

La empresa deberá contratar un Ingeniero en seguridad e higiene, el cual estará a cargo de hacer del entorno y el hábitat de los obreros un lugar seguro e higiénico, donde se reduce el riesgo lo máximo posible y se cumple con todas las leyes que la ley indica. A continuación se enumeran algunas de sus tareas:

- Realizar un plan de higiene y seguridad
- Visitar la obra cada 7/15 días según se requiera para controlar que todo vaya según lo planeado y si no es así corregirlo de forma inmediata
- Brindar capacitaciones y charlas a los empleados de cómo actuar ante diferentes hechos y acciones
- Controlar que en la obra se encuentre el botiquín de primeros auxilios, matafuego, carteles de salida (de ser necesarios) y el flyer de cómo deben actuar los empleados ante algún accidente y a qué número llamar

²¹ <http://www.cordoba.gov.ar/tramites/obras-privadas/ascensores/>

- Verificar que los empleados tengan la ropa y todos los elementos de seguridad para trabajar

4.9 Ropa empleados

A cada empleado que vayan a contratar le proveerán de los siguientes ítems, los cuales se le renovaran cada 8 meses si continuaran trabajando en la misma obra:

- Botín cuero negro con punta de acero
- Camisa ombú azul marino
- Pantalón ombú azul marino
- Remera Jersey azul marino

4.10 Elementos de seguridad

Se deberá proveer a los empleados de todos los equipos de protección necesarios para que realicen su trabajo respetando todas las normas de seguridad, para reducir el riesgo de cualquier accidente que pudiera ocurrir. Estos elementos son:

- Guantes (para realizar distinto tipos de cargas y que las manos se encuentren protegidas)
- Casco blanco milenium (se debe utilizar todo el tiempo)
- Anteojo argón transparente (para cortar, pulir, clavar, o cualquier otra acción que pudiera provocar una lesión en los ojos)
- Arnés (si se realiza algún trabajo en altura)
- Tapones para los oídos (si se está expuesto a altos ruidos)

4.11 Maquinaria y herramientas

Para la realización de la obra se utilizaran las distintas herramientas y maquinas que se detallan a continuación:

- Hormigonera
- Guinche
- Amoladora
- Nivel óptico
- Palas

- Carretillas
- Martillos
- Punta
- Serruchos
- Plomada
- Roto martillos
- Sierra circular
- Cinta métrica
- Vibradores para hormigón
- Reglas de aluminio

4.12 Exámenes Pre-Ocupacionales

Se realizara exámenes pre-ocupacionales a todos los empleados que se contraten para la realización del edificio. Los cuales consisten en:

- Laboratorio: Hemograma Completo – Eritrosidimentacion – Uremia – Glucemia – Orina Completa
- Audiometría
- Electrocardiograma
- Radiografía de tórax
- Examen de agudeza visual y visión cromática
- Examen clínico completo
- Declaración Jurada postulante

Con el fin de saber si son aptos para el trabajo y si tenían alguna patología al momento de ingresar a trabajar.

4.13 Seguro de accidentes personales

A cada empleado además de la ART, se le realizara un Seguro de Accidentes Personales con el objetivo de poder brindarles a los empleados y sus familias una muy buena atención en caso de que ocurriere algún accidente. El cual cubrirá a los empleados e indemnizara en caso de muerte, accidente de trabajo, gastos de internación, gastos médicos, incapacidad permanente

y renta diaria por internación en terapia intensiva, siempre y cuando el accidente o hecho surgiera en el lugar de trabajo u en itinere, es decir en el camino hacia o desde el trabajo a sus casas.

Capítulo 5: Elaboración Proyecto de Inversión

5.1 Ingresos

Los Ingresos del proyecto son los provenientes de la venta de los departamentos que se van a construir, proveedores que aportan material a cambio de uno/s departamento/s y el aportante del terreno. A continuación anexamos un cuadro donde están los precios de cada propiedad.

Tabla 2: Precios Departamentos

PISO	DEPTO	PRECIO M2	METROS TOTALES	DORMITORIOS	PRECIO
PB	A	\$ 1.320	73	2	\$96.360
PB	B	\$ 1.320	73	2	\$96.360
PB	D	\$ 1.320	73	2	\$96.360
PB	E	\$ 1.320	57	1	\$75.240
PB	F	\$ 1.320	56	1	\$73.920
1ero	A	\$ 1.360	73	2	\$99.280
1ero	B	\$ 1.360	73	2	\$99.280
1ero	C	\$ 1.360	52	1	\$70.720
1ero	D	\$ 1.360	53	1	\$72.080
1ero	E	\$ 1.360	57	1	\$77.520
1ero	F	\$ 1.360	56	1	\$76.160
2do	A	\$ 1.380	73	2	\$100.740
2do	B	\$ 1.380	73	2	\$100.740
2do	C	\$ 1.380	52	1	\$71.760
2do	D	\$ 1.380	53	1	\$73.140
2do	E	\$ 1.380	57	1	\$78.660
2do	F	\$ 1.380	56	1	\$77.280
3ero	A	\$ 1.380	73	2	\$100.740
3ero	B	\$ 1.380	73	2	\$100.740
3ero	C	\$ 1.380	52	1	\$71.760
3ero	D	\$ 1.380	53	1	\$73.140
3ero	E	\$ 1.380	57	1	\$78.660
3ero	F	\$ 1.380	56	1	\$77.280
4to	A	\$ 1.440	73	2	\$105.120
4to	B	\$ 1.440	73	2	\$105.120
4to	C	\$ 1.440	52	1	\$74.880
4to	D	\$ 1.440	53	1	\$76.320

4to	E	\$ 1.440	57	1	\$82.080
4to	F	\$ 1.440	56	1	\$80.640
5to	A	\$ 1.460	73	2	\$106.580
5to	B	\$ 1.460	73	2	\$106.580
5to	C	\$ 1.460	52	1	\$75.920
5to	D	\$ 1.460	53	1	\$77.380
5to	E	\$ 1.460	57	1	\$83.220
5to	F	\$ 1.460	56	1	\$81.760
6to	A	\$ 1.480	73	2	\$108.040
6to	B	\$ 1.480	73	2	\$108.040
6to	C	\$ 1.480	52	1	\$76.960
6to	D	\$ 1.480	53	1	\$78.440
6to	E	\$ 1.480	57	1	\$84.360
6to	F	\$ 1.480	56	1	\$82.880
7to	A	\$ 1.500	73	2	\$109.500
7to	B	\$ 1.500	73	2	\$109.500
7to	C	\$ 1.500	52	1	\$78.000
7to	D	\$ 1.500	53	1	\$79.500
7to	E	\$ 1.500	57	1	\$85.500
7to	F	\$ 1.500	56	1	\$84.000
				TOTAL	\$4.078.240

Nota: los precios están en dólares.

Fuente: Elaboración propia en función de promedios de precios del mercado

5.2 Costos – Inversiones

Los costos e inversiones, son las erogaciones de dinero que tiene que realizar el fideicomiso para la puesta en marcha, realización y finalización del edificio, para entregar a cada inversionista el departamento por el cual aporto.

5.2.1 Terreno

A la propietaria del terreno, se le abonara con departamentos (PB A, PB B, PB D, PB F, 1E Y 2A), los que suman entre todos un precio final de venta de 541260 dólares.

Tabla 3: Departamentos que se le entregarían a la propietaria del terreno

PISO	DEPTO	PRECIO M2	METROS TOTALES	DORMITORIOS	PRECIO
PB	A	\$ 1.320	73	2	\$96.360
PB	B	\$ 1.320	73	2	\$96.360
PB	D	\$ 1.320	73	2	\$96.360
PB	F	\$ 1.320	56	1	\$73.920
1ero	E	\$ 1.360	57	1	\$77.520
2do	A	\$ 1.380	73	2	\$100.740
				TOTAL	\$541.260

Fuente: Elaboración propia

5.2.2 Materiales

A la ferretería Bartoli, que será la encargada de proveer la mayoría de materiales, se le abonara con departamentos, los cuales son los siguientes: PB E, 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 F, 2 B, 2 C, 2 D, 2 E Y 2 F, los cuales suman un total de 894340 dólares.

Tabla 4: Departamentos que se le entregaría al inversor a cambio de los materiales

PISO	DEPTO	PRECIO M2	METROS TOTALES	DORMITORIOS	PRECIO
PB	E	\$ 1.320	57	1	\$75.240
1ero	A	\$ 1.360	73	2	\$99.280
1ero	B	\$ 1.360	73	2	\$99.280
1ero	C	\$ 1.360	52	1	\$70.720
1ero	D	\$ 1.360	53	1	\$72.080
1ero	F	\$ 1.360	56	1	\$76.160
2do	B	\$ 1.380	73	2	\$100.740
2do	C	\$ 1.380	52	1	\$71.760
2do	D	\$ 1.380	53	1	\$73.140
2do	E	\$ 1.380	57	1	\$78.660
2do	F	\$ 1.380	56	1	\$77.280
				TOTAL	\$894.340

Fuente: Elaboración propia

PRESUPUESTO MATERIALES

Materiales	Cantidad	Un	\$ Unitario	\$ Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total
ÁRIDOS							
Arena Fina	94,00	m3	\$ 489,00	\$ 45.966,00	0,21 %	\$ 9.652,86	\$ 55.618,86
Arena Gruesa	545,00	m3	\$ 320,00	\$ 174.400,00	0,21 %	\$ 36.624,00	\$ 211.024,00
Granza 1:3	108,00	m3	\$ 970,00	\$ 104.760,00	0,21 %	\$ 21.999,60	\$ 126.759,60
Cascotes	311,00	m3	\$ 220,00	\$ 68.420,00	0,21 %	\$ 14.368,20	\$ 82.788,20
							\$ 476.190,66
LIGANTES							
Hormigón Elaborado	953,00	m3	\$ 1.950,00	\$ 1.858.350,00	0,21 %	\$ 390.253,50	\$ 2.248.603,50
Hercal Bolsa 40 kg	2311,00	kg	\$ 81,90	\$ 4.731,77	0,21 %	\$ 993,67	\$ 5.725,44
Cemento Bolsa 50 kg	1851,00	kg	\$ 136,00	\$ 5.034,72	0,21 %	\$ 1.057,29	\$ 6.092,01
Cal Bolsa 25 kg	206,00	kg	\$ 83,67	\$ 689,44	0,21 %	\$ 144,78	\$ 834,22
							\$ 2.261.255,18
MAMPOSTERÍA							
Ladrillo común	7200,00	un	\$ 3,00	\$ 21.600,00	0,21 %	\$ 4.536,00	\$ 26.136,00
Ladrillo Cerámico 12 x18	27900,00	un	\$ 11,00	\$ 306.900,00	0,21 %	\$ 64.449,00	\$ 371.349,00
Ladrillo Cerámico 18 x18	35383,40	un	\$ 15,00	\$ 530.751,00	0,21 %	\$ 111.457,71	\$ 642.208,71
							\$ 1.039.693,71
 AISLACIÓN							
Pintura Asfáltica	187,00	lts	\$ 483,00	\$ 5.017,83	0,21 %	\$ 1.053,75	\$ 6.071,58
Membrana Geotrans	350,00	m2	\$ 778,00	\$ 27.230,00	0,21 %	\$ 5.718,30	\$ 32.948,30
							\$ 39.019,88
LOSAS							
Molón de Telgopor 0,40 m X 1 m x 0,17 m	6400,00	un	\$ 53,00	\$ 339.200,00	0,21 %	\$ 71.232,00	\$ 410.432,00
Telgopor	455,00	bs	\$ 120,00	\$ 54.600,00	0,21 %	\$ 11.466,00	\$ 66.066,00
							\$ 476.498,00
MADERA							
Fenólicos 2,44 x 1,22 m	1200,00	un	\$ 680,00	\$ 816.000,00	0,21 %	\$ 171.360,00	\$ 987.360,00
Puntales 3 x 3 "x 2,70 ml	3000,00	un	\$ 70,00	\$ 210.000,00	0,21 %	\$ 44.100,00	\$ 254.100,00
						\$ 0,00	\$ 1.241.460,00
PISOS							
Porcelanato tipo A	2327,00	m2	\$ 341,00	\$ 793.507,00	0,21 %	\$ 166.636,47	\$ 960.143,47
Porcelanato tipo B	215,00	m2	\$ 328,00	\$ 70.520,00	0,21 %	\$ 14.809,20	\$ 85.329,20
Cerámico tipo A	308,00	m2	\$ 110,00	\$ 33.880,00	0,21 %	\$ 7.114,80	\$ 40.994,80
Cerámico tipo B	840,00	m2	\$ 108,00	\$ 90.720,00	0,21 %	\$ 19.051,20	\$ 109.771,20
							\$ 1.196.238,67
ZÓCALOS							
Porcelanato tipo A	2400,00	ml	\$ 341,00	\$ 81.840,00	0,21 %	\$ 17.186,40	\$ 99.026,40
							\$ 99.026,40
REVESTIMIENTOS							
Yeso	58646,00	m2	\$ 137,00	\$ 803.450,20	0,21 %	\$ 168.724,54	\$ 972.174,74
Cantonerías x ml	2000,00	un	\$ 23,00	\$ 23.000,00	0,21 %	\$ 4.830,00	\$ 27.830,00
							\$ 1.000.004,74

PINTURAS							
Látex Antihongos - 20 lts	2,00	un	\$ 1.600,00	\$ 3.200,00	0,21 %	\$ 672,00	\$ 3.872,00
Látex interior - 20 lts	80,00	un	\$ 1.500,00	\$ 120.000,00	0,21 %	\$ 25.200,00	\$ 145.200,00
Látex exterior - 20 lts	30,00	un	\$ 1.980,00	\$ 59.400,00	0,21 %	\$ 12.474,00	\$ 71.874,00
Látex Cielorraso - 20 lts	25,00	un	\$ 1.500,00	\$ 37.500,00	0,21 %	\$ 7.875,00	\$ 45.375,00
Lija nº 120	50,00	un	\$ 20,00	\$ 1.000,00	0,21 %	\$ 210,00	\$ 1.210,00
Rodillos	20,00	un	\$ 22,00	\$ 440,00	0,21 %	\$ 92,40	\$ 532,40
Pinceles	30,00	un	\$ 90,00	\$ 2.700,00	0,00 %	\$ 0,00	\$ 2.700,00
Trapos	30,00	bs	\$ 28,00	\$ 840,00	0,21 %	\$ 176,40	\$ 1.016,40
Enduido	10,00	un	\$ 74,00	\$ 740,00	0,21 %	\$ 155,40	\$ 895,40
Hidrófugo SIKAGUARD	275,00	un	\$ 2.658,00	\$ 730.950,00	0,21 %	\$ 153.499,50	\$ 884.449,50
Hidrófugo SIKA 1	66,00	un	\$ 315,00	\$ 20.790,00	0,21 %	\$ 4.365,90	\$ 25.155,90
Hidrófugo SIKALATEX	2760,00	un	\$ 222,00	\$ 612.720,00	0,21 %	\$ 128.671,20	\$ 741.391,20
							\$ 1.923.671,80
MESADAS							
Mármol gris mara	60,00	m2	\$ 2.300,00	\$ 138.000,00	0,21 %	\$ 28.980,00	\$ 166.980,00
							\$ 166.980,00
ARTEFACTOS							
Inod. corto Línea Trento	47,00	un	\$ 2.991,00	\$ 140.577,00	0,21 %	\$ 29.521,17	\$ 170.098,17
Bidet Ferrum Línea Tren	47,00	un	\$ 3.397,00	\$ 159.659,00	0,21 %	\$ 33.528,39	\$ 193.187,39
Bacha ferrum de apoyar	47,00	un	\$ 3.200,00	\$ 150.400,00	0,21 %	\$ 31.584,00	\$ 181.984,00
Grifería FV Bachas	47,00	un	\$ 1.432,00	\$ 67.304,00	0,21 %	\$ 14.133,84	\$ 81.437,84
Grifería FV Ducha	47,00	un	\$ 2.300,00	\$ 108.100,00	0,21 %	\$ 22.701,00	\$ 130.801,00
Grifería FV Bidet	47,00	un	\$ 1.598,00	\$ 75.106,00	0,21 %	\$ 15.772,26	\$ 90.878,26
Tapa de asiento - Inodor	47,00	un	\$ 871,00	\$ 40.937,00	0,21 %	\$ 8.596,77	\$ 49.533,77
Depósito Inodoro	47,00	un	\$ 1.340,00	\$ 62.980,00	0,21 %	\$ 13.225,80	\$ 76.205,80
Accesorios baño	47,00	un	\$ 700,00	\$ 32.900,00	0,21 %	\$ 6.909,00	\$ 39.809,00
							\$ 1.013.935,23
HIERROS							
Clavos punta paris	763,00	kg	\$ 999,00	\$ 25.407,90	0,21 %	\$ 5.335,66	\$ 30.743,56
Alambre nº 9	800,00	kg	\$ 50,00	\$ 40.000,00	0,21 %	\$ 8.400,00	\$ 48.400,00
Alambre nº 17	1600,00	kg	\$ 50,00	\$ 80.000,00	0,21 %	\$ 16.800,00	\$ 96.800,00
Malla sima Ø 4,2	461,00	m2	\$ 359,00	\$ 16.549,90	0,21 %	\$ 3.475,48	\$ 20.025,38
Malla Ø 6 15 x15	69,00	un	\$ 412,00	\$ 28.428,00	0,21 %	\$ 5.969,88	\$ 34.397,88
Metal desplegado	2000,00	un	\$ 180,00	\$ 360.000,00	0,21 %	\$ 75.600,00	\$ 435.600,00
Hierro	70000,00	kg	\$ 30,00	\$ 2.100.000,00	0,21 %	\$ 441.000,00	\$ 2.541.000,00
							\$ 3.206.966,82
						TOTAL MAT	\$ 14.140.941,09

5.2.3 Mano de Obra

PRESUPUESTO MANO DE OBRA									
Contratista:		Alejandro Ruiz							
Rubro:		Albañilería							
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	M2 Cubierto	2910,00	m2	\$ 8.000,00	\$ 23.280.000,00	21,00 %	\$ 4.888.800,00	\$ 28.168.800,00	
		Construcción x m2 cubierto terminado. Incluye: -Incluye Escalera. -Incluye Tanque de agua							
								TOTAL	\$ 28.168.800,00
Observaciones									
* Incluye cargas sociales									
Contratista:		Fernando Dolz							
Rubro:		Electricista							
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	Acometida	1,00	gl	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	21,00 %	\$ 420,00	\$ 2.420,00	
		Conexión Gral. Acometida. -Medidor a Tablero c/3							
1.2	Tablero General	1,00	gl	\$ 12.500,00	\$ 12.500,00	21,00 %	\$ 2.625,00	\$ 15.125,00	
		Armado y Conexión + bomberos + medidores + bombas de agua + ascensores + espacios comunes							
1.3	Tablero Deptos	1,00	gl	\$ 6.100,00	\$ 6.100,00	21,00 %	\$ 1.281,00	\$ 7.381,00	
		Armado y Conexión + TV / Internet / Datos.							
1.4	Montante	1,00	gl	\$ 16.000,00	\$ 16.000,00	21,00 %	\$ 3.360,00	\$ 19.360,00	
1.5	Bocas	1100,00	ud	\$ 450,00	\$ 410.000,00	21,00 %	\$ 86.100,00	\$ 496.100,00	
		Cajas Embutidas 5*5*10/7*7/etc. Para Inst. Electrica. Incluye: -Cañerías. -Cableado. -Armado bastidor (toma, tecla, etc). *Cant. Estimada 1100 cajas x planta.							
1.6	Artefactos	1,00	gl	\$ 36.000,00	\$ 36.000,00	21,00 %	\$ 7.560,00	\$ 43.560,00	
		Conexión + Colocacion Artefactos zona común. *Cant. Estimada 154 artefactos.							
1.7	Materiales	1,00	gl	\$ 1.000.000,00	\$ 1.000.000,00	21,00 %	\$ 210.000,00	\$ 1.210.000,00	
								TOTAL	\$ 1.793.946,00
Observaciones									
* Cañerías de caño corrugado de Ø 1" mínimo.									
* Las cañerías que no se cableen al finalizar la obra, quedaran con guía p/futuro cableado.									
* Incluye materiales									

Contratista:		Cosme Cabrera						
Rubro:		Instalación Sanitaria.						
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total
1.1	Agua	1,00	gl	\$ 400.000,00	\$ 400.000,00	21,00 %	\$ 84.000,00	\$ 484.000,00
	Agua Fría y Caliente. -Bajada independiente desde tanque a cada depto. -Entrada desde vereda c/llave de paso. -Conexión Cisterna + Armado de Colector -5 canillas de riego.							
1.2	Cloacas	1,00	gl	\$ 350.000,00	\$ 350.000,00	21,00 %	\$ 73.500,00	\$ 423.500,00
	Cañería Sanitaria completa. -Baños. -Cocina -Lavadero							
1.3	Gas	1,00	gl	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	21,00 %	\$ 63.000,00	\$ 363.000,00
	Cañerías de Gas. -Termotanque							
1.4	Desagues Pluviales	1,00	gl	\$ 250.000,00	\$ 250.000,00	21,00 %	\$ 52.500,00	\$ 302.500,00
	Desagues desde techos a							
1.5	A*A*	1,00	gl	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00	21,00 %	\$ 42.000,00	\$ 242.000,00
	Estructura para A*A*. -Colocación Caja A*A* x 5. -Desagues 5 A*A* a PPA baños. -Salida a techo (caño Ø63) p/cañerías A*A* x 5.							
1.6	Artefactos	1,00	gl	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	21,00 %	\$ 16.800,00	\$ 96.800,00
	Colocación y conexión artefactos sanitarios y griferías. Colocación y conexión artefactos de gas.							
1.7	Tanque de agua	1,00	gl	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00	21,00 %	\$ 1.260,00	\$ 7.260,00
	Llaves de paso +Colector							
							TOTAL	\$ 1.919.060,00

Contratista:		Elio Santini						
Rubro:		Movimiento de Suelo.						
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total
1.3	Mov. De Suelo	4,00	día	\$ 10.000,00	\$ 40.000,00	21,00 %	\$ 8.400,00	\$ 48.400,00
	Mov. De Suelo general para inicio de Obra. -Limpieza General -Excavación Subsuelo							
							TOTAL	\$ 48.400,00

Observaciones								
* Incluye retiro de tierra								

Contratista:		Oslo						
Rubro:		Amoblamiento cocina y placards						
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total
1.1	Cocina y lavadero	1,00	gl	\$ 650.000,00	\$ 650.000,00	21,00 %	\$ 136.500,00	\$ 786.500,00
1.2	Placards	1,00	gl	\$ 300.000,00	\$ 300.000,00	21,00 %	\$ 63.000,00	\$ 363.000,00
							TOTAL	\$ 1.149.500,00

Observaciones								
* Incluye materiales								
*								
*								

Contratista:		César Fernández						
Rubro:		Pintura						
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total
1.1	Paredes Interiores	6528,00	m2	\$ 50,00	\$ 326.400,00	21,00 %	\$ 68.544,00	\$ 394.944,00
1.2	Paredes Exteriores	2268,00	m2	\$ 50,00	\$ 113.400,00	21,00 %	\$ 23.814,00	\$ 137.214,00
1.3	Cielorraso	2800,00	m2	\$ 65,00	\$ 182.000,00	21,00 %	\$ 38.220,00	\$ 220.220,00
							TOTAL	\$ 752.378,00

Contratista: Martín Maestre		Rubro: Herrería							
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	Barandas	35,00	ml	\$ 1.500,00	\$ 52.500,00	21,00 %	\$ 11.025,00	\$ 63.525,00	
1.2	Ventilaciones	1,00	gl	\$ 10.000,00	\$ 7.000,00	21,00 %	\$ 1.470,00	\$ 8.470,00	
							TOTAL	\$ 71.995,00	

Observaciones								
*								
*								
*								

Contratista: Rolando Quispe		Rubro: Solado							
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	Piso / Revestimiento	Incluye colocación y tomado de juntas + zocalos	3690,00	m2	\$ 198,00	\$ 730.620,00	21,00 %	\$ 153.430,20	\$ 884.050,20
							TOTAL	\$ 884.050,20	

Observaciones								
*								
*								
*								

Contratista: Blevel		Rubro: Carpintería de Aluminio							
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	Aberturas	Modena y a30 anodizado natural	1,00	gl	\$ 1.635.272,00	\$ 1.635.272,00	21,00 %	\$ 343.407,12	\$ 1.978.679,12
							TOTAL	\$ 1.978.679,12	

Contratista: -		Rubro: Varios							
Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	Obrador		1,00	gl	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00	21,00 %	\$ 8.400,00	\$ 48.400,00
1.2	Baño Quimico	Alquiler Mensual de Baño	24,00	mes	\$ 1.600,00	\$ 38.400,00	21,00 %	\$ 8.064,00	\$ 46.464,00
1.3	Contenedor	Alquiler de Contenedor	50,00	ud	\$ 1.000,00	\$ 50.000,00	21,00 %	\$ 10.500,00	\$ 60.500,00
1.4	Sereno		24,00	mes	\$ 8.500,00	\$ 204.000,00	21,00 %	\$ 42.840,00	\$ 246.840,00
1.5	Ingeniero en Seguridad	Plan de Seguridad e Higiene y visitas	24,00	mes	\$ 3.200,00	\$ 76.800,00	21,00 %	\$ 16.128,00	\$ 92.928,00
							TOTAL	\$ 495.132,00	

Observaciones								
*								
*								
*								
							TOTAL MDO	\$ 37.261.940,32

Tarea	Detalle	Cant	Ud	\$ Unitario	Importe	IVA	\$ IVA	\$ Total	
1.1	Honorarios Proyecto		1,00	gl	\$ 200.000,00	\$ 200.000,00	%	\$ 0,00	\$ 200.000,00
							TOTAL	\$ 200.000,00	

							TOTAL MDO	\$ 37.461.940,32
--	--	--	--	--	--	--	------------------	-------------------------

5.2.4 Inversión en Maquinarias y herramientas

Para la realización del edificio habría que invertir en las siguientes maquinarias y herramientas, las cuales una vez concluida la obra quedarían para la empresa constructora.

Tabla 5: Inversión en maquinarias y herramientas

HERRAMIENTAS Y MAQUINAS	CANTIDAD	PRECIO U	PRECIO TOTAL
Hormigonera de volteo	1	\$ 29.000	\$ 29.000
Guinche	1	\$ 95.000	\$ 95.000
Amoladora	4	\$ 2.999	\$ 11.996
Nivel óptico	1	\$ 11.599	\$ 11.599
Palas de punta y anchas	12	\$ 565	\$ 6.780
Carretillas	4	\$ 2.063	\$ 8.252
Martillos	8	\$ 460	\$ 3.680
Punta	8	\$ 350	\$ 2.800
Taladro	3	\$ 2.249	\$ 6.747
Plomada	8	\$ 110	\$ 880
Roto martillos	3	\$ 4.699	\$ 14.097
Sierra circular	2	\$ 2.886	\$ 5.772
Cinta métrica	8	\$ 239	\$ 1.912
Vibradores para hormigón	2	\$ 5.950	\$ 11.900
Reglas de aluminio	10	\$ 562	\$ 5.620
TOTAL			\$ 216.035

Nota: los precios incluyen IVA

Fuente: Elaboración propia en función de promedios de precios presupuestados

5.2.5 Ropa Empleados

La Ropa a los empleados se les renueva cada 8 meses, el tiempo estimado de obra son 24 meses por lo que se les compraría 3 veces. Dando así un total \$32709

Tabla 6: Inversión en Ropa

ROPA EMPLEADOS	CANTIDAD	PRECIO U	PRECIO TOTAL
Botín cuero negro con punta de acero	10	\$ 361	\$ 3.614
Camisa ombú azul marino	10	\$ 286	\$ 2.859
Pantalón ombú azul marino	10	\$ 295	\$ 2.946
Casco blanco	10	\$ 70	\$ 703
Remera Jersey azul marino	10	\$ 78	\$ 782
TOTAL			\$ 10.903

Fuente: Elaboración propia en función de promedios de precios presupuestados

5.2.6 Gastos Varios

Gastos de distinta índole que son de vital importancia para el proyecto en cuestión

Tabla 7: Gastos varios

GASTOS VARIOS	CANTIDAD	PRECIO U	\$ IMPORTE	IVA		\$ IVA	\$ TOTAL
Ascensores (Incluye colocación)	2	\$ 398.000	\$ 796.000	0,21	%	\$ 167.160	\$ 963.160
Artefactos lumínicos (palieres e ingreso)	24	\$ 415	\$ 9.960	0,21	%	\$ 2.092	\$ 12.052
Obra de arte	1	\$ 18.000	\$ 18.000	0	%	\$ 0	\$ 18.000
Lámparas para artefactos	24	\$ 85	\$ 2.040	0,21	%	\$ 428	\$ 2.468
Matafuegos 5kg, soporte y baliza	10	\$ 1.485	\$ 14.850	0,21	%	\$ 3.119	\$ 17.969
Carteles de salida led	16	\$ 325	\$ 5.200	0,21	%	\$ 1.092	\$ 6.292
Luces de emergencia	16	\$ 380	\$ 6.080	0,21	%	\$ 1.277	\$ 7.357

Placard e interior de dormitorio	63	\$ 5.950	\$ 374.850	0,21	%	\$ 78.719	\$ 453.569
Puerta de Ingreso al edificio	8	\$ 350	\$ 2.800	0,21	%	\$ 588	\$ 3.388
Puerta de ingreso a Departamento	47	\$ 2.249	\$ 105.703	0,21	%	\$ 22.198	\$ 127.901
Puerta interiores de departamentos	134	\$ 985	\$ 131.990	0,21	%	\$ 27.718	\$ 159.708
Puerta escalera, salida de emergencia	10	\$ 5.699	\$ 56.990	0,21	%	\$ 11.968	\$ 68.958
Portero departamento	47	\$ 660	\$ 31.020	0,21	%	\$ 6.514	\$ 37.534
TOTAL						\$322871	\$ 1.878.354

Fuente: Elaboración propia en función de promedios de precios presupuestados

5.2.7 Exámenes Pre Ocupacionales

El costo de realizar los exámenes son de \$1137 por persona, al tener 10 empleados el monto final asciende a \$11370, esto es para corroborar que las personas al ingresar a trabajar estaban aptas y para dejar asentado si ya tenían algún problema o discapacidad.

5.2.8 Seguro de Accidentes personales

El tener cubiertos a los empleados ante cualquier accidente en el trabajo o in itinere, es decir del trabajo a su hogar o viceversa, tiene un costo mensual de \$331 por empleado más IVA, se proyecta tener 10 empleados por lo que el costo sería de \$4000 por mes y en los 24 meses que se estima realizar el proyecto daría un total de \$96000.

CAPITULO 6: EVALUACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Para poder desarrollar y analizar los diferentes criterios de evaluación se definió una tasa de descuento del 22% anual, a fin de poder analizar los distintos flujos de fondo. La cual se compone de una tasa libre de riesgo, más un porcentaje asignado al riesgo específico del negocio. También es importante destacar que se ha supuesto valores constantes para evitar distorsiones en los precios relativos (ingresos versus costos), por lo tanto los valores de la TIR se pueden "asimilar" como reales.

Para realizar los flujos de fondos se agruparon dentro de los ítems mano de obra y materiales, otros sub-ítems, se adjuntan la tabla completa en el anexo 2.

Además a continuación se transcribe un ejemplo de las tasas ofrecidas por el Banco Santander Río:

TASAS DE PLAZOS FIJOS

09 de octubre de 2017

PLAZO FIJO TRADICIONAL EN \$

Plazo	T.N.A.	T.E.A.
30	15,00%	16,07%
45	14,90%	15,91%
60	14,90%	15,85%
90	14,80%	15,64%
180	14,50%	15,03%
365	14,00%	14,00%

PLAZO FIJO TRADICIONAL EN U\$S

Plazo	T.N.A.	T.E.A.
30	0,05%	0,05%
90	0,05%	0,05%
180	0,05%	0,05%
365	0,05%	0,05%

Consulte el resto de las tasas vigentes

PLAZO FIJO INTERESANTE

Plazo	T.N.A.	T.E.A. *
180	17,85%	19,39%
365	17,10%	18,51%

* Con capitalización mensual

PLAZO FIJO PRECANCELABLE

Plazo	T.N.A.	T.E.A. **
180	19,75%	20,74%

** Sin ejercer la opción de precancelación

PLAZO FIJO UVA

Plazo	T.N.A.	T.E.A.
180	2,00%	2,02%

Tasa de interés a aplicar sobre el capital ajustado por la variación de UVA correspondiente al plazo del depósito.

Los depósitos a plazo fijo en pesos y en moneda extranjera cuentan con la garantía de hasta \$ 450.000. En las operaciones a nombre de dos o más personas, la garantía se prorrateará entre sus titulares. En ningún caso, el total de la garantía por persona y por depósito podrá exceder de \$ 450.000, cualquiera sea el número de cuentas y/o depósitos. Ley 24485, Decreto 540/1995 y Com. "A" 2337 y sus modificatorias y complementarias. Se encuentran excluidos los captados a tasas superiores a la de la referencia, los que hayan contado con incentivos o retribuciones especiales diferentes de la tasa de interés, los adquiridos por endoso y los efectuados por personas vinculadas a la entidad financiera."

Fuente: <http://www.santanderrio.com.ar/common/pdf/Grilla-de-Tasas-PF-Web.pdf>

6.1 Flujo de fondo del proyecto

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
INGRESOS					
VENTAS DEPARTAMENTOS		\$ 17.792.223,38	\$ 17.792.223,38		\$ 35.784.752,25
VALOR RESIDUAL					\$ 144.929,00
TOTAL INGRESOS	\$ 0,00	\$ 17.792.223,38	\$ 17.792.223,38	\$ 0,00	\$ 35.929.681,25
EGRESOS					
TERRENO	\$ 7.000.000,00				
MATERIALES		\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00
MANO DE OBRA		\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25
SEGUROS		\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92
EXAMENES PRE-OCUPACIONALES	\$ 8.981,88				
ROPA EMPLEADOS	\$ 9.020,00		\$ 9.020,00	\$ 9.020,00	
GASTOS VARIOS				\$ 1.555.058,68	
INVERSION EN MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161,16				
DEPRECIACIONES MAQUINARIAS		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
TOTAL EGRESOS	\$ 7.199.163,04	\$ 10.692.572,17	\$ 10.701.592,17	\$ 12.256.650,84	\$ 10.692.572,17
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	-\$ 7.199.163,04	\$ 7.099.651,21	\$ 7.090.631,21	-\$ 12.256.650,84	\$ 25.237.109,08
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-\$ 2.519.707,06	\$ 0,00	\$ 2.481.720,93	\$ 0,00	\$ 8.832.988,18
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO	-\$ 4.679.455,97	\$ 7.099.651,21	\$ 4.608.910,29	-\$ 12.256.650,84	\$ 16.404.120,91
CREDITO IVA		-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75
DEPRECIACION		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
FLUJO DE FONDO NETO OERATIVO	-\$ 4.679.455,97	\$ 7.134.321,96	\$ 4.643.581,04	-\$ 12.221.980,09	\$ 16.438.791,66

En este caso como se vio cambios de signos en el flujo de fondo hubo que trabajar el flujo para calcular la TIR. Se llevaron todos los flujos negativos al M0 y todos los flujos positivos al M4.

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22,00%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	\$ 7.547.566,01
TIR	23,28%

El Flujo de fondo del proyecto indica que se debería aceptar el mismo ya que los flujos netos de caja cubren los desembolsos necesarios y la tasa de capital del proyecto.

El valor de \$7.547.566.01 es lo que el proyecto agregaría en términos monetarios, luego de haberle exigido una determinada tasa donde se incluye el costo de oportunidad del mismo. La tasa interna de retorno es de 23.28% por lo cual de acuerdo a este criterio también se debería aceptar el proyecto, ya que la TIR está por encima del costo de oportunidad planteado.

6.2 Flujo de fondo dueña del terreno

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
TERRENO	-\$ 6.125.000,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 9.472.050,00

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	\$ 228.234,27
TIR	11,52%

El Flujo de fondo de la abuela indica que se debería aceptar el proyecto. Ya que arroja una VAN positiva, demostrando que se le agregaría

\$228.234,27 en términos monetarios luego de haberle exigido una determinada tasa donde se incluye el costo de oportunidad.

La tasa interna de retorno es de 11.52% la cual es mayor que el costo de oportunidad planteado, además al ser una persona mayor prefiere tener su capital en ladrillos, los cuales pase lo que pase siempre van a estar ahí ya que tuvo problemas con el corralito y no confía en otras formas de ahorro. Se le recomendaría que es una buena opción ya que se quedaría con 6 departamentos (PA A, PB B, PB D, PB F, 1 E Y 2 A)

6.3 Flujo de fondo ferretería

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
FERRETERIA (MATERIALES)	-\$ 2.921.682,00	-\$ 2.921.682,00	-\$ 2.921.682,00	-\$ 2.921.682,00	\$ 15.650.950,00

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	\$ 373.649,14
TIR	12,03%

Como se observa en el flujo de fondo de la ferretería, nos da una VAN positiva lo que nos estaría indicando que en una primera instancia el proyecto es aceptable, ya que agregaría en términos monetarios el valor de \$3733649,14. Los flujos netos de caja cubren los desembolsos necesarios y la tasa de costo de capital del proyecto.

Como complemento a dicho criterio de decisión se analiza la tasa interna de rentabilidad que da 12.08% la cual es mayor que la tasa del costo de oportunidad por lo que también debería aceptarse el proyecto, el dueño de la ferretería está muy interesado en sumarse al proyecto ya que sabe la calidad con la que trabaja la empresa y le interesaría quedarse con departamentos a cambio.

6.4 Flujo de fondo empresa (Vendiendo todos los departamentos en el M0)

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
INGRESOS					
VENTAS DEPARTAMENTOS	\$ 46.246.200,00				
VALOR RESIDUAL					\$ 144.929,00
TOTAL INGRESOS	\$ 46.246.200,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 144.929,00
EGRESOS					
MANO DE OBRA		\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25
SEGUROS		\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92
EXAMENES PRE-OCUPACIONALES	\$ 8.981,88				
ROPA EMPLEADOS	\$ 9.020,00		\$ 9.020,00	\$ 9.020,00	
GASTOS VARIOS				\$ 1.555.058,68	
INVERSION EN MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161,16				
DEPRECIACIONES MAQUINARIAS		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
TOTAL EGRESOS	\$ 199.163,04	\$ 7.770.890,17	\$ 7.779.910,17	\$ 9.334.968,84	\$ 7.770.890,17
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	\$ 46.047.036,96	-\$ 7.770.890,17	-\$ 7.779.910,17	-\$ 9.334.968,84	-\$ 7.625.961,17
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	\$ 16.116.462,94				
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO	\$ 29.930.574,03	-\$ 7.770.890,17	-\$ 7.779.910,17	-\$ 9.334.968,84	-\$ 7.625.961,17
CREDITO IVA		-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75
DEPRECIACION		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
FLUJO DE FONDO NETO OERATIVO	\$ 29.930.574,03	-\$ 7.736.219,42	-\$ 7.745.239,42	-\$ 9.300.298,09	-\$ 7.591.290,42

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	\$ 4.601.471,84
TIR	3,19%

El flujo de fondo de la empresa vendiendo todos los departamentos al M0 indica que se debería aceptar el mismo ya que los flujos netos de caja cubren los desembolsos necesarios y la tasa de capital del proyecto.

El valor de \$4.601.471,84 es lo que la empresa agregaría en términos monetarios, luego de haberle exigido una determinada tasa donde se incluye el costo de oportunidad del mismo. La tasa interna de retorno es de 3.19% por lo cual de acuerdo a este criterio la empresa no debería aceptar el proyecto, ya que la TIR está por debajo del costo de oportunidad planteado. Pero para la empresa sería una muy buena opción ya que no tendría que utilizar capital propio a lo largo de toda la ejecución de la obra y podría usar sus recursos en otras cosas.

6.5 Flujo de fondo empresa (Vendiendo los departamentos en el M0, M2 y M4)

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
INGRESOS					
VENTAS DEPARTAMENTOS	\$ 15.415.400,00		\$ 15.415.400,00		\$ 15.415.400,00
VALOR RESIDUAL					\$ 144.929,00
TOTAL INGRESOS	\$ 15.415.400,00	\$ 0,00	\$ 15.415.400,00	\$ 0,00	\$ 15.560.329,00
EGRESOS					
MANO DE OBRA		\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25
SEGUROS		\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92
EXAMENES PRE-OCUPACIONALES	\$ 8.981,88				
ROPA EMPLEADOS	\$ 9.020,00		\$ 9.020,00	\$ 9.020,00	
GASTOS VARIOS				\$ 1.555.058,68	
INVERSION EN MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161,16				
DEPRECIACIONES MAQUINARIAS		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
TOTAL EGRESOS	\$ 199.163,04	\$ 7.770.890,17	\$ 7.779.910,17	\$ 9.334.968,84	\$ 7.770.890,17
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	\$ 15.216.236,96	-\$ 7.770.890,17	\$ 7.635.489,83	-\$ 9.334.968,84	\$ 7.789.438,83
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	\$ 5.325.682,94	\$ 0,00	\$ 2.672.421,44	\$ 0,00	\$ 2.726.303,59
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO	\$ 9.890.554,03	-\$ 7.770.890,17	\$ 4.963.068,39	-\$ 9.334.968,84	\$ 5.063.135,24
CREDITO IVA		-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75
DEPRECIACION		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
FLUJO DE FONDO NETO OERATIVO	\$ 9.890.554,03	-\$ 7.736.219,42	\$ 4.997.739,14	-\$ 9.300.298,09	\$ 5.097.805,99

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22,00%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	\$ 3.508.767,52
TIR	16,90%

En este caso como se vio cambios de signos en el flujo de fondo hubo que trabajar el flujo para calcular la TIR. Se llevaron todos los flujos

negativos al M0 y todos los flujos positivos al M4.

El flujo de fondo de la empresa vendiendo los departamentos en tres distintos momentos (M0, M2 Y M4) que sería lo más normal y lógico, indica que se debería aceptar el mismo debido a que los flujos netos de caja cubren los desembolsos necesarios y la tasa de capital del proyecto.

El valor de \$3.508.767,52 es lo que la empresa agregaría en términos monetarios, luego de haberle exigido una determinada tasa donde se incluye el costo de oportunidad del mismo. La tasa interna de retorno es de 16.90% por lo cual de acuerdo a este criterio la empresa debería aceptar el proyecto, ya que la TIR está por arriba del costo de oportunidad planteado.

6.6 Flujo de fondo empresa (Vendiendo todos los departamentos en el M4)

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
INGRESOS					
VENTAS DEPARTAMENTOS					\$ 46.246.200,00
VALOR RESIDUAL					\$ 144.929,00
TOTAL INGRESOS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 46.391.129,00
EGRESOS					
MANO DE OBRA		\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25
SEGUROS		\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92
EXAMENES PRE-OCUPACIONALES	\$ 8.981,88				
ROPA EMPLEADOS	\$ 9.020,00		\$ 9.020,00	\$ 9.020,00	
GASTOS VARIOS				\$ 1.555.058,68	
INVERSION EN MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161,16				
DEPRECIACIONES MAQUINARIAS		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
TOTAL EGRESOS	\$ 199.163,04	\$ 7.770.890,17	\$ 7.779.910,17	\$ 9.334.968,84	\$ 7.770.890,17
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	-\$ 199.163,04	-\$ 7.770.890,17	-\$ 7.779.910,17	-\$ 9.334.968,84	\$ 38.620.238,83
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 13.517.083,59
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO	-\$ 199.163,04	-\$ 7.770.890,17	-\$ 7.779.910,17	-\$ 9.334.968,84	\$ 25.103.155,24
CREDITO IVA		-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75
DEPRECIACION		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
FLUJO DE FONDO NETO OERATIVO	-\$ 199.163,04	-\$ 7.736.219,42	-\$ 7.745.239,42	-\$ 9.300.298,09	\$ 25.137.825,99

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22,00%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	-\$ 3.575.705,44
TIR	0,32%

El flujo de fondo de la empresa vendiendo todos los departamentos en el M4, nos da un VAN negativo por lo que el proyecto no sería aceptable, ya que la empresa perdería valor en

términos monetarios por -\$3.575.705,44.

Como complemento a dicho criterio de decisión se analiza la tasa interna de rentabilidad la que nos da un valor de 0,32% y como la misma no supera la tasa de costo del proyecto también por este criterio de decisión se observa que el proyecto no es rentable, con lo cual no debería ponérselo en marcha.

6.7 Análisis sensibilidad de los ingresos

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
INGRESOS					
VENTAS DEPARTAMENTOS		\$ 14.526.307,88	\$ 14.526.307,88		\$ 29.216.153,45
VALOR RESIDUAL					\$ 144.929,00
TOTAL INGRESOS	\$ 0,00	\$ 14.526.307,88	\$ 14.526.307,88	\$ 0,00	\$ 29.361.082,45
EGRESOS					
TERRENO	\$ 7.000.000,00				
MATERIALES		\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00
MANO DE OBRA		\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25
SEGUROS		\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92
EXAMENES PRE-OCUPACIONALES	\$ 8.981,88				
ROPA EMPLEADOS	\$ 9.020,00		\$ 9.020,00	\$ 9.020,00	
GASTOS VARIOS				\$ 1.555.058,68	
INVERSION EN MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161,16				
DEPRECIACIONES MAQUINARIAS		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
TOTAL EGRESOS	\$ 7.199.163,04	\$ 10.692.572,17	\$ 10.701.592,17	\$ 12.256.650,84	\$ 10.692.572,17
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	-\$ 7.199.163,04	\$ 3.833.735,71	\$ 3.824.715,71	-\$ 12.256.650,84	\$ 18.668.510,28
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-\$ 2.519.707,06	\$ 0,00	\$ 1.338.650,50	\$ 0,00	\$ 6.533.978,60
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO	-\$ 4.679.455,97	\$ 3.833.735,71	\$ 2.486.065,21	-\$ 12.256.650,84	\$ 12.134.531,68
CREDITO IVA		-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75
DEPRECIACION		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
FLUJO DE FONDO NETO OERATIVO	-\$ 4.679.455,97	\$ 3.868.406,46	\$ 2.520.735,96	-\$ 12.221.980,09	\$ 12.169.202,43

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22,00%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	-\$ 10.352,29
TIR	10,48%

Se realizó un análisis de sensibilidad de los ingresos del proyecto para determinar cuál es el porcentaje que pueden bajar los ingresos y esté no va empezar a generar pérdidas. Es decir VAN=0, y arrojó como resultado que los ingresos pueden descender hasta un 18%, ósea ese sería el margen que tendría el proyecto.

6.8 Análisis sensibilidad de los costos

RUBROS	MO (INICIO)	M1 (6 MESES)	M2 (12 MESES)	M3 (18 MESES)	M4 (24 MESES)
INGRESOS					
VENTAS DEPARTAMENTOS		\$ 17.792.223,38	\$ 17.792.223,38		\$ 35.784.752,25
VALOR RESIDUAL					\$ 144.929,00
TOTAL INGRESOS	\$ 0,00	\$ 17.792.223,38	\$ 17.792.223,38	\$ 0,00	\$ 35.929.681,25
EGRESOS					
TERRENO	\$ 7.000.000,00				
MATERIALES		\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00	\$ 2.921.682,00
MANO DE OBRA		\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25	\$ 7.740.070,25
SEGUROS		\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92	\$ 19.859,92
EXAMENES PRE-OCUPACIONALES	\$ 8.981,88				
ROPA EMPLEADOS	\$ 9.020,00		\$ 9.020,00	\$ 9.020,00	
GASTOS VARIOS				\$ 1.555.058,68	
INVERSION EN MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161,16				
DEPRECIACIONES MAQUINARIAS		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
TOTAL EGRESOS	\$ 7.199.163,04	\$ 13.468.483,68	\$ 13.479.845,38	\$ 15.438.614,71	\$ 13.468.483,68
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	-\$ 7.199.163,04	\$ 4.323.739,70	\$ 4.312.378,00	-\$ 15.438.614,71	\$ 22.461.197,57
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-\$ 2.519.707,06	\$ 0,00	\$ 1.509.332,30	\$ 0,00	\$ 7.861.419,15
UTILIDAD DESPUES DEL IMPUESTO	-\$ 4.679.455,97	\$ 4.323.739,70	\$ 2.803.045,70	-\$ 15.438.614,71	\$ 14.599.778,42
CREDITO IVA		-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75	-\$ 23.710,75
DEPRECIACION		\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00	\$ 10.960,00
FLUJO DE FONDO NETO OERATIVO	-\$ 4.679.455,97	\$ 4.358.410,45	\$ 2.837.716,45	-\$ 15.403.943,96	\$ 14.634.449,17

TASA DE DESCUENTO ANUAL	22,00%
TASA DE DESCUENTO SEMESTRAL	10,50%
VAN	-\$ 12.131,66
TIR	10,48%

Se realizó un análisis de sensibilidad de los costos del proyecto para determinar cuál es el porcentaje que pueden aumentar los costos y esté no va empezar a generar pérdidas. Es decir VAN=0, y arrojé como resultado que los costos pueden aumentar hasta un 26%, ósea ese sería el margen que tendría el proyecto.

Conclusión

Luego de haber realizado este trabajo a lo largo del año, analizar los distintos macro y micro entorno donde se ubicaría el proyecto, llevar a cabo el estudio técnico correspondiente minuciosamente no dejando ningún detalle librado al azar, realizar la elaboración y evaluación del proyecto.

Se recomienda llevar adelante el proyecto correspondiente vendiendo departamentos de forma pareja en el tiempo que transcurra de ejecución, debido a que se comprobó que es aceptable y viendo que las partes involucradas están muy interesadas en participar ya que todas están muy satisfechas con lo que se les ofrece.

Es muy importante resaltar que se ha supuesto valores constantes para evitar distorsiones en los precios relativos (ingresos versus costos), por lo tanto los valores de la TIR se pueden "asimilar" como reales.

Bibliografía

- SAPAG CHAIN, Nassir., 1993 -"Preparación y evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.
- Urbina, Gabriel, 2010 - "Evaluación de proyectos"- Mc Graw Hill.
- Fernández Espinoza, Saúl, 2007 –"Los proyectos de inversión"- Tecnológica de Costa Rica
- ROBBINS Stephen y COULTER Mary, 2005 – Administration – Pearson Education

Páginas de internet:

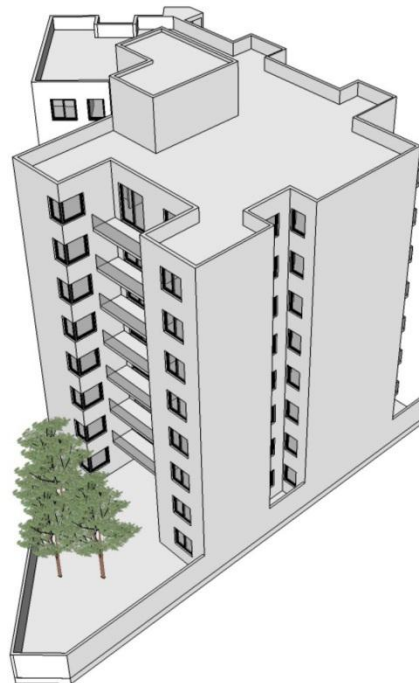
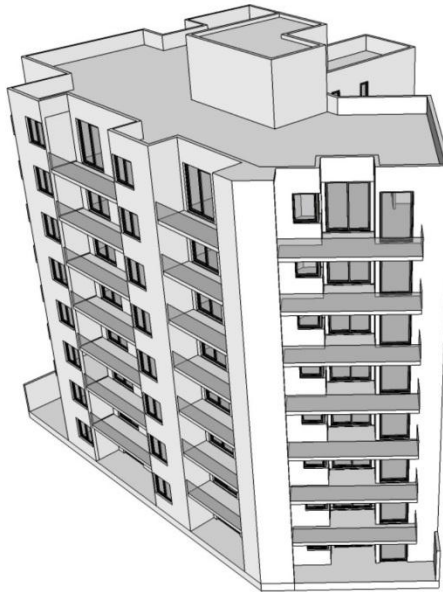
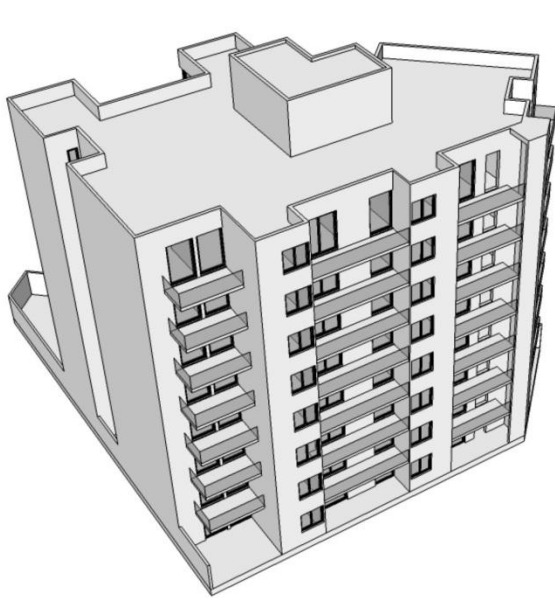
- <http://www.lanacion.com.ar/2030888-flexibilizan-los-creditos-bancarios-para-la-vivienda>
- http://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/isac_08_17.pdf
- <http://www.cordoba.gov.ar/tramites/obras-privadas>
- <http://www.cordoba.gov.ar/tramites/obras-privadas/ascensores/>
- <http://www.santanderrio.com.ar/common/pdf/Grilla-de-Tasas-PF-Web.pdf>
- <https://prezi.com/rfgpzt8uupxw/tir-multiple/>
- <http://dgc.cba.gov.ar/CDC/PageHome.aspx>
- http://www.codigocivilonline.com.ar/wp-content/uploads/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf
- <http://karenericahaeusser.blogspot.com.ar/p/modelo-contrato-de-fideicomiso.html>
- <https://www.infobae.com/2015/06/08/1734024-como-funciona-el-fideicomiso-inmobiliario/>

ANEXO 1: Imágenes del edificio

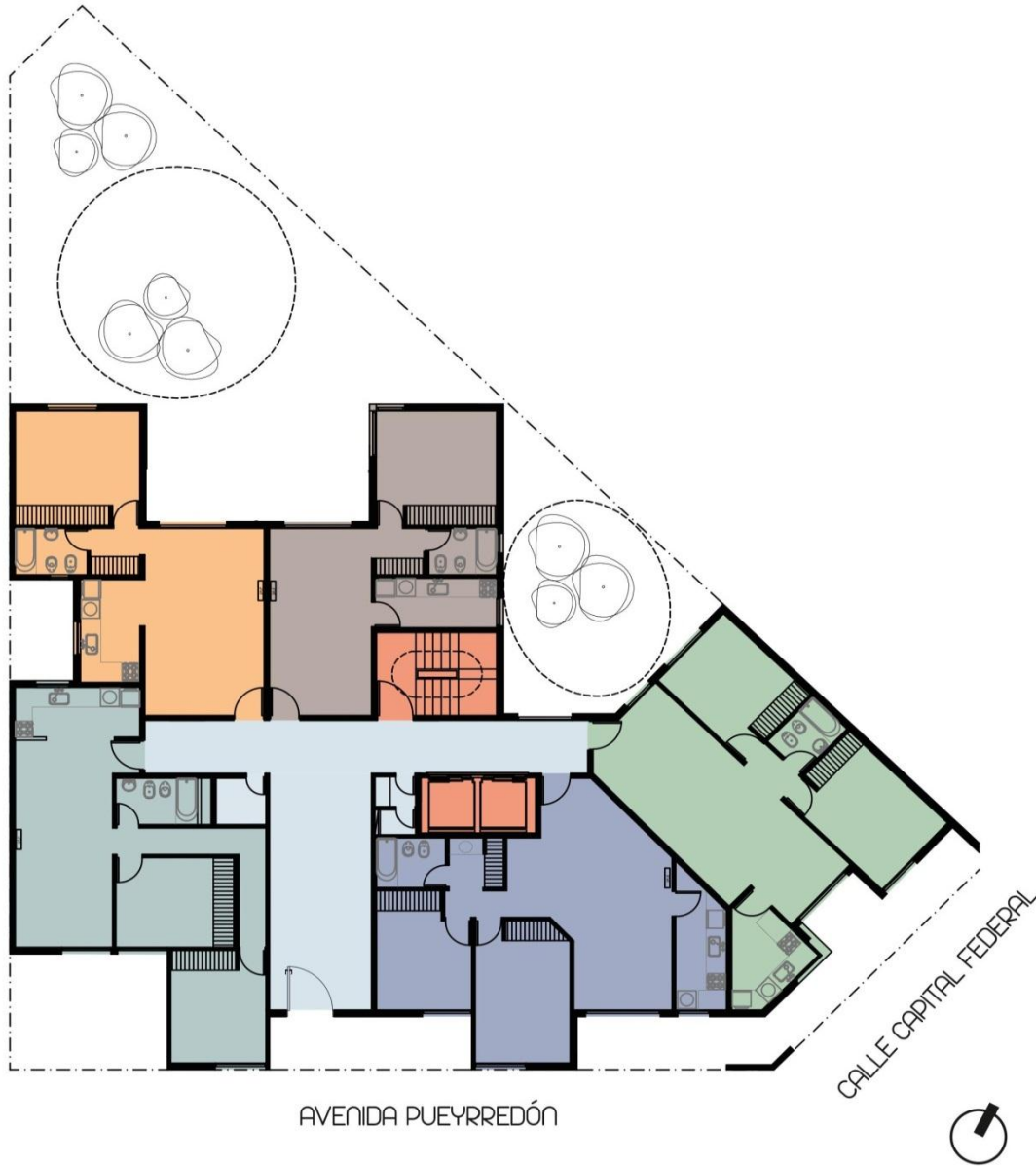
VOLUMETRIA
FACHADA



VOLUMETRÍA
MAQUETA 3D



ESQUEMA
PLANTA BAJA



- | | | | |
|-----------------|---------------|---------------|----------------------|
| HALL DE INGRESO | DEPTO 1 DORM. | DEPTO 2 DORM. | CIRCULACIÓN VERTICAL |
| DEPTO 2 DORM. | DEPTO 1 DORM. | DEPTO 2 DORM. | |

ESQUEMA
PISO 1 A 7



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  PALLIER |  DEPTO 1 DORM. |  DEPTO 2 DORM. |  CIRCULACIÓN VERTICAL |
|  DEPTO 2 DORM. |  DEPTO 1 DORM. |  DEPTO 2 DORM. |  TERRAZAS |

ANEXO 2: Ítems ingresos y ventas

ITEM	IMPORTE	IVA	TOTAL	MONEDA	NOTA
VENTA DEPARTAMENTOS			\$ 4.078.240	DÓLAR	1)TODO EN EL M0, 2) 1/3 M0, 1/3 M2 Y 1/3 M4 3)TODO EN M4
TERRENO			\$ 541.270	DÓLAR	M4
MATERIALES	\$ 11.171.344	\$ 2.969.597	\$ 14.140.941	PESO	M1, M2, M3 Y M4
ALBAÑILERIA	\$ 23.280.000	\$ 4.888.800	\$ 28.168.800	PESO	M1, M2, M3
ELECTRICISTA	\$ 1.482.600	\$ 311.346	\$ 1.793.946	PESO	M2, M3 Y M4
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.586.000	\$ 333.060	\$ 1.919.060	PESO	M2, M3 Y M4
MOVIMIENTO SUELO	\$ 40.000	\$ 8.400	\$ 48.400	PESO	M0
MUEBLES COCINA Y PLACARD	\$ 950.000	\$ 199.500	\$ 1.149.500	PESO	M3
PINTURA	\$ 621.800	\$ 130.578	\$ 752.378	PESO	M3
HERRERIA	\$ 59.500	\$ 12.495	\$ 71.995	PESO	M3
SOLADO	\$ 730.620	\$ 153.430	\$ 884.050	PESO	M3
CARPINTERIA ALUMINIO	\$ 1.635.272	\$ 343.407	\$ 1.978.679	PESO	M3
INGENIRO EN SEGURIDAD	\$ 76.800	\$ 16.128	\$ 92.928	PESO	MENSUAL
SERENO	\$ 204.000	\$ 42.840	\$ 246.840	PESO	MENSUAL
OBRADOR, BAÑO QUIMICO, CONTENEDOR	\$ 1.284.000	\$ 26.964	\$ 1.310.964	PESO	OBRADOR INICIO, BAÑO Y CONTENEDOR MENSUAL
HONORARIOS PROYECTO	\$ 200.000		\$ 200.000	PESO	M4
GASTOS VARIOS	\$ 1.558.153	\$ 323.438	\$ 1.881.591	PESO	M3
MAQUINAS Y HERRAMIENTAS	\$ 181.161	\$ 38.044	\$ 219.205	PESO	Se invierte en el M0
ROPA EMPLEADOS	\$ 27.060	\$ 5.682	\$ 32.742	PESO	Se les compra al M0, a los 8 meses y 16 meses
EXAMENES PRE OCUPACIONALES	\$ 9.400	\$ 1.974	\$ 11.374	PESO	Se realizan al M0
SEGURO	\$ 79.440	\$ 16.682	\$ 96.122	PESO	Se abona mensualmente
DEPRECIACION MAQ Y HERRAMIENTAS			\$ 43.840	PESO	21920 POR AÑO M2 Y M4
IMPUESTO A LAS GANACIAS					
	TOTAL	-\$ 94.843			

ANEXO 3: Presupuestos



Fabrica: Blevel S.A.
 Direccion: Los Quebrachos 2202-
 B° Cuesta Colorado, La Caleta, Cba
 Telefono: 0351-155292416
 Mail: ventas@blevel.com.ar

Fecha 04/09/2017






N° pm-1,7121017,7-7589-5683

PRESUPUESTO MODENA Y A30 COLOR ANODIZADO NATURAL

Nombre: Sabina Henn

Obra:

Direccion:

Producto	Parcial	Total
 Pv1 49	CORREDIZA MODENA. Ancho: 2000. Alto: 2100 2 hojas. Marco: 06200. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Templado Incoloro 5 mm + Cámara de 9mm + Templado Incoloro 5 mm).	13.781 675.291
 v1 63	CORREDIZA MODENA. Ancho: 1500. Alto: 1100 2 hojas. Marco: 06200. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Float Incoloro de 4mm + Cámara de 9mm + Float Incoloro de 4mm).	5.872 369.955
 v2 49	CORREDIZA MODENA. Ancho: 1000. Alto: 1100 2 hojas. Marco: 06200. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Float Incoloro de 4mm + Cámara de 9mm + Float Incoloro de 4mm).	4.717 231.144
 V3 49	VENTILUZ MODENA. Ancho: 600. Alto: 400 1 hoja. Marco: 06216. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Float Incoloro de 4mm + Cámara de 9mm + Float Incoloro de 4mm).	2.287 112.087
 pf1 14	PAÑO FIJO MODENA. Ancho: 800. Alto: 1100 1 módulo. Marco: 06216. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Float Incoloro de 4mm + Cámara de 9mm + Float Incoloro de 4mm).	2.484 34.770

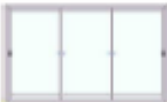



Fabrica: Blevel S.A.
Direccion: Los Quebrachos 2202-
8º Cuesta Colorado, La Calera, Cba
Telefono: 0351-155292416
Mail: ventas@blevel.com.ar

Fecha 04/09/2017

Nº pm-1,7121017,7-7589-5683

PRESUPUESTO MODENA Y A30 COLOR ANODIZADO NATURAL

Pv2 	<p>CORREDIZA MODENA. Ancho: 3500. Alto: 2100 3 hojas. Marco: 06240. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Templado Incoloro 5 mm + Cámara de 9mm + Templado Incoloro 5 mm).</p>	4	24.394	97.576
Pv3 	<p>Puerta REBATIBLE A30 NEW. Ancho: 1100. Alto: 2100 1 hoja. Marco: 06040. Tapajuntas: 06206 Arco. Premarco: 06205 Entero. Revestimiento: Templado Incoloro 5 mm + Cámara de 9mm + Templado Incoloro 5 mm).</p>	1	13.758	13.758
PREMARCOS:			138.195	138.195
COLOCACIÓN:			51.358	51.358

TOTAL EN PESOS: 1.716.292

incluye flete, instalación y premarcos

Los precios son más IVA

Plazo de entrega: A convenir (aprox. 45 días hábiles desde relevamiento medidas definitivas).

Forma de pago: 80% al pedido y el saldo contra las aberturas terminadas en fabrica (no instaladas)

Validez del presupuesto: 2 días hábiles.

Nota: la empresa no se responsabiliza por roturas de cristales, ralladuras y golpes en los perfiles una vez que las aberturas fueron colocadas en perfecto estado en la obra.

Condiciones para congelar precios: pago del 100% del monto de la obra. Los saldos se ajustaran según el índice general de la construcción al momento de la cancelación.

CONSIDERACIONES:

- El presupuesto contempla:
 - **TRASLADO A OBRA**, en vehículo propio.
 - **INSTALACION y REGULACION** de las aberturas por personal técnico calificado en vanos correctamente preparados para tal fin (plomos, niveles, resistencia, etc.).
 - Toda la información y asesoramiento técnico necesario, en lo que aberturas se refiere, para una correcta consecución de las mismas.
 - **Contravidrios curvos.**
- El presupuesto NO contempla
 - **Ángulos o flejes** de terminación.



Fecha 04/09/2017

N° pm-1,7121017,7-7589-5683

PRESUPUESTO MODENA Y A30 COLOR ANODIZADO NATURAL

- Andamios y medios de elevación para la instalación de las aberturas, en caso de ser necesario.
- La movilidad en terrenos dificultosos ni la colocación de las aberturas en lugares de difícil acceso (ej: doble altura)
- **Fletes y viáticos. Adicional fuera ciudad Córdoba - indicativo:**
Viaje técnico (relevamientos: premarco y aberturas): \$7 por km ida y vuelta
Viaje entrega premarcos y aberturas (instalación): \$10 por km ida y vuelta
- La cotización se realizó según planilla de aberturas suministradas por el contratista.
- Se recomienda:
 - Vidrios de seguridad (templados o laminados) en aquellas aberturas cuyos antepechos estén cerca del nivel de piso o que por su tamaño así lo requieran.
 - Vidrios traslucidos (Pacífico o Esmerilado) en zona de baños.
 - Utilizar premarcos en la totalidad de la obra; ya que estos permiten la correcta colocación de la carpintería de aluminio a instalar, de no contratarse los mismos, el cliente se hará cargo de la correcta ejecución de los vanos y por consiguiente cualquier tipo de retraso que esto pudiese llegar a generar si se realiza de forma incorrecta

Arq. German Blencio
BLEVEL S.A.
Presidente

Re: Consulta Ascensores

D

daniel@gyaascensores.com.ar



Responder|

mar 05/09, 12:44 p.m.

Usted

JAVIER: Te comento que por Ordenanzas Municipales las medidas mínimas para las cabinas de los ascensores es de 1.10 x 1.30 el precio aproximado es de \$ 480.000.- cada uno. Está muy lindo el proyecto por cualquier duda pregúntame. Saludos Cordiales.

---- Original Message ----

From: Javier Ruiz <tacho_ruiz@hotmail.com>

To: "daniel@gyaascensores.com.ar" <daniel@gyaascensores.com.ar>

Sent: Mar, Sep 5, 2017, 12:15 PM

Subject: Consulta Ascensores

Hola Daniel, buen día. Mi nombre es Javier Ruiz, estoy haciendo la tesis para recibirme sobre un proyecto de inversión de un edificio, en un terreno que pertenece a mi abuela. El proyecto del edificio tiene PB y 7 pisos y se instalarían 2 ascensores para 4 personas cada uno.

Necesitaría que me digas el precio aproximado de cada ascensor con la instalación incluida, te mando Pdf de planta baja y del piso 1 al 7 por si te hace falta.

Quedo a la espera de tu respuesta, muchas gracias.

Saludos

PRESUPUESTO LAVORIS

Buenas tardes, envié información y cotización solicitada:

- Para el caso que se decida a realizar con nosotros dichos estudios debemos completar una instancia Administrativa: se adjunta Contrato de Adhesión el mismo debe ser completado con firma incluida y enviar vía mail para dar Alta en nuestro directorio de clientes.
- Siempre contara con el servicio LAVORIS NET, por el que podrá acceder a los resultados on line dentro de las 24 hs de realización. A Cada empresa se le otorga un usuario y una clave. (esto es sin costo alguno).
- La facturación es mensual, siempre y cuando utilicen nuestros servicios, se envía la factura electrónica del 1 al 5 al email indicado por Uds. en el Contrato de Adhesión.
- La forma de pago pueden ser: Efectivo – Cheques o Transferencia Bancaria en virtud de la modalidad que ustedes designen en ese Contrato de Adhesión.
Si elige como modo de pago cheque el mismo debe ser pagadero a los 15 días desde la emisión de la factura.


Entrega de Exámenes: Como la facturación es a mes vencido, es en principio mensual . En caso que precise retirar antes la documentación, puede hacerlo a las 48 hs de realizado el estudio abonado las practicas en el momento


EXAMEN PRE-OCUPACIONAL OBLIGATORIO (Ley 24557) Resolucion 37/10	Precio
Examen Clínico Completo con Confección de Historia Clínica Examen de Agudeza Visual y Visión Cromática Declaración Jurada del Postulante Electrocardiograma Radiografía de tórax Laboratorio: Hemograma Completo - Eritrosedimentación - Uremia - Glucemia - Orina Completa. (*) Se denomina BASICO DE LEY - "ANEXO 1"	
EXAMEN COMPLETO: BASICO DE LEY + 4 radiografías (Columna Cervical y Columna Lumbosacra, frente y perfil)	\$ 785,33
Audiometría	\$ 147,25
Nota:	
Estos precios no tienen el IVA incluido, pero el mismo se imputa en la factura electrónica	
Vigencia seis meses, desde Febrero 2017 hasta Julio 2017	

Al postulante que cubre puesto de capataz sugerimos la realización de perfil psicológico:

CLASE 2 - Perfil Psicológico Medio.	\$ 677,34
Nota:	
Estos precios no tienen el IVA incluido, pero el mismo se imputa en la factura electrónica	
Vigencia seis meses, desde Febrero 2017 hasta Julio 2017	

La presente cotización tiene vigencia hasta el 31/07/2017. A partir del 01/08/2017 nuestra lista de precios sufrirá un incremento del 12%.
Cualquier duda a su órdenes.
Saluda atte.!

		X	0001-00001183 PRESUPUESTO		
Comprobante No Valido como Factura					
de SIAL S.R.L.					
Morseñor Pablo Cabrera 3150- B' Zumaran -Cordoba (5008) Tel.: (0351) 4766567/4773520/4838592 ventas@sialargentina.com.ar www.sialargentina.com.ar					
Cliente	RUIZ ALEJANDRO VICTORIO		Fecha Presupuesto	23/08/2017	
Domicilio	RIO PRIMERO 1152 - BARRIO ALTAMIRA - CORDOB.		Fecha de Vigencia	24/08/2017	
I.V.A.	Responsable Inscripto		Vendedor	SILVIO PAZOS	
Articulo	Cantidad	Descripción	P. U.	Total	
902386	3,00	CARCASA MILENIUM CLASS S/V BLANCO	70,25	210,74	
				SubTotal	210,74
I.V.A.	44,26	Percepción I.V.A.	0,00	SubTotal Impuestos	44,26
S.S.I.V.A.	0,00	Percepcion Ing. Brutos	0,00	Desc/Rec	0,00
Interno	0,00	Percepción Ganancias	0,00	I.V.A. Desc/Rec	0,00
Observaciones:				Sub Total \$	255,00

		X	0001-00001158 PRESUPUESTO		
<p style="text-align: center;">Sial SEGURIDAD INDUSTRIAL</p> <p style="text-align: center;">Comprobante No Valido como Factura</p> <p style="text-align: center;">de SIAL S.R.L.</p> <p style="text-align: center;">Morseñor Pablo Cabrera 3150- B° Zumarán -Córdoba (5008)</p> <p style="text-align: center;">Tel.: (0351) 4766567/4773520/4838592 ventas@sialargentina.com.ar www.sialargentina.com.ar</p>					
Cliente	RUIZ ALEJANDRO VICTORIO		Fecha Presupuesto	09/08/2017	
Domicilio	RIO PRIMERO 1152 - BARRIO ALTAMIRA - CORDOB		Fecha de Vigencia	10/08/2017	
I.V.A.	Responsable Inscripto		Vendedor	SILVIO PAZOS	
Artículo	Cantidad	Descripción	P. U.	Total	
1-507-	12,00	PANTALON OMBU AZUL MARINO	294,60	3.535,20	
2-507	12,00	CAMISA OMBU AZUL (36 a 48)	285,85	3.430,20	
BT02	12,00	Botín frances-cuero box negro suela pvc-con puntera de acero.	361,40	4.336,80	
<p>I.V.A. 2.373,46 Percepción I.V.A. 0,00 SubTotal 11.302,20</p> <p>S.S.I.V.A. 0,00 Percepción Ing. Brutos 0,00 SubTotal Impuestos 2.373,46</p> <p>Interno 0,00 Percepción Ganancias 0,00 Desc/Rec 0,00</p> <p>Observaciones: I.V.A. Desc/Rec 0,00 Sub Total \$ 13.675,66</p>					
<p>FORMA DE PAGO A ACORDAR , TALLES ESPECIALES 15 % MAS . ENTREGA INMEDIATA .</p>					

ZARATE

Recta Martinoli 7988 - Córdoba
TE (03543) 426846
IVA RESPONSABLE INSCRIPTO
CUIT : 30-70457852-7

COTIZACION

DOCUMENTO NO VALIDO COMO FACTURA
COTIZACIÓN Nº 00143320
FECHA: 05/09/2017 (MAURINOLAU)

Señores: 490523-CONDOMINIO VIVIANI ROBERT JUAN Y OTROS
DEL TINTITACO 255 - LAS DELICIAS - - Córdoba -
Respons. Inscripto - Nº CUIT: 30-70892989-8 - Ing.Brutos:

Operador: 134 - MAURINOLAU

	Artículo	Descripción	Cantidad	Precio	SubTotal
1	206855	HERCAL x 40 KG CONTADO C/U	1	81,9	81,9
2	5721290	CAL VIVA MILAGRO x 25 KG BOLSA	1	83,679	83,68
3	206855	CAL HIDRATADA "MILAGRO" X 25 KG. BOLSA	1	88,658	88,66
4	200801	CEMENTO PORTLAND x 50Kg CONTADO C/U	1	136,514	136,51
5	209700	LAD.CERAM.PORTANTE 12x19x33 PALMAR C/U	1	10,157	10,16
6	209701	LAD.CERAM.PORTANTE 18x19x33 PALMAR C/U	1	12,866	12,87
7	1309354	PINTURA ASFALTICA x 18 Lt. JS ARGENT C/U	1	483,441	483,44
8	5737616	MEMBRANA GEO 45kg S/ALUM "PINT" 4mm KOVERTEI	1	778,899	778,9
9	200521	TELGOPOR MOLON 0.40x1.00x0.15 M C/U	1	53,381	53,38
10	5707211	LAD.CERAM.LOSA 16.5x25x40 PALMAR C/U	1	20,755	20,76
11	205073	VIGUETA PRETENSADAS 1.80MTS C/U	1	70,462	70,46
12	205075	VIGUETA PRETENSADAS 2.00MTS C/U	1	78,425	78,43
13	205077	VIGUETA PRETENSADAS 2.20MTS C/U	1	86,487	86,49
14	205079	VIGUETA PRETENSADAS 2.40MTS C/U	1	94,262	94,26
15	205081	VIGUETA PRETENSADAS 2.60MTS C/U	1	109,036	109,04
16	205083	VIGUETA PRETENSADAS 2.80MTS C/U	1	111,051	111,05
17	205085	VIGUETA PRETENSADAS 3.00MTS C/U	1	128,006	128,01
18	282269	VIGUETA PRETENSADAS 3.20MTS C/U	1	136,893	136,89
19	209006	VIGUETA PRETENSADAS 3.40MTS C/U	1	148,089	148,09
20	209008	VIGUETA PRETENSADAS 3.60MTS C/U	1	154,449	154,45
21	209011	VIGUETA PRETENSADAS 3.80MTS C/U	1	162,946	162,95
22	209013	VIGUETA PRETENSADAS 4.00MTS C/U	1	187,488	187,49
23	5741393	ILVA SOHO DIG. 60X80 COOL(BEIGE) T26GV/ 1.80 M	1,8	390,735	703,32
24	5739699	CORTINES 40x40 CIMENT ARENA TM8 1.76M2	1,76	128,658	226,44
25	5728925	LOURDES COTTO MARFIL 35x35 TC32 2.20M2	2,2	86,007	189,22
26	204795	YESO BLANCO EL PUNTANO x 40 KG	1	137,893	137,89
27	202038	GUARDACANTO GALVANIZADO 2 MTS C/U	1	18,822	18,82
28	5712291	FERRUM ARMON.APOYAR CITERA BLANCA LWZF B	1	2527,299	2527,3
29	5727514	FV CIBELES 0181.02/97 MONOCOMANDO LAVAT.ALTA C	1	2764,052	2764,05
30	5727516	FV CIBELES 0310/97 MONOCOMANDO BAÑERA EXT C	1	4033,162	4033,16
31	5727515	FV CIBELES 0189/97 MONOCOMANDO BIDET CR	1	2779,862	2779,86
32	5723605	FERRUM TRENTO BIDET 3AG BLANCO BEL3J	1	3438,722	3438,72
33	5728940	FERRUM TRENTO DEP APOYO D. DUAL BC DEW6F	1	2963,392	2963,39
34	5723607	FERRUM TRENTO INODORO LARGO BLANCO IELJ-IEI	1	4224,426	4224,43
35	5728912	FERRUM TRENTO INODORO CORTO BLANCO IECJ-IE	1	4224,426	4224,43
36	5724037	FERRUM TRENTO TAPA ASIEN INOD BLANCO TEX B	1	354,555	354,56

ANEXO 4: Código Civil y Comercial de la nación: Contrato de fideicomiso

SECCIÓN 1ª Disposiciones generales ARTÍCULO 1666.- Definición. Hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario. 292 ARTS. 1667 - 1671 Infojus - Sistema Argentino de Información Jurídica ARTÍCULO 1667.- Contenido. El contrato debe contener: a. la individualización de los bienes objeto del contrato. En caso de no resultar posible tal individualización a la fecha de la celebración del fideicomiso, debe constar la descripción de los requisitos y características que deben reunir los bienes; b. la determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso; c. el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria; d. la identificación del beneficiario, o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1671; e. el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse o la manera de determinarlo conforme con el artículo 1672; f. los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa. ARTÍCULO 1668.- Plazo. Condición. El fideicomiso no puede durar más de treinta años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte. Si se pacta un plazo superior, se reduce al tiempo máximo previsto. Cumplida la condición o pasados treinta años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato. A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos. ARTÍCULO 1669.- Forma. El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo. Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de

fideicomiso. ARTÍCULO 1670.- Objeto. Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras. SECCIÓN 2ª Sujetos ARTÍCULO 1671.- Beneficiario. El beneficiario puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura. Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario. LIBRO TERCERO - DERECHOS PERSONALES - TÍTULO IV - Contratos en particular 293 Código Civil y Comercial de la Nación ARTS. 1672 - 1676 Pueden designarse varios beneficiarios quienes, excepto disposición en contrario, se benefician por igual; para el caso de no aceptación o renuncia de uno o más designados, o cuando uno u otros no llegan a existir, se puede establecer el derecho de acrecer de los demás o, en su caso, designar beneficiarios sustitutos. Si ningún beneficiario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, se entiende que el beneficiario es el fideicomisario. Si también el fideicomisario renuncia o no acepta, o si no llega a existir, el beneficiario debe ser el fiduciante. El derecho del beneficiario, aunque no haya aceptado, puede transmitirse por actos entre vivos o por causa de muerte, excepto disposición en contrario del fiduciante. Si la muerte extingue el derecho del beneficiario designado, se aplican las reglas de los párrafos precedentes. ARTÍCULO 1672.- Fideicomisario. El fideicomisario es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario. Se aplican al fideicomisario los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 1671. Si ningún fideicomisario acepta, todos renuncian o no llegan a existir, el fideicomisario es el fiduciante. ARTÍCULO 1673.- Fiduciario. El fiduciario puede ser cualquier persona humana o jurídica. Sólo pueden ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras autorizadas a funcionar como tales, sujetas a las disposiciones de la ley respectiva y las personas jurídicas que autoriza el organismo de contralor de los mercados de valores, que debe establecer los requisitos que deben cumplir. El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato. ARTÍCULO 1674.- Pauta de actuación. Solidaridad. El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. En caso de

designarse a más de un fiduciario para que actúen simultáneamente, sea en forma conjunta o indistinta, su responsabilidad es solidaria por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del fideicomiso. ARTÍCULO 1675.- Rendición de cuentas. La rendición de cuentas puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a un año. ARTÍCULO 1676.- Dispensas prohibidas. El contrato no puede dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitados. 294 ARTS. 1677 - 1679 Infojus - Sistema Argentino de Información Jurídica ARTÍCULO 1677.- Reembolso de gastos. Retribución. Excepto estipulación en contrario, el fiduciario tiene derecho al reembolso de los gastos y a una retribución, ambos a cargo de quien o quienes se estipula en el contrato. Si la retribución no se fija en el contrato, la debe fijar el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda, la importancia de los deberes a cumplir, la eficacia de la gestión cumplida y las demás circunstancias en que actúa el fiduciario. ARTÍCULO 1678.- Cese del fiduciario. El fiduciario cesa por: a. remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante; b. incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana; c. disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción, sin perjuicio de la aplicación del inciso a), en su caso; d. quiebra o liquidación; e. renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función; la renuncia tiene efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al fiduciario sustituto. ARTÍCULO 1679.- Sustitución del fiduciario. Producida una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar como fiduciario a una de las entidades autorizadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 1690. En caso de muerte del fiduciario, los interesados pueden prescindir de la intervención judicial, otorgando los actos necesarios para la transferencia de bienes. En los restantes casos de los incisos b), c) y d) del artículo 1678, cualquier interesado puede solicitar al juez la comprobación del acaecimiento de

la causal y la indicación del sustituto o el procedimiento para su designación, conforme con el contrato o la ley, por el procedimiento más breve previsto por la ley procesal local. En todos los supuestos del artículo 1678 el juez puede, a pedido del fiduciante, del beneficiario, del fideicomisario o de un acreedor del patrimonio separado, designar un fiduciario judicial provisorio o dictar medidas de protección del patrimonio, si hay peligro en la demora. Si la designación del nuevo fiduciario se realiza con intervención judicial, debe ser oído el fiduciante. Los bienes fideicomitidos deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario. LIBRO TERCERO - DERECHOS PERSONALES - TÍTULO IV - Contratos en particular 295 ARTS. 1680 - 1684 Código Civil y Comercial de la Nación ARTÍCULO 1680.- Fideicomiso en garantía. Si el fideicomiso se constituye con fines de garantía, el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitidos, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes. ARTÍCULO 1681.- Aceptación del beneficiario y del fideicomisario. Fraude. Para recibir las prestaciones del fideicomiso, el beneficiario y el fideicomisario deben aceptar su calidad de tales. La aceptación se presume cuando intervienen en el contrato de fideicomiso, cuando realizan actos que inequívocamente la suponen o son titulares de certificados de participación o de títulos de deuda en los fideicomisos financieros. No mediando aceptación en los términos indicados, el fiduciario puede requerirla mediante acto auténtico fijando a tal fin un plazo prudencial. No producida la aceptación, debe solicitar al juez que la requiera sin otra substanciación, fijando a tal fin el modo de notificación al interesado que resulte más adecuado. El beneficiario y el fideicomisario pueden, en la medida de su interés, reclamar por el debido cumplimiento del contrato y la revocación de los actos realizados por el fiduciario en fraude de sus intereses, sin perjuicio de los derechos de los terceros interesados de buena fe. SECCIÓN 3ª Efectos ARTÍCULO 1682.- Propiedad fiduciaria. Sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria, regida por las

disposiciones de este Capítulo y por las que correspondan a la naturaleza de los bienes.

ARTÍCULO 1683.- Efectos frente a terceros. El carácter fiduciario de la propiedad tiene efectos frente a terceros desde el momento en que se cumplen los requisitos exigidos de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos.

ARTÍCULO 1684.- Registración. Bienes incorporados. Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitidos y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes, debiéndose dejar constancia de ello en el título para la adquisición y en los registros pertinentes.

296 ARTS. 1685 - 1688 Infojus - Sistema Argentino de Información Jurídica

ARTÍCULO 1685.- Patrimonio separado. Seguro. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario, del fiduciante, del beneficiario y del fideicomisario. Sin perjuicio de su responsabilidad, el fiduciario tiene la obligación de contratar un seguro contra la responsabilidad civil que cubra los daños causados por las cosas objeto del fideicomiso. Los riesgos y montos por los que debe contratar el seguro son los que establezca la reglamentación y, en defecto de ésta, los que sean razonables. El fiduciario es responsable en los términos de los artículos 1757 y concordantes cuando no haya contratado seguro o cuando éste resulte irrazonable en la cobertura de riesgos o montos.

ARTÍCULO 1686.- Acción por acreedores. Los bienes fideicomitidos quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Tampoco pueden agredir los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo las acciones por fraude y de ineficacia concursal. Los acreedores del beneficiario y del fideicomisario pueden subrogarse en los derechos de su deudor.

ARTÍCULO 1687.- Deudas. Liquidación. Los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitidos. Tampoco responden por esas obligaciones el fiduciante, el beneficiario ni el fideicomisario, excepto compromiso expreso de éstos. Lo dispuesto en este artículo no impide la responsabilidad del fiduciario por aplicación de los principios generales, si así corresponde. La insuficiencia de los bienes fideicomitidos para atender a esas obligaciones, no da lugar a la declaración de su quiebra. En tal supuesto y a falta de otros recursos provistos por el fiduciante o el beneficiario según previsiones

contractuales, procede su liquidación, la que está a cargo del juez competente, quien debe fijar el procedimiento sobre la base de las normas previstas para concursos y quiebras, en lo que sea pertinente. ARTÍCULO 1688.- Actos de disposición y gravámenes. El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario. El contrato puede prever limitaciones a estas facultades, incluso la prohibición de enajenar, las que, en su caso, deben ser inscriptas en los registros correspondientes a cosas registrables. Dichas limitaciones no son oponibles a terceros interesados de buena fe, sin perjuicio de los derechos respecto del fiduciario. Si se nombran varios fiduciarios, se configura un condominio en función de lo previsto en el artículo 1674, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, excepto pacto en contrario, y ninguno de ellos puede ejercer la acción de partición mientras dure el fideicomiso. Quedan a salvo los actos de disposición realizados por el fiduciario de conformidad con lo previsto en esta norma. LIBRO TERCERO - DERECHOS PERSONALES - TÍTULO IV - Contratos en particular 297 ARTS. 1689 - 1693 Código Civil y Comercial de la Nación ARTÍCULO 1689.- Acciones. El fiduciario está legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, contra terceros, el fiduciante, el beneficiario o el fideicomisario. El juez puede autorizar al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario, a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo haga sin motivo suficiente. SECCIÓN 4ª Fideicomiso financiero ARTÍCULO 1690.- Definición. Fideicomiso financiero es el contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por el organismo de contralor de los mercados de valores para actuar como fiduciario financiero, y beneficiarios son los titulares de los títulos valores garantizados con los bienes transmitidos. ARTÍCULO 1691.- Títulos valores. Ofertas al público. Los títulos valores referidos en el artículo 1690 pueden ofrecerse al público en los términos de la normativa sobre oferta pública de títulos valores. En ese supuesto, el organismo de contralor de los mercados de valores debe ser autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, quien puede dictar normas reglamentarias que incluyan la determinación de los requisitos a cumplir para actuar como fiduciario. ARTÍCULO 1692.- Contenido del contrato de fideicomiso financiero. Además de las exigencias de contenido generales previstas en el artículo 1667, el contrato de fideicomiso

financiero debe contener los términos y condiciones de emisión de los títulos valores, las reglas para la adopción de decisiones por parte de los beneficiarios que incluyan las previsiones para el caso de insuficiencia o insolvencia del patrimonio fideicomitado, y la denominación o identificación particular del fideicomiso financiero. SECCIÓN 5ª Certificados de participación y títulos de deuda ARTÍCULO 1693.- Emisión y caracteres. Certificados globales. Sin perjuicio de la posibilidad de emisión de títulos valores atípicos, en los términos del artículo 1820, los certificados de participación son emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitados pueden ser emitidos por el fiduciario o por terceros. Los certificados de participación y los títulos representativos de deuda pueden ser al portador, nominativos endosables o nominativos no endosables, cartulares o escriturales, según lo permita la legislación pertinente. Los certificados deben ser emitidos sobre la base de un prospecto en el que consten las condiciones de la emisión, las enunciaciones necesarias para identificar el fideicomiso al que pertenecen, y la descripción de los derechos que confieren. Pueden emitirse certificados globales de los certificados de participación y de los títulos de deuda, para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin se consideran definitivos, negociables y divisibles. 298Infojus - Sistema Argentino de Información Jurídica ARTS. 1694 - 1698 ARTÍCULO 1694.- Clases. Series. Pueden emitirse diversas clases de certificados de participación o títulos representativos de deuda, con derechos diferentes. Dentro de cada clase se deben otorgar los mismos derechos. La emisión puede dividirse en series. Los títulos representativos de deuda dan a sus titulares el derecho a reclamar por vía ejecutiva. SECCIÓN 6ª Asambleas de tenedores de títulos representativos de deuda o certificados de participación ARTÍCULO 1695.- Asambleas. En ausencia de disposiciones contractuales en contrario, o reglamentaciones del organismo de contralor de los mercados de valores, en los fideicomisos financieros con oferta pública las decisiones colectivas de los beneficiarios del fideicomiso financiero se deben adoptar por asamblea, a la que se aplican las reglas de convocatoria, quórum, funcionamiento y mayorías de las sociedades anónimas, excepto en el caso en que se trate la insuficiencia del patrimonio fideicomitado o la reestructuración de sus pagos a los beneficiarios. En este último supuesto, se aplican las reglas de las asambleas extraordinarias de sociedades anónimas, pero ninguna decisión es válida sin el voto favorable de tres cuartas partes de los títulos emitidos y en circulación.

ARTÍCULO 1696.- Cómputo. En el supuesto de existencia de títulos representativos de deuda y certificados de participación en un mismo fideicomiso financiero, el cómputo del quórum y las mayorías se debe hacer sobre el valor nominal conjunto de los títulos valores en circulación. Sin embargo, excepto disposición en contrario en el contrato, ninguna decisión vinculada con la insuficiencia del patrimonio fideicomitado o la reestructuración de pagos a los beneficiarios es válida sin el voto favorable de tres cuartas partes de los títulos representativos de deuda emitidos y en circulación, excluidos los títulos representativos de deuda subordinados.

SECCIÓN 7ª Extinción del fideicomiso ARTÍCULO 1697.- Causales. El fideicomiso se extingue por: a. el cumplimiento del plazo o la condición a que se ha sometido, o el vencimiento del plazo máximo legal; b. la revocación del fiduciante, si se ha reservado expresamente esa facultad; la revocación no tiene efecto retroactivo; la revocación es ineficaz en los fideicomisos financieros después de haberse iniciado la oferta pública de los certificados de participación o de los títulos de deuda; c. cualquier otra causal prevista en el contrato.

ARTÍCULO 1698.- Efectos. Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario está obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, a otorgar los instrumentos y a contribuir a las inscripciones registrales que correspondan.

LIBRO TERCERO - DERECHOS PERSONALES - TÍTULO IV - Contratos en particular 299 ARTS. 1699 - 1706 Código Civil y Comercial de la Nación

SECCIÓN 8ª Fideicomiso testamentario ARTÍCULO 1699.- Reglas aplicables. El fideicomiso también puede constituirse por testamento, el que debe contener, al menos, las enunciaciones requeridas por el artículo 1667. Se aplican los artículos 2448 y 2493 y las normas de este Capítulo; las referidas al contrato de fideicomiso deben entenderse relativas al testamento. En caso de que el fiduciario designado no acepte su designación se aplica lo dispuesto en el 1679. El plazo máximo previsto en el artículo 1668 se computa a partir de la muerte del fiduciante.

ARTÍCULO 1700.- Nulidad. Es nulo el fideicomiso constituido con el fin de que el fiduciario esté obligado a mantener o administrar el patrimonio fideicomitado para ser transmitido únicamente a su muerte a otro fiduciario de existencia actual o futura.²²

²² http://www.codigocivilonline.com.ar/wp-content/uploads/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf