



ánima



V

I

V

I

E

N

D

A

S

C

O

N

A

L

M

A

ánima

Ubicado en una zona residencial de baja densidad, al norte de la ciudad de Buenos Aires.

En un terreno atípico, por sus dimensiones y por la situación particular de encontrarse en una barranca, el complejo se desarrolla dentro del marco de generar el menor impacto ambiental posible, dada la presencia muy fuerte del paisaje que existe en el Barrio de Punta Chica.

ánima



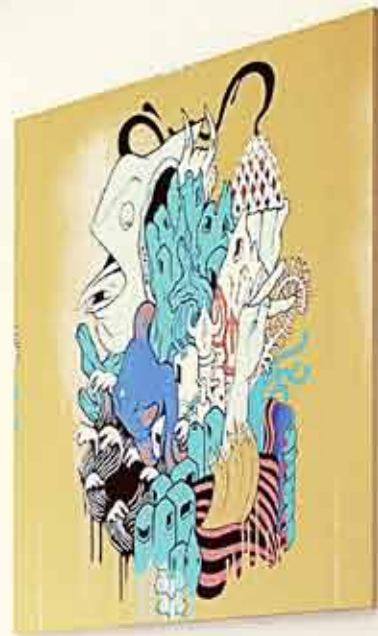
ánima



Proyecto con un fuerte enfoque en el diseño, desarrollado con plantas aterrazadas para recomponer la barranca y no perder esa impronta tan marcada que impone la naturaleza del lugar y con el fin de reducir el impacto ambiental.

El complejo está formado por dos bloques de unidades y un núcleo vertical de circulación de tipo Funicular, como en las principales ciudades del mundo con topografía de montaña. Cuenta con cocheras en el primer nivel.

ánima



Las amplias terrazas jardín de las unidades, permiten el uso y aprovechamiento de estos espacios exteriores dentro de una atmósfera con la naturaleza como actor principal.

Terrazas que, junto con las cubiertas verdes en las plantas de techos de las unidades del último nivel, devuelven a la naturaleza el espacio ocupado por el edificio, mejorando además la aislación térmica y generando espacios de esparcimiento.

ánima



Sustentabilidad

Proyecto desarrollado con el compromiso de contribuir en el cuidado del medio ambiente, como ser:

1. Sector de Huerta orgánica para ser utilizada por todos los propietarios de ánima.

4. Iluminación de las áreas comunes mediante artefactos de alta eficiencia en el uso de energía, reduciendo el consumo de energía eléctrica.

7. Utilización de un solo sistema de agua caliente central, optimizando el consumo de gas y la emisión de gases efecto invernadero (GEI).

2. Reciclaje de residuos mediante contenedores que permiten separar los desechos orgánicos (compost) de los desechos reciclables como ser plásticos, papel y cartón y vidrio.

5. Carpinterías de aluminio de cierre hermético que mejoran la aislación térmica y acústica y permiten lograr un mejor confort y optimizar el consumo de energía en la utilización de sistemas de calefacción y aire acondicionado.

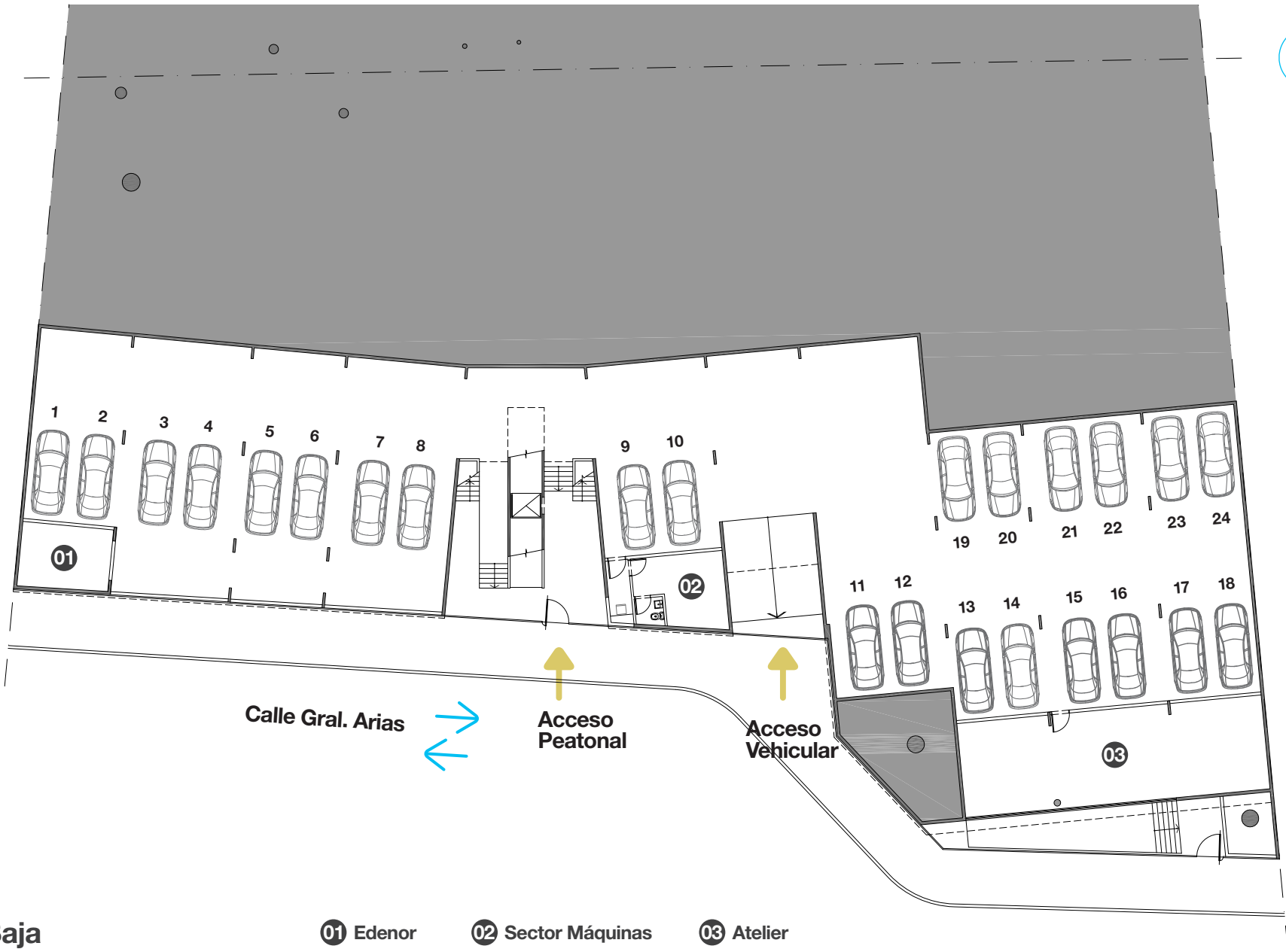
8. Canteros que con su vegetación generan una pantalla verde a modo de parasol sobre las carpinterías, y permiten la captación de CO₂ y la emisión de oxígeno.

3. Recolección de agua de lluvia para el riego de los jardines.

6. Utilización de productos fabricados de manera sustentable y reciclable.

9. Cubiertas verdes que devuelven a la naturaleza el espacio ocupado por el edificio, mejorando además la aislación térmica.

P L A N
T A S G
E N E R
A L E S



Planta Baja



01 Edenor

02 Sector Máquinas

03 Atelier



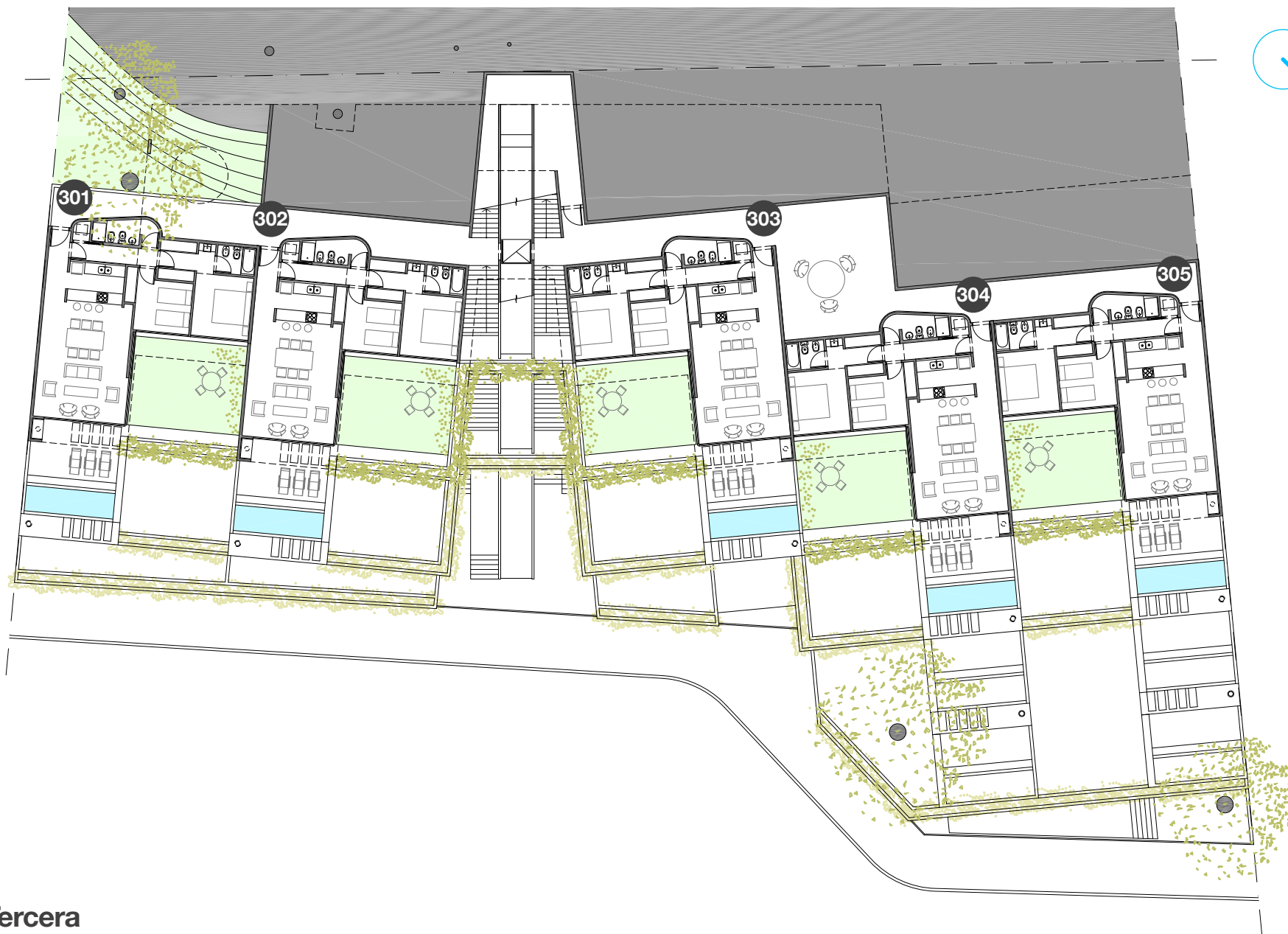
Planta Primera





Planta Segunda





Planta Tercera





Planta Cuarta





Planta Quinta



T I P
O L O
G I A

ánima

- 01 COCINA
4.80 x 1.50
- 02 LIVING COMEDOR
6.46 x 3.47
- 03 VESTIDOR
1.46 x 2.33
- 04 SUITE
3.10 x 3.35
- 05 GALERÍA
4.20 x 1.26
- 06 JARDÍN
4.80 x 3.73



● Sup. cubierta 58.73 m²

- 101 ● Sup. exterior 40.82 m²
- 102 ● Sup. exterior 36.44 m²
- 103 ● Sup. exterior 32.06 m²
- 401 ● Sup. exterior 34.97 m²

Dos Ambientes con Jardín



ánima

- 01 SUITE
3.10 x 3.35
- 02 DORMITORIO
3.00 x 2.75
- 03 COCINA
2.98 x 2.22
- 04 LIVING COMEDOR
4.80 x 6.26
- 05 GALERÍA
4.20 x 1.26
- 06 JARDÍN
6.05 x 5.67

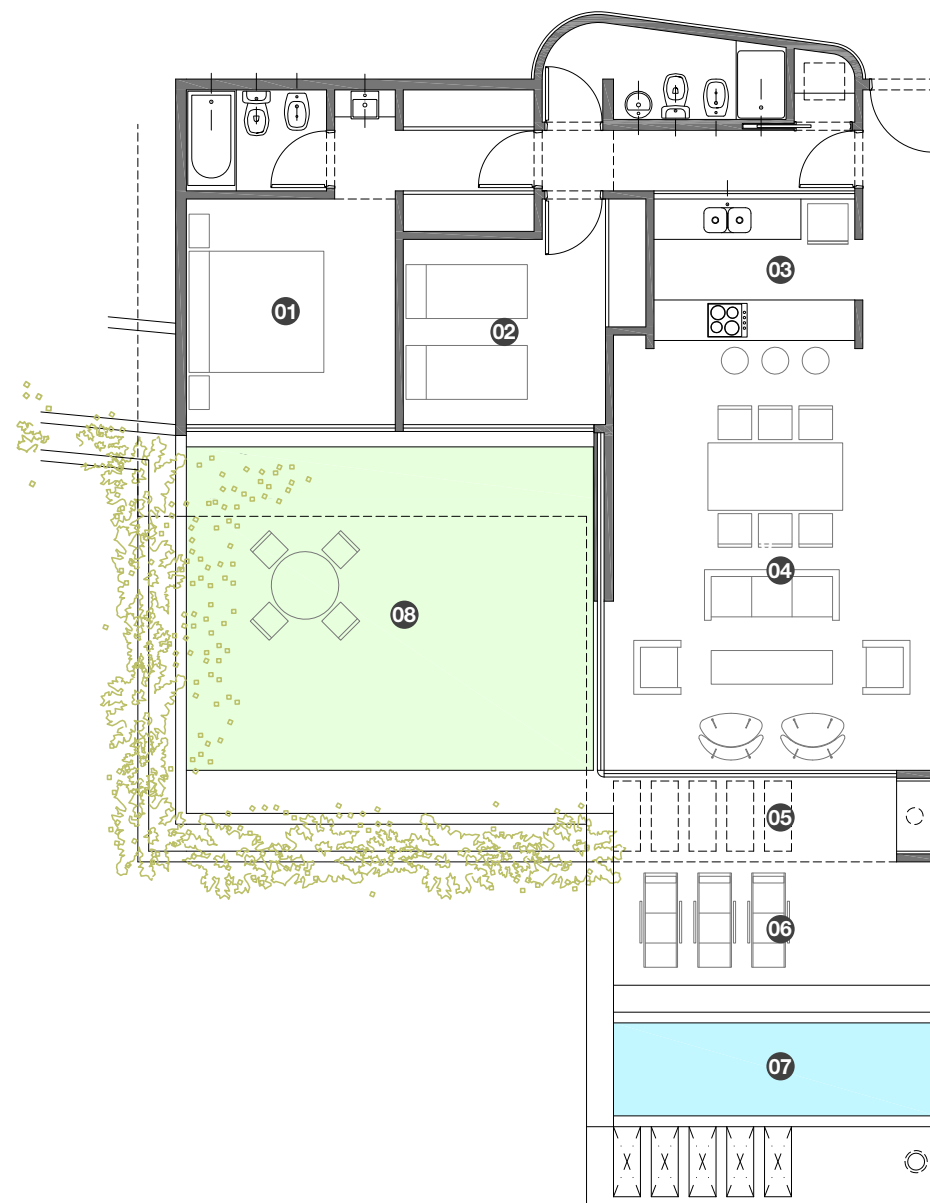
● Sup. cubierta 89.36 m²

● Sup. exterior 46.58 m²



Tres Ambientes con Jardín





- 01 SUITE
3.10 x 3.35
- 02 DORMITORIO
3.00 x 2.75
- 03 COCINA
2.98 x 2.22
- 04 LIVING COMEDOR
4.80 x 6.26
- 05 GALERÍA
4.20 x 1.26
- 06 TERRAZA
4.90 x 2.23
- 07 PILETA
4.80 x 1.38
- 08 JARDÍN
6.05 x 5.67

● Sup. cubierta 89.36 m²

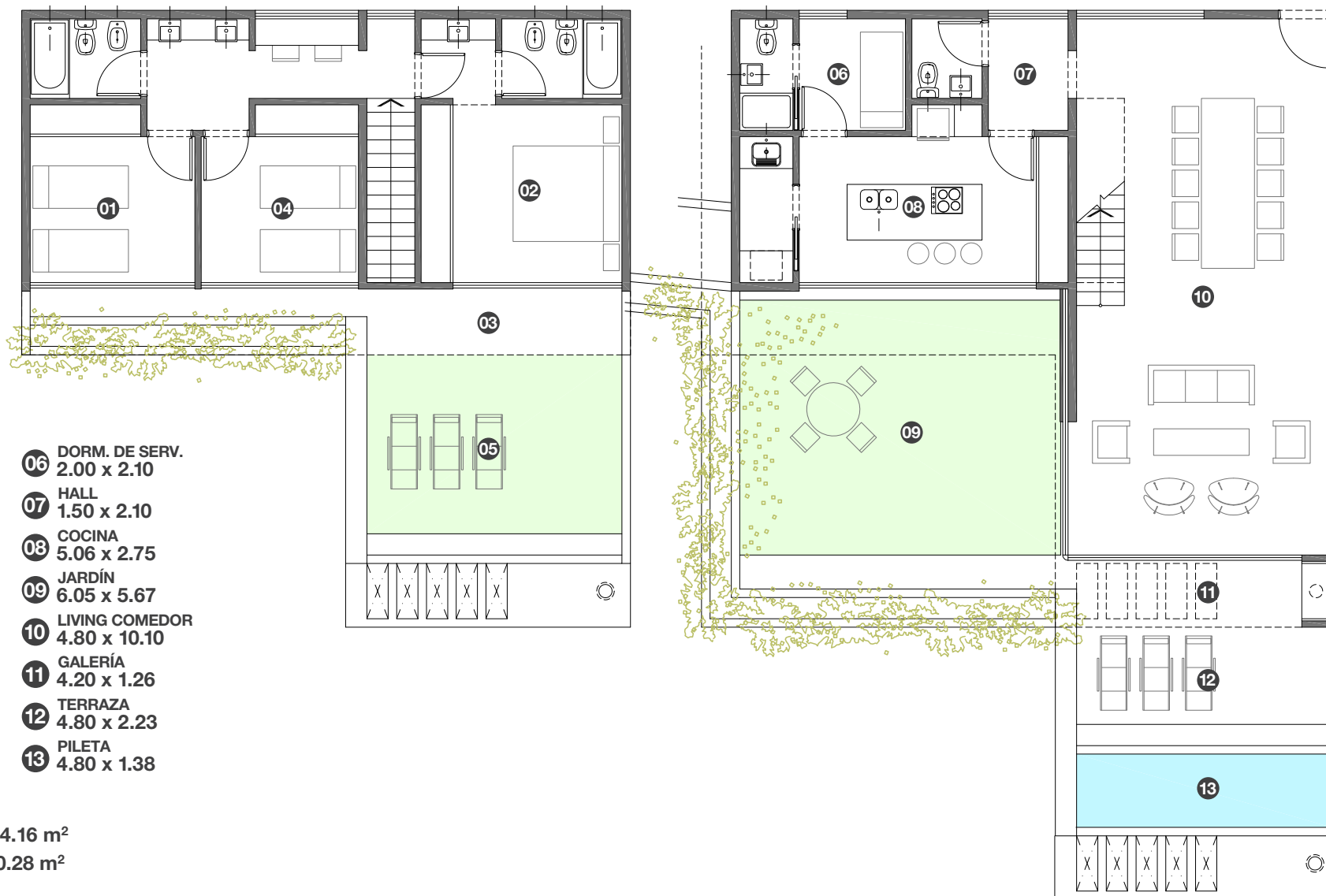
● Sup. exterior 67,16 m²

104 ● Sup. exterior 84.08 m²

105 ● Sup. exterior 95.79 m²

Tres Ambientes con Jardín y Pileta





- 01 DORMITORIO
3.10 x 2.75
- 02 SUITE
3.18 x 3.95
- 03 GALERÍA
4.80 x 1.26
- 04 DORMITORIO
2.96 x 2.75
- 05 JARDÍN
4.80 x 3.77
- 06 DORM. DE SERV.
2.00 x 2.10
- 07 HALL
1.50 x 2.10
- 08 COCINA
5.06 x 2.75
- 09 JARDÍN
6.05 x 5.67
- 10 LIVING COMEDOR
4.80 x 10.10
- 11 GALERÍA
4.20 x 1.26
- 12 TERRAZA
4.80 x 2.23
- 13 PILETA
4.80 x 1.38

● Sup. cubierta 144.16 m²

● Sup. exterior 100.28 m²

Duplex. Cuatro Ambientes con Jardín y Pileta



Especificaciones Técnicas

EDIFICIO Y ÁREAS COMUNES

Estructura: se resolverá como estructura independiente de Hormigón Armado.

Albañilería: la fachada exterior del edificio será realizada en Hormigón Armado y su terminación será a la vista, con sellador acrílico. Los muros perimetrales de las unidades estarán ejecutados en mampostería de ladrillo común y cerámico. Las paredes interiores de cada unidad funcional estarán ejecutadas en placas de roca de yeso.

Cielorrasos: estarán terminados en hormigón a la vista, con sellador acrílico y en placas de roca de yeso.

Paredes: la terminación se realizará en revoque grueso y estarán terminadas con revoque texturado color del tipo Tarquini o similar.

Pisos: los halles de acceso y circulaciones comunes, tendrán pisos de porcelanato o similar. Las escaleras generales y locales de servicio serán de cemento alisado o similar.

Ascensores: será tipo “funicular”, automático, con puertas y cabina de acero inoxidable, pisos de granito e interiores revestidos con espejos.

Instalación Sanitaria: desagües primarios en cañería de polipropileno, cañería de distribución de agua fría y caliente con caños plásticos termofusionados. El agua para consumo sanitario se

abastecerá mediante tanques de reserva ubicados en subsuelo y un sistema presurizado con equipos hidroneumáticos. La generación de agua caliente será a través de termotanques centrales de alta recuperación, a ubicarse en el subsuelo, o caldera mixta individual, según se defina durante el desarrollo del proyecto.

Instalación de Gas: de ejecutarse instalación de gas general o individual, la misma se realizará con cañería de hierro negro con epoxi de marca aprobada por el Ente regulador. Se contará con instalación de gas únicamente para el agua caliente central.

Instalación de Incendio: cada piso tendrá extinguidores de incendio de acuerdo a la normativa.

Instalación Eléctrica: comprende la ejecución de toda la instalación eléctrica, cajas de toma, sala de medidores, tablero de servicios generales, puesta a tierra y las montantes y distribuciones eléctricas, televisión, de telefonía, datos y provisión y colocación de artefactos eléctricos de todas las áreas comunes. Se dejará la instalación prevista para instalar un circuito cerrado de video. Se dejarán acometidas desde la montante y sin cablear para telefonía, televisión por cable e internet por cable modem. Se proveerán y colocarán todos los artefactos de iluminación de las áreas comunes, sistema de emergencia a través de equipos autónomos y artefactos de iluminación exterior en jardines y accesos.

Especificaciones Técnicas

UNIDADES

Instalación Eléctrica: las unidades se entregarán con un tablero seccional, que estará provisto de llaves térmicas y disyuntor diferencial. Se realizará el circuito de iluminación, circuitos de tomas, circuitos de uso especial y un circuito para el equipo de aire acondicionado. En las unidades no se proveerá ni instalarán artefactos de iluminación.

Instalación Termomecánica: de instalarse termotanques centrales para la generación de agua caliente, las unidades se entregarán con equipos de aire acondicionado frío-calor del tipo "baja silueta", si durante el desarrollo del proyecto se optara por la instalación de calderas mixtas individuales se instalarán equipos de aire acondicionado frío solo. Las unidades condensadoras exteriores se colocarán en la terraza del edificio o en los sectores preparados para tal fin.

Paredes: serán terminadas con revoques gruesos, enduído y pintura base.

Pisos: todos los ambientes principales tendrán pisos de porcelanato color neutro o similar. Los sectores de baño y cocina, tendrán cerámico o porcelanato. En balcones y terrazas, tendrán pisos de cerámico o porcelanato.

Zócalos: serán de madera y con terminación de esmalte color blanco.

Revestimientos: se colocará revestimiento cerámico o venecita color a definir en baños principales, en sectores de ducha y bañera. Los toilettes tendrán terminación de revoque texturado

color del tipo Tarquini o similar.

Cielorrasos generales: estarán terminados en hormigón a la vista, con sellador acrílico.

Cielorrasos de baños y/o cocinas: serán suspendidos de placas de roca de yeso con terminación de pintura color blanco.

Carpinterías exteriores: las carpinterías exteriores serán de aluminio anodizado, color natural, marca ALUAR línea A30 NEW en estares y línea MODENA en dormitorios.

Carpinterías interiores: la puerta de acceso será de doble chapa inyectada, con terminación de pintura esmaltada. Las puertas interiores serán de marco de chapa doblada y hojas de placa de MDF 9 mm o similar, también con terminación de pintura esmaltada. Los frentes de placard serán corredizos de placa de melamina color blanco, con guías de aluminio.

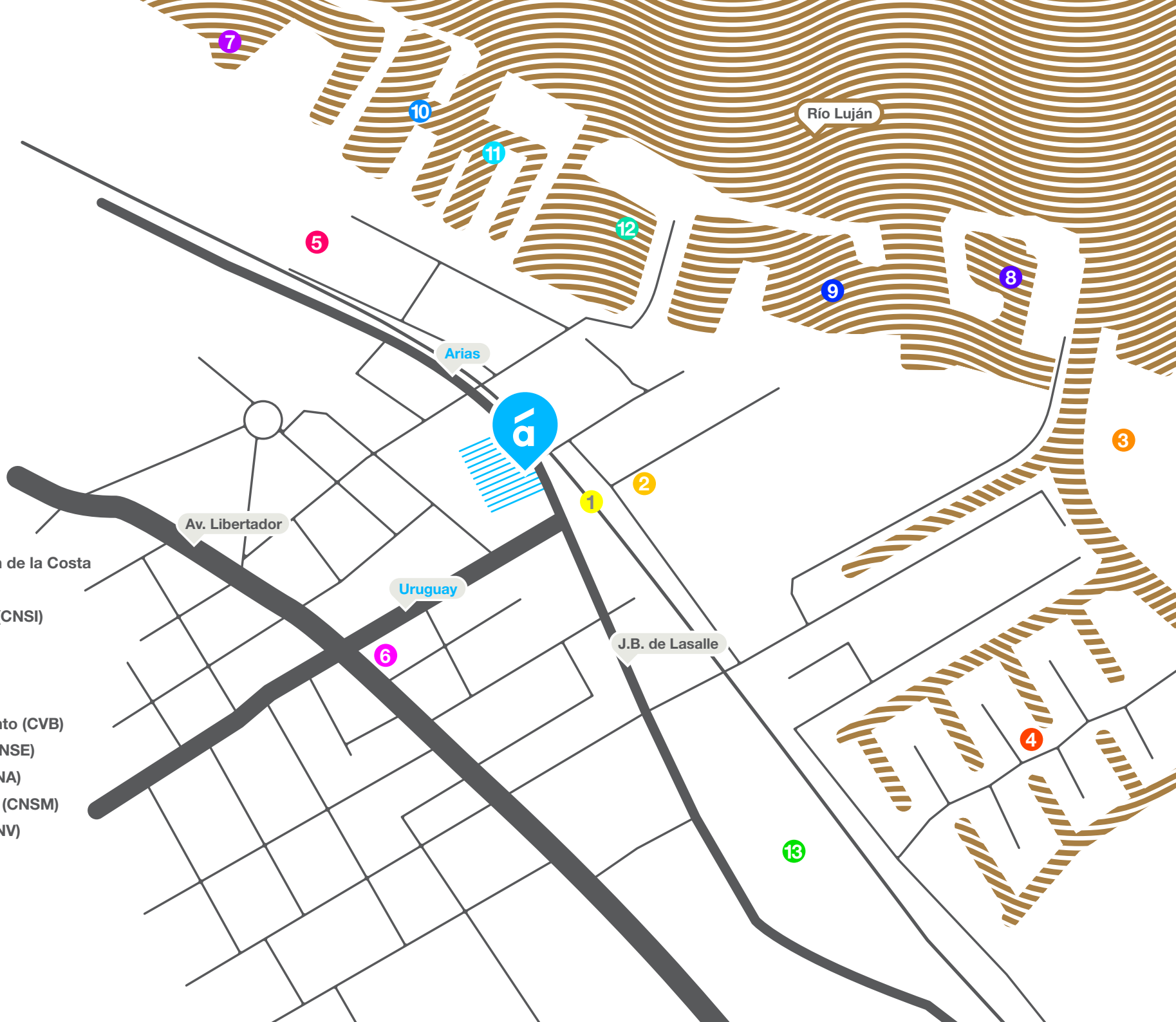
Muebles de Cocina: serán de placa de melamina de 18 mm, color a definir, compuestos por muebles bajo mesada completos. Las mesadas serán de granito.

Sanitarios y Griferías: se colocarán griferías mono-comando cromadas marca FV línea Smile o similar, y sanitarios completos marca ROCA o similar. La pileta de cocina será de acero inoxidable.

Equipamiento: tendrán anafe de 4 hornallas y horno eléctrico de acero inoxidable, marca LONGVIE o similar.

U B I
C A C
I O N

- 1 Estación Pta. Chica, Tren de la Costa
- 2 Colegio Holy Cross
- 3 Club Náutico San Isidro (CNSI)
- 4 Boating Club San Isidro
- 5 Universidad San Andrés
- 6 Supermercado Coto
- 7 Club de Veleros Barlovento (CVB)
- 8 Club Náutico Sudeste (CNSE)
- 9 Club Náutico Albatos (CNA)
- 10 Club Náutico San Martín (CNSM)
- 11 Club Náutico Victoria (CNV)
- 12 Marina Punta Chica
- 13 Colegio San Andrés



ánima



ánima



Preguntas Frecuentes

¿Cuál es el objetivo de un Fideicomiso de Construcción?

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

¿Qué es un Fideicomiso?

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

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

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

- Los Arquitectos, son los encargados de la elaboración del proyecto de arquitectura para la construcción del edificio proyectado así como de dirigir la obra, controlando la fiel interpretación del proyecto durante el avance de las obras.
- Los Fiduciantes o Beneficiarios, son aquellas personas que adhieren al Fideicomiso en tal carácter, y se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el terreno y para hacer frente a todos los costos que demande la construcción del conjunto. Cada uno de ellos asume este compromiso en la proporción que le corresponda conforme a las unidades que elija.
- La Fiduciaria, quien con los fondos que a título fiduciario le transfieren los fiduciantes, adquiere el terreno y administra el emprendimiento inmobiliario conforme a las pautas establecidas en el contrato.
- Las Empresas Constructoras, son a quiénes se contratan los trabajos de construcción del emprendimiento. Cada empresa toma a su cargo las responsabilidades atinentes al constructor (calidad, garantía, etc.)
- El Auditor Contable, es el estudio designado por el Desarrollista para realizar las tareas de auditoría y certificación de la información del Fiduciario respecto de los movimientos de fondos e inversiones que se realicen.
- La Escribanía, ante la Escribanía YOFRE se llevarán a cabo todos los actos notariales necesarios (escritura de compra-

venta del terreno, conformación del fideicomiso, cesiones, reglamento de copropiedad y escrituras de adjudicación).

¿En qué consiste la construcción al costo?

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

¿Cuáles son los compromisos fijos del costo?

Los costos fijos están compuestos por el costo de la tierra y los gastos preliminares. Los mismos representan un 40% de los costos totales.

¿Cuáles son los compromisos variables del costo?

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

acuerdo a los índices informados por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) Los mismos representan un 60% de los costos totales.

¿Cuándo comienza el pago de los aportes?

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

¿Cómo se ajustan los costos de la obra?

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

¿Cuándo comienza la obra?

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

VIVIENDAS CON ALMA DE
FAMILIA, DE AMIGOS, DE
CASA...

VIVIENDAS CON ALMA.

Desarrollo, Proyecto y Dirección



PROYECTO 

Paisaje

Bulla

Comercialización



MEYER

A modern, single-story house with a prominent glass facade and a white pergola over a patio area. The house is surrounded by lush greenery, including a large ivy-covered wall on the left and a well-maintained lawn in the foreground. The scene is captured during the golden hour, with warm sunlight creating a soft glow.

**CALLE ARIAS Y URUGUAY
—PUNTA CHICA.
SAN FERNANDO / BUENOS
AIRES / ARGENTINA /
T: 47926064
MEYER PROPIEDADES**

info@anima-puntachica.com.ar
anima-puntachica.com.ar

Design by Negro