



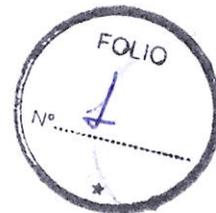
Expediente N° 676807



00676807

Tipo del Trámite:	Trámite General	Origen:	Caja
Tema:	HUTTOPIA		
Detalle:	Propuesta de locación - Camping de Mar Azul		
Oficina Inicio:	DIRECCIÓN - Consejo Ejecutivo		
Fechas:	Inicio: 19/08/2025	Tope:	Fin:
Alta:	CAINBA\lteruzzi 19/08/2025 13:21:34		

HUTTOPIA



CAAITBA
Calle 48 n° 695
La Plata
Argentina

Saint Genis 12 de mayo de 2025

Estimado Señor Presidente Ing. Civil José María JAUREGUI,

Estimado miembro del Consejo ejecutivo Arq. Norberto Ángel DOMINGUEZ,

Queremos agradecerles nuevamente por su recibimiento en Mar Azul y posteriormente en las oficinas de la CAAITBA junto con su Consejo.

Basándonos en los planos e información proporcionados o que recopilamos durante nuestra visita, hemos reflexionado sobre el proyecto de camping Huttopia que podría desarrollarse en su camping.

Hemos evaluado las inversiones necesarias. Teniendo en cuenta el estado del camping, que ha carecido de inversiones en los últimos años, las renovaciones necesarias para cumplir con las normativas y la implementación de los estándares de Huttopia, estimamos que las inversiones en obras y equipamiento necesarias oscilan entre 2.800.000 y 3.400.000 dólares estadounidenses.

También hemos mantenido conversaciones con la Municipalidad de Villa Gesell y con el Intendente Gustavo Barrera, quien se manifiesta muy a favor de la realización de un proyecto Huttopia en Mar Azul. Asimismo, entendimos que desea firmemente y hará todo lo posible para mantener una actividad de camping en su camping actual. No desea que un desarrollo inmobiliario de construcción de departamentos reemplace el camping.



También se nos confirmó por parte de la Municipalidad y su Secretario de Planeamiento, Hábitat y Vivienda el Sr. Juan Duarte, que es posible dividir el terreno en dos parcelas. El procedimiento es bastante sencillo para dividir su primera parcela de 55 hectáreas en dos: una de 18 hectáreas con el camping, incluyendo una zona de protección de 2 hectáreas (para evitar que en el futuro se construyan edificios con vista al camping) y otra de 37 hectáreas.

Del mismo modo, analizamos con la ayuda de un experto inmobiliario el precio de los terrenos en la zona de Mar Azul, basándonos especialmente en transacciones recientes. El hecho de que su terreno esté destinado a la actividad de camping, y que la Municipalidad desee que continúe así, afecta su valor, ya que no puede valorizarse como un terreno donde un desarrollador podría construir casas o departamentos. Este punto no representa ningún inconveniente para nuestra empresa, cuya única actividad desde hace 25 años es diseñar y operar campings en la naturaleza. No especulamos con los terrenos que compramos. Por lo tanto, la implementación de reglas de urbanismo más restrictivas en este terreno no nos molesta en absoluto.

Todos estos elementos nos llevan a presentarles la siguiente propuesta, que se desglosa en 3 opciones.

Opción 1: Propuesta de compra firme

El terreno global se valora en 6.000.000 USD.

Proporcionalmente, sobre esta base, 18 hectáreas se valoran en 1.960.000 USD.

Dada la asignación para uso de camping de esta parcela, su valor representa el 50% del de una parcela destinada a un programa inmobiliario de construcción de viviendas.

La parcela de 18 hectáreas dedicadas al camping se valora entonces a 980.000 USD.

Teniendo en cuenta la ubicación de la parcela frente al mar, aunque limitada por el paso de la ruta entre el mar y el camping, podemos aplicar una sobrevaloración del 100% para la franja de 3 hectáreas a lo largo del mar. Este 17% de la superficie total de la parcela del camping puede evaluarse con una sobrevaloración de 164.000 USD.

El terreno se evalúa entonces en 1.144.000 USD.

Los edificios e infraestructuras del camping, considerando su estado y las necesarias obras de rehabilitación, pueden estimarse en 300.000 USD.



Otros elementos diversos pueden evaluarse en 56.000 USD.

Nuestra propuesta de compra firme de las 18 hectáreas se establece entonces en 1.500.000 USD.

Opción 2: Propuesta de alquiler

Dadas las inversiones mucho más elevadas de lo previsto a realizar en el camping, como se mencionó anteriormente, no podemos invertir tanto en el marco de un contrato de alquiler de 35 años como habíamos discutido. El contrato debería durar al menos 60 años para que sea viable. El alquiler en este marco podría ser del 8% de la evaluación del valor de adquisición, es decir, para 18 hectáreas, 120.000 USD por año.

Opción 3: Propuesta de alquiler con opción de compra

En este marco, podríamos aceptar un contrato de alquiler de 35 años.

Pero con la posibilidad, a partir del quinto año del contrato y hasta el décimo año, de ejercer en la fecha de aniversario del contrato una opción de compra del terreno (18 hectáreas) sobre la base del valor de adquisición propuesto en la opción 1, disminuido en un 50% de los alquileres ya pagados.

A modo de ejemplo, si ejercemos nuestra opción en el año 5, entonces la CAAITBA habría recibido una suma total por la venta de su camping de 1.800.000 USD, es decir, 1.500.000 USD + (5 años * 50% del alquiler de 120.000 USD) en dólares constantes.

Nuestra preferencia se inclina por esta tercera opción.

Para las 3 opciones, propondremos tarifas preferenciales para los miembros de la CAAITBA.

Hemos tomado nota del problema de la ruta que pasa por la playa entre el camping y la duna, que aceptamos en su estado actual.

También hemos tomado nota de la presencia del actual gerente, con un contrato aparentemente hasta 2027, cuya finalización previa dejamos a su cargo. Tenga en



cuenta por favor que si fuera necesario esperar hasta el final del contrato en 2027 para retomar la explotación del camping, sería posible de nuestra parte, siempre que nuestro acuerdo esté previamente contractualizado.

Nuestra oferta es válida por un mes.

Quedamos a su disposición, y los saludamos atentamente,

Julien Brun
Director de Desarrollo



Philippe Bossanne
Presidente – Fundador de Huttopia

HUTTOPIA



CAAITBA
Calle 48 n° 695
La Plata
Argentina

Saint Genis, 30 de mayo de 2025

Estimado Señor Presidente Ing. Civil José María JAUREGUI,

Estimado miembro del Consejo ejecutivo Arq. Norberto Ángel DOMINGUEZ,

Damos seguimiento a nuestra propuesta inicial y a los intercambios recientes. Una vez más, queremos agradecerles por la calidad del diálogo que venimos manteniendo, el cual valoramos especialmente.

En este mismo espíritu constructivo, les acercamos una nueva propuesta, con la expectativa de poder avanzar hacia un acuerdo satisfactorio para ambas partes.

Propuesta de alquiler

- **Alquiler anual:** 120.000 USD por el lote de 55 hectáreas, incluyendo las infraestructuras del camping. Actualización anual basada en los índices de inflación de EEUU.
- **Mantenimiento del lote (55 hectáreas):** A cargo de Huttopia, incluyendo cortafuegos, poda y medidas de seguridad en el área del camping y de las áreas forestadas. Huttopia dispondrá de todos los derechos de uso sobre las 55 hectáreas pudiendo extender, con los permisos y autorizaciones convenientes, su actividad turística en las 39 hectáreas de área forestal. Siempre guardando y garantizando la integridad y la preservación de la fauna y flora.
- **Duración del contrato:** 40 años, con prórroga por 20 años adicionales, cuyas condiciones (indemnizaciones e inversiones) serán analizadas conjuntamente en 2040.



- **Venta del terreno: Huttopia tendrá un derecho de tanteo para la adquisición.** En caso de venta del terreno, se dará prioridad a Huttopia si iguala, como mínimo, la oferta más conveniente.

Descuentos para socios de CAAITBA con cupo:

20% descuento temporada alta y fines de semana con feriados / 30% descuento fuera de temporada.

Inversiones

Debido al deterioro del camping tras años sin inversiones, y considerando las exigencias normativas y los estándares de Huttopia, **preveamos una inversión inicial (Fase 1) en infraestructuras y equipamiento de 3 millones de USD.** La Fase 2 contempla una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

Detalles:

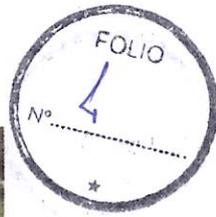
- Transformación y reconstrucción de los edificios existentes para crear un centro de vida (SUM y Restaurante). vamos a mantener los m2 existentes.



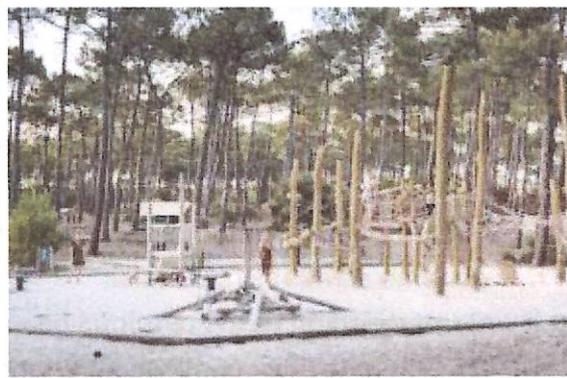
Centros de vida (SUM):



- Construcción de dos piletas de 18m x 8m



- Creación de un espacio de juegos para niños



- Transformación de los bloques sanitarios – vamos a mantener los m2 existentes



- Instalación de nuevos sanitarios



- Renovación de los dormis (para los empleados)
- Renovación de las instalaciones deportivas
- Renovación y transformación del área de recepción
- Renovación integral de las redes e instalaciones de agua, electricidad y del sistema de aguas residuales
- Remodelación de los caminos peatonales y vías de circulación
- Creación de una señalización adaptada e integrada

FASE 1 : USD 3.000.000 a 2-3 años.

Inversión mínima para cumplir con los estándares de Huttopia en un plazo máximo de 2 a 3 años, vinculada a la obtención de permisos e, incluyendo autorizaciones y licencias de obras (medio ambiente, urbanización). Esto dependerá también de la fecha en que obtengamos el camping, ya sea antes o después de una temporada.

Detalle Fase 1:

Categoría	Detalle	Monto (mil USD)
EDIFICIOS	Recepción	50
	5 dormis renovados (para empleados)	25
	Centro de Vida (SUM y Restaurante)	320
	Pileta	200
	Taller	30
	Vivienda renovada	50
	6 bloques sanitarios transformados	600
	SUBTOTAL EDIFICIOS	1275
INFRAESTRUCTURA	Electricidad	300
	Agua	140
	Parrillas renovadas y seguridad incendios	60
	Paisajismo / poda / terreno	100
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA	600
	TOTAL EDIFICIOS + INFRAESTRUCTURA	1875
ESTUDIOS	Estudios (15%)	281
ALOJAMIENTOS	Carpas HUTTOPIA	500
EQUIPAMIENTO GENERAL	Mobiliario, juegos, recepción, etc.	150
	TOTAL PARCIAL	2806
	Imprevistos (10%)	280
	TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	3086



FASE 2: USD 4.000.000 a 5 años.

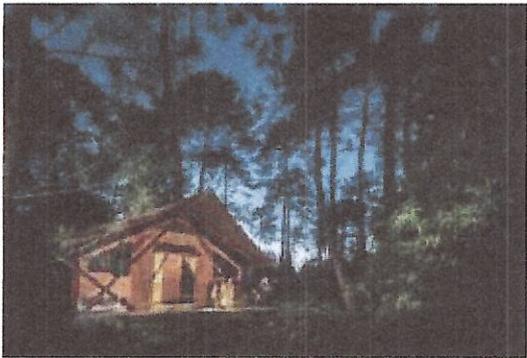
En caso de que la implementación de las primeras carpas HUTTOPIA de la fase 1 resulte satisfactoria, nuestra intención es avanzar, después de 5 años, con la incorporación de otras unidades de alojamiento, carpas y cabañas Huttopia. Con el objetivo de alcanzar una proporción del 1/3 de alojamientos equipados y 2/3 de parcelas tradicionales, esta estrategia implicaría una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

De esta manera, el total de inversión proyectado para la fase 1 y fase 2 ascendería a USD 7.000.000 en un horizonte de cinco años.

Cabe destacar que, a mediano y largo plazo, el plan contempla la renovación de las carpas cada ocho años y de las cabañas cada doce años, lo cual incidirá significativamente en el volumen total de inversión.

Selección de fotos ilustrativas:

Carpas Huttopia



Quedamos a su disposición, y los saludamos atentamente,

Julien Brun
Director de Desarrollo

Philippe Bossanne
Presidente – Fundador de
Huttopia

Proyecto de inversión camping Mar Azul – confidencial.

Debido al deterioro del camping tras años sin inversiones, y considerando las exigencias normativas y los estándares de Huttopia, **preveamos una inversión inicial (Fase 1) en infraestructuras y equipamiento de 3 millones de USD.**

Detalles:

- Transformación y reconstrucción de los edificios existentes para crear un centro de vida (SUM y Restaurante)
- Construcción de una pileta y renovación de las instalaciones deportivas
- Creación de un espacio de juegos para niños
- Transformación de los bloques sanitarios
- Renovación de los dormis (para los empleados)
- Renovación y transformación del área de recepción
- Renovación integral de las redes e instalaciones de agua, electricidad y del sistema de aguas residuales
- Remodelación de los caminos peatonales y vías de circulación
- Creación de una señalización adaptada e integrada



FASE 1 : USD 3.000.000 a 2-3 años.

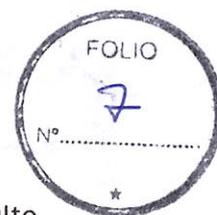
Inversión mínima para cumplir con los estándares de Huttopia en un plazo máximo de 2 a 3 años, vinculada a la obtención de permisos e, incluyendo autorizaciones y licencias de obras (medio ambiente, urbanización). Esto dependerá también de la fecha en que obtengamos el camping, ya sea antes o después de una temporada.



Detalle Fase 1:

Categoría	Detalle	Monto (mil USD)
EDIFICIOS	Recepción	50
	5 dormis renovados (para empleados)	25
	Centro de Vida (SUM y Restaurante)	320
	Pileta	200
	Taller	30
	Vivienda renovada	50
	6 bloques sanitarios transformados	600
	SUBTOTAL EDIFICIOS	1275
INFRAESTRUCTURA	Electricidad	300
	Agua	140
	Parrillas renovadas y seguridad incendios	60
	Paisajismo / poda / terreno	100
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA	600
	TOTAL EDIFICIOS + INFRAESTRUCTURA	1875
ESTUDIOS	Estudios (15%)	281
ALOJAMIENTOS	Carpas HUTTOPIA	500
EQUIPAMIENTO GENERAL	Mobiliario, juegos, recepción, etc.	150
	TOTAL PARCIAL	2806
	Imprevistos (10%)	280
	TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	3086

FASE 2: USD 4.000.000 a 5 años.



En caso de que la implementación de las primeras carpas HUTTOPIA de la fase 1 resulte satisfactoria, nuestra intención es avanzar, después de 5 años, con la incorporación de otras unidades de alojamiento, carpas y cabañas Huttoopia. Con el objetivo de alcanzar una proporción del 1/3 de alojamientos equipados y 2/3 de parcelas tradicionales, esta estrategia implicaría una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

De esta manera, el total de inversión proyectado para la fase 1 y fase 2 ascendería a USD 7.000.000 en un horizonte de cinco años.

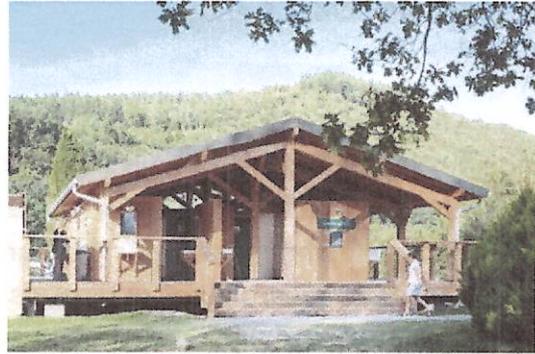
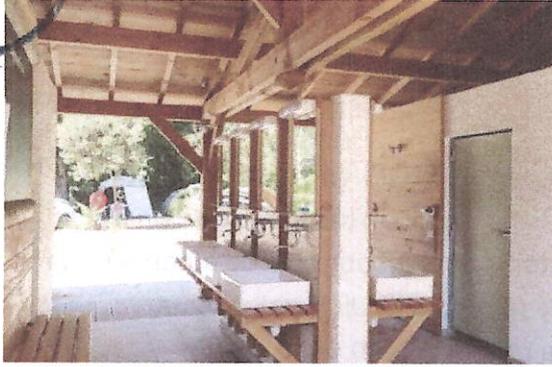
Cabe destacar que, a mediano y largo plazo, el plan contempla la renovación de las carpas cada ocho años y de las cabañas cada doce años, lo cual incidirá significativamente en el volumen total de inversión.

Selección de fotos ilustrativas:

Centros de vida (SUM):



Baños :



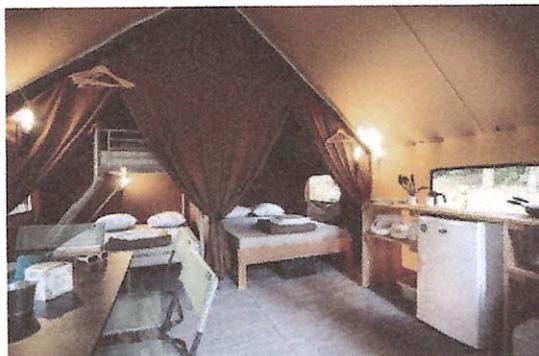
Pileta :



Juegos para niños :



Carpas Huttopia



HUTTOPIA

Proyecto de inversión camping Mar Azul – confidencial.

Debido al deterioro del camping tras años sin inversiones, y considerando las exigencias normativas y los estándares de Huttopia, **prevemos una inversión inicial (Fase 1) en infraestructuras y equipamiento de 3 millones de USD.** La Fase 2 contempla una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

Detalles:

- Transformación y reconstrucción de los edificios existentes para crear un centro de vida (SUM y Restaurante). vamos a mantener los m2 existentes.

Centros de vida (SUM):



- Construcción de dos piletas de 18m x 8m



- Creación de un espacio de juegos para niños

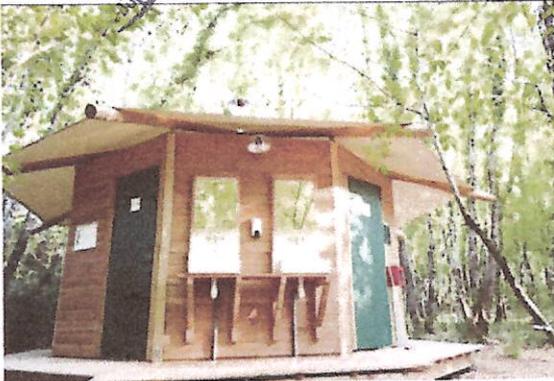


- Transformación de los bloques sanitarios – vamos a mantener los m2 existentes



- Instalación de nuevos sanitarios

Módulos Huttopia:



- Renovación de los dormis (para los empleados)
- Renovación de las instalaciones deportivas
- Renovación y transformación del área de recepción
- Renovación integral de las redes e instalaciones de agua, electricidad y del sistema de aguas residuales
- Remodelación de los caminos peatonales y vías de circulación
- Creación de una señalización adaptada e integrada

FASE 1: USD 3.000.000 a 2-3 años.

Inversión mínima para cumplir con los estándares de Huttopia en un plazo máximo de 2 a 3 años, vinculada a la obtención de permisos e, incluyendo autorizaciones y licencias de obras (medio ambiente, urbanización). Esto dependerá también de la fecha en que obtengamos el camping, ya sea antes o después de una temporada.

Detalle Fase 1:



Categoría	Detalle	Monto (mil USD)
EDIFICIOS	Recepción	50
	5 dormis renovados (para empleados)	25
	Centro de Vida (SUM y Restaurante)	320
	Pileta	200
	Taller	30
	Vivienda renovada	50
	6 bloques sanitarios transformados	600
	SUBTOTAL EDIFICIOS	1275
INFRAESTRUCTURA	Electricidad	300
	Agua	140
	Parrillas renovadas y seguridad incendios	60
	Paisajismo / poda / terreno	100
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA	600
	TOTAL EDIFICIOS + INFRAESTRUCTURA	1875
ESTUDIOS	Estudios (15%)	281
ALOJAMIENTOS	Carpas HUTTOPIA	500
EQUIPAMIENTO GENERAL	Mobiliario, juegos, recepción, etc.	150
	TOTAL PARCIAL	2806
	Imprevistos (10%)	280
	TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	3086

FASE 2 : USD 4.000.000 a 5 años.

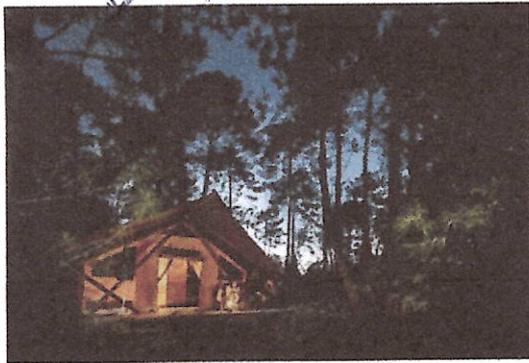
En caso de que la implementación de las primeras carpas HUTTOPIA de la fase 1 resulte satisfactoria, nuestra intención es avanzar, después de 5 años, con la incorporación de otras unidades de alojamiento, carpas y cabañas Huttopia. Con el objetivo de alcanzar una proporción del 1/3 de alojamientos equipados y 2/3 de parcelas tradicionales, esta estrategia implicaría una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

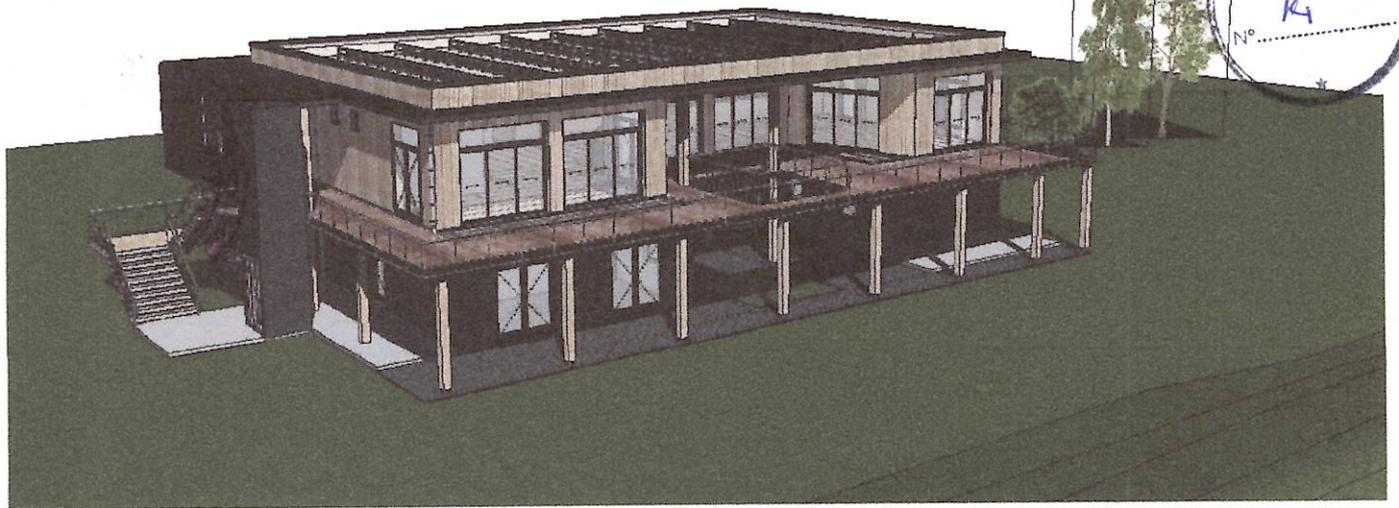
De esta manera, el total de inversión proyectado para la fase 1 y fase 2 ascendería a USD 7.000.000 en un horizonte de cinco años.

Cabe destacar que, a mediano y largo plazo, el plan contempla la renovación de las carpas cada ocho años y de las cabañas cada doce años, lo cual incidirá significativamente en el volumen total de inversión.

Selección de fotos ilustrativas:

Carpas Huttopia





SUMMARY

ID	Layout name	Scale	Published	Publication date	Comment
	SUMMARY		<input checked="" type="checkbox"/>	-	
00.1	Architect project - JEROME BRISÉ...	1:1	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
00.2	Architect project - JEROME BRISÉ...	1:1	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
00.3	Architect project - JEROME BRISÉ...	1:1	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
00.4	Architect project - JEROME BRISÉ...	1:1	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
00.5	Architect project - JEROME BRISÉ...		<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.1	Site plan	1:200	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.2	Roof plan	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.3	Ground storey plan	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.4	1st storey plan	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.5	Sections : AA' & BB'	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.6	Sections : CC' / ...	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.7	Sections / Detail	1:20	<input type="checkbox"/>	-	
03.8	East elevation	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.9	West & South elevation	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.10	North elevation / South & North ele...	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.11	Doors & Windows schedule Identifi...		<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.12	Doors schedule	1:1	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.13	Windows schedule	1:1	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.14	3D Model		<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.15	FLOOR FINISHING - Ground storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.16	FLOOR FINISHING - 1st storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.17	Wall cladding - Ground storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.18	Wall cladding - 1st storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.19	Plan AEP SS - Under ground	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.20	Plan AEP RDC - Ground storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.21	Plan AEP ET1 - 1st storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.22	Electrical plan - Ground storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.23	Electrical plan - 1st storey	1:100	<input checked="" type="checkbox"/>	-	
03.24	Plan de la cuisine	...	<input type="checkbox"/>	-	
03.25	Plan de la cuisine	...	<input type="checkbox"/>	-	
03.26	Légende du mobilier de la cuisine	1:1	<input type="checkbox"/>	-	



DATE CREATION 05/06/2025	FORMAT ORIGINAL A4
DATE DE DIFFUSION 05/06/2025	
INFO 006 - ANVERS_CDV.pln	

CDV_Life center ANVERS	CAMPING HUTTOPIA
Titre:	SUMMARY

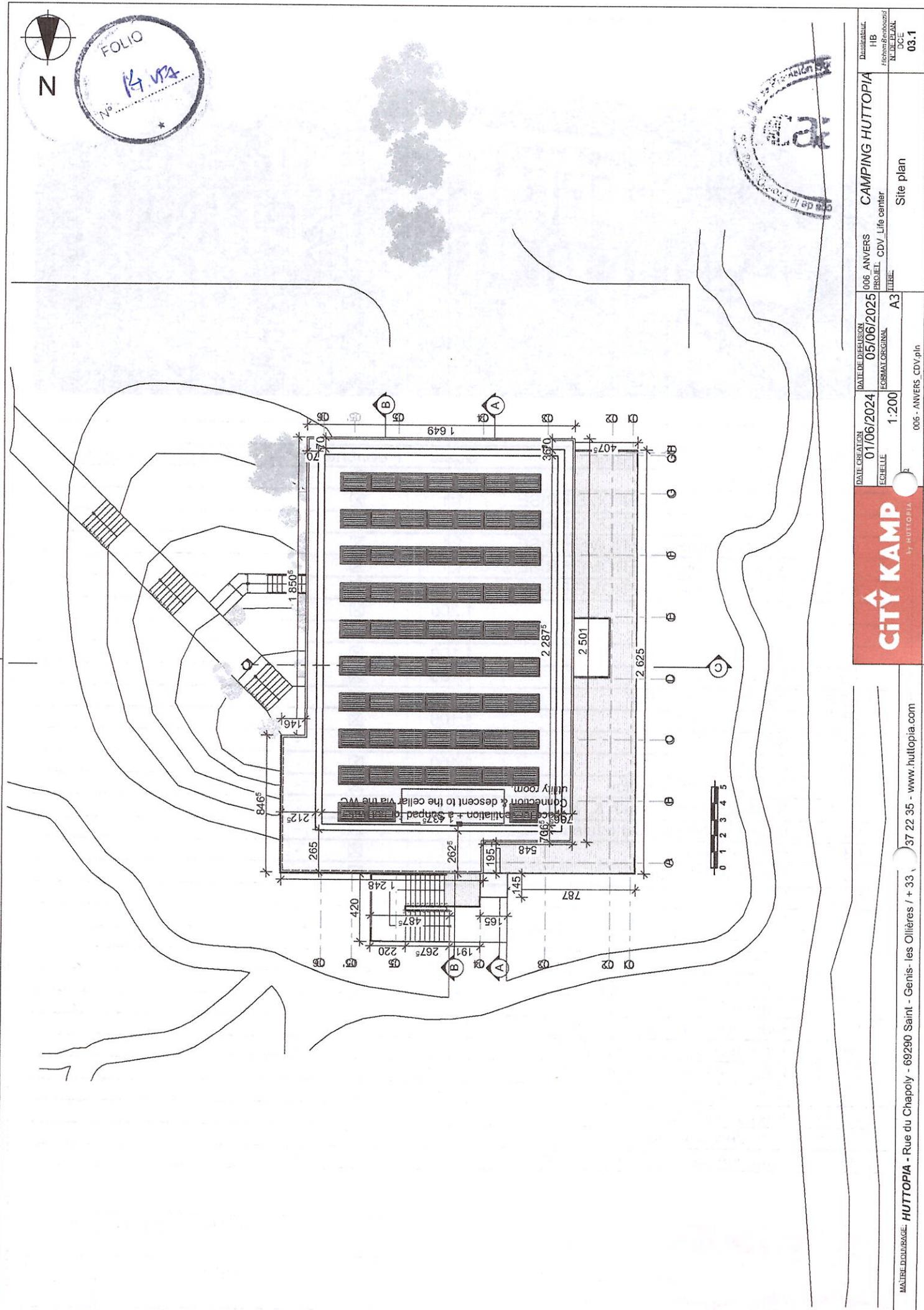
Dessinateur: HB Hichem Benbouzid
APPROUVE PAR: #### LE : ####



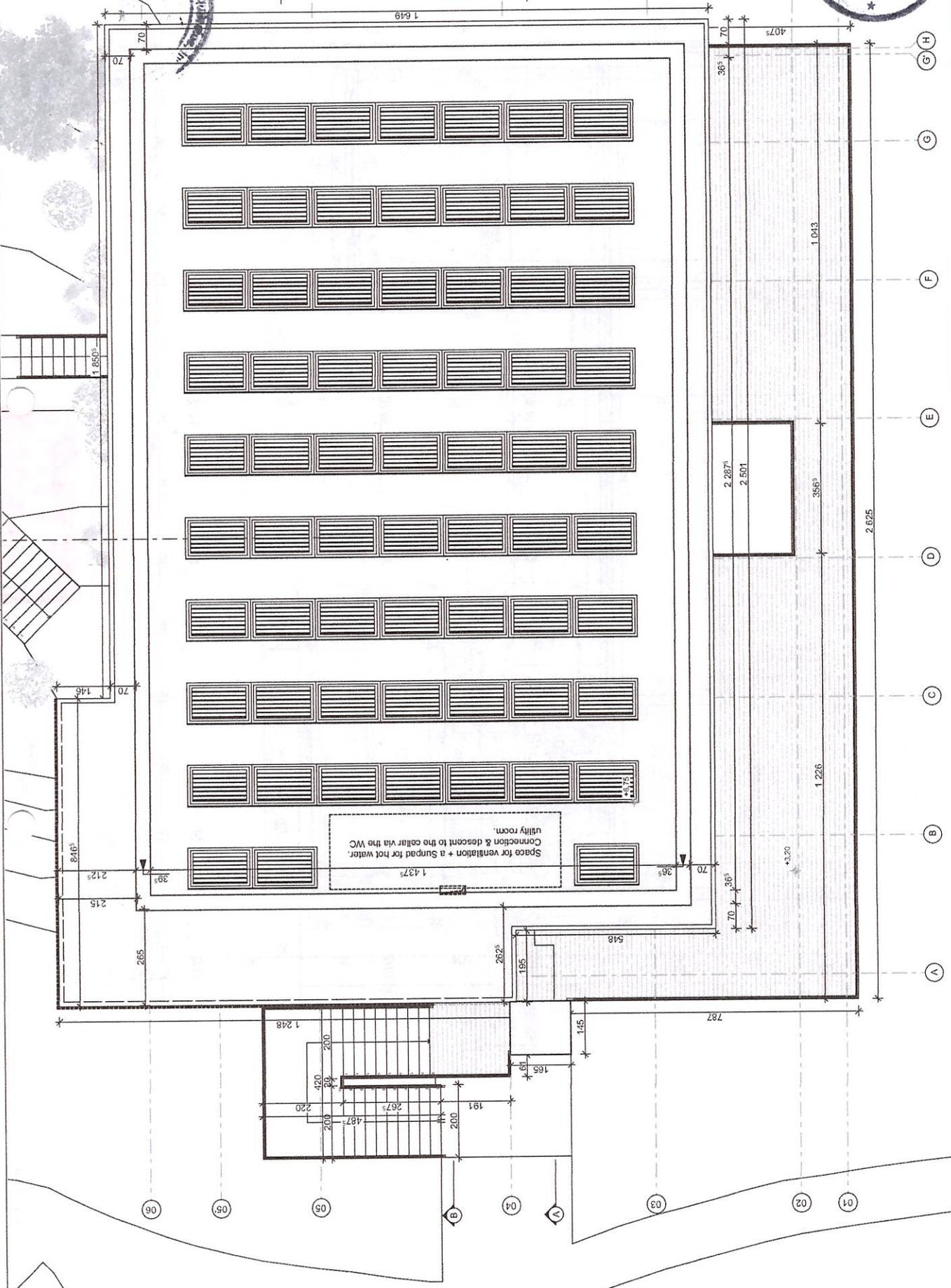
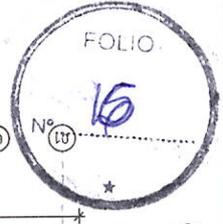
N

FOLIO

14.172



DATE DE CREATION	01/06/2024	DATE DE REVISION	05/06/2025	006 - ANVERS	CAMPING HUTTOPIA
ECHELLE	1:200	FORMAT ORIGINAL	A3	PROJET	CDV_Life center
			TITRE		
			Site plan		
			006 - ANVERS_CDV.pln		
			Dessinateur		
			HB		
			Architecte		
			CDV		
			N° de plan		
			03.1		

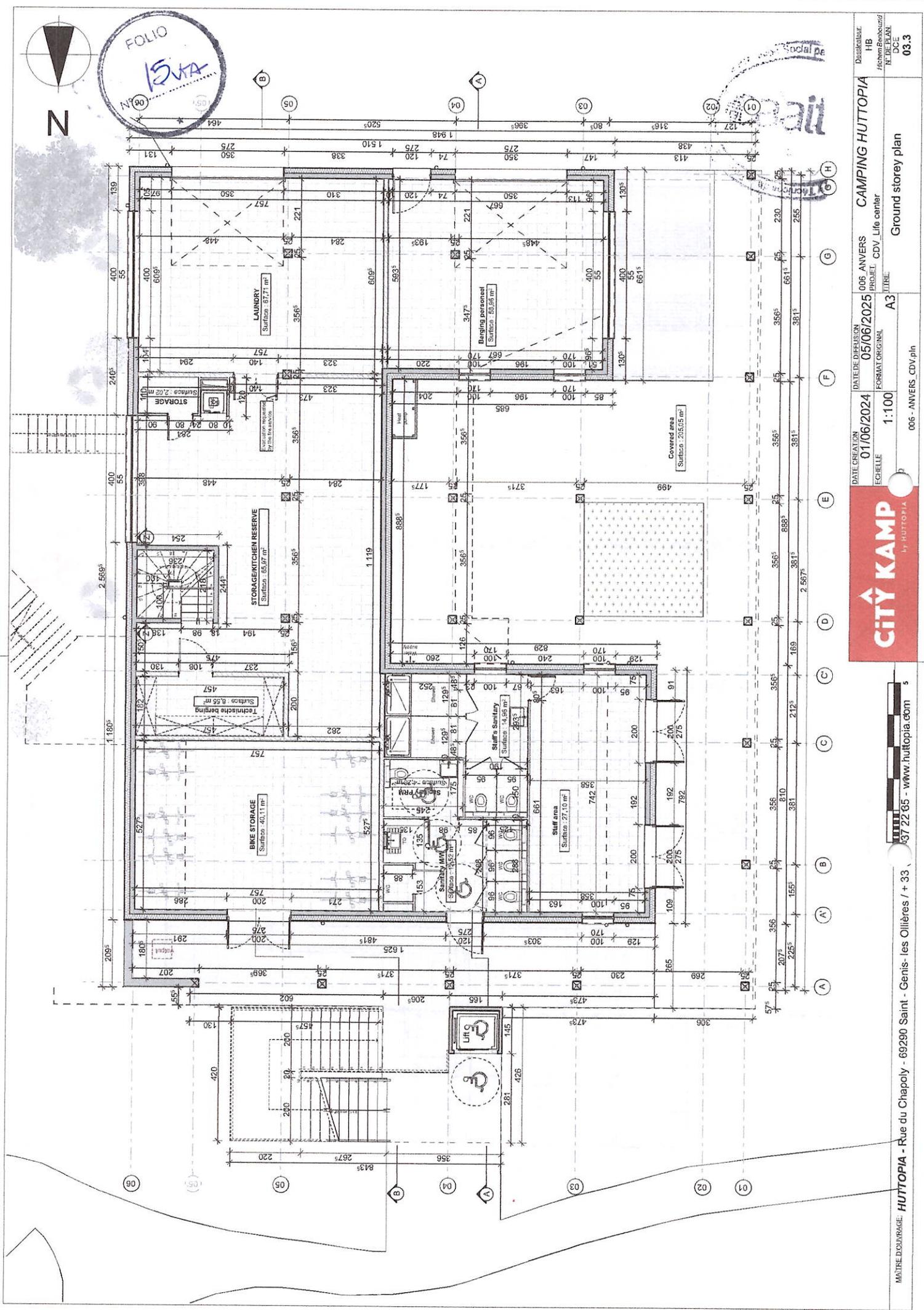
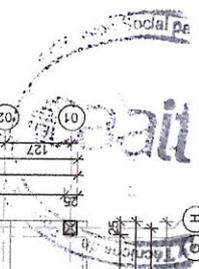


Space for ventilation + a Sump for hot water.
 Connection & descent to the cellar via the WC
 utility room.
 1 437

	DATE DE CREATION 01/06/2024	DATE DE DEFINITION 05/06/2025	006 ANVERS PROJET: CDV, Life center	Dessinateur: HB Revisé/Revisée: KUDRINSKI 03.2
	ECHELLE 1:100	FORMAT ORIGINAL A3	TITRE A3	006 - ANVERS - CDV.pln
CITY KAMP <small>by HUTTOPIA</small>				Roof plan



FOLIO
15/VA



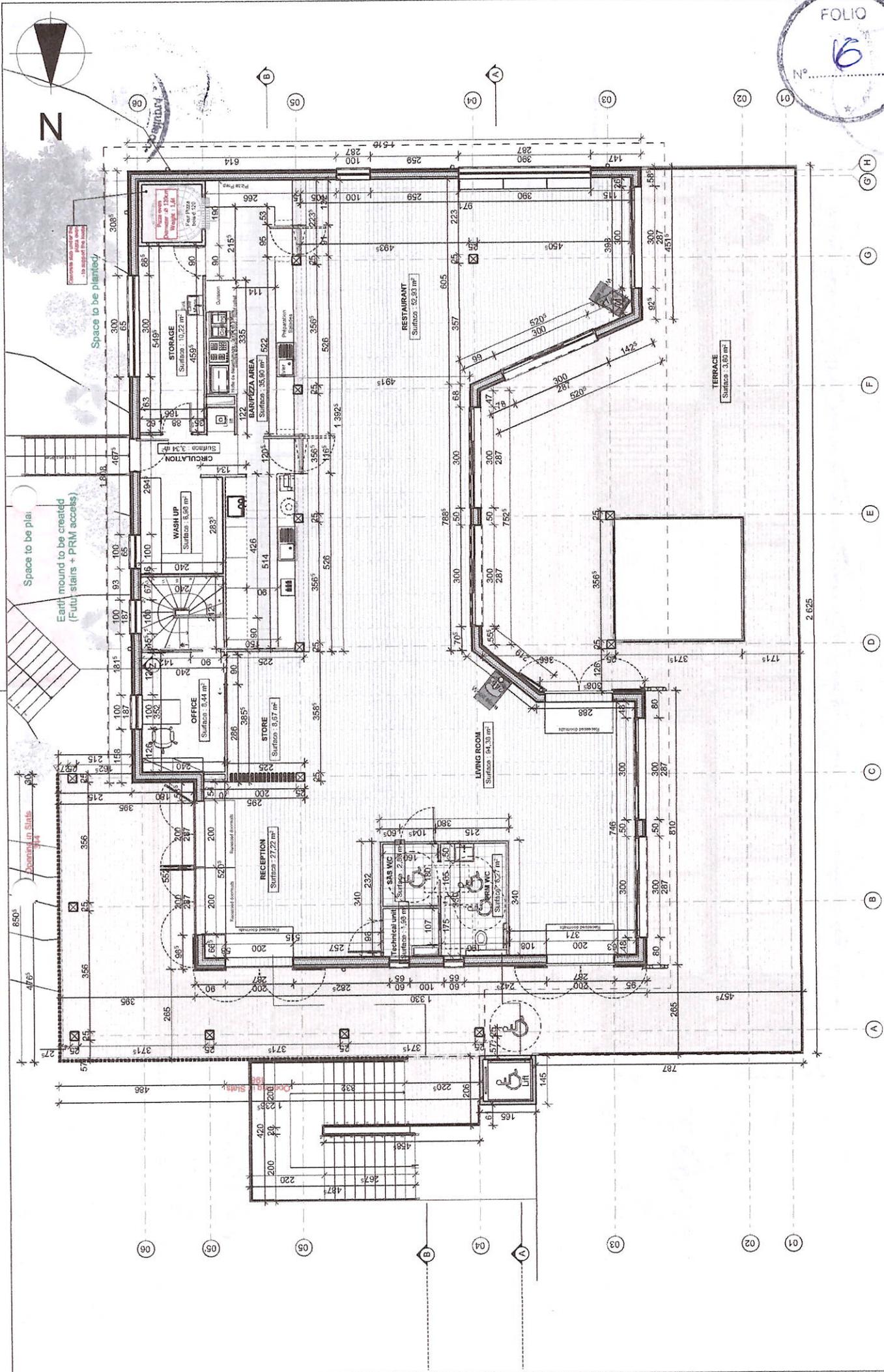
DATE DE CREATION 01/06/2024
 DATE DE DELIVRION 05/06/2025
 PROJET 006 ANVERS
 CDV Life center
 ECHELLE 1:100
 FORMAT ORIGINAL A3
 TITRE 006 - ANVERS_CDV.pln



MAÎTRE D'OUVRAGE: HUTTOPIA - Rue du Chapoly - 69290 Saint - Genis - les Ollières / + 33 3 72 22 65 - www.huttopia.com

Dessiné par: HB
 Architecte: N. DELPLAN
 DCE
 03.3

006 ANVERS
 CAMPING HUTTOPIA
 Ground storey plan



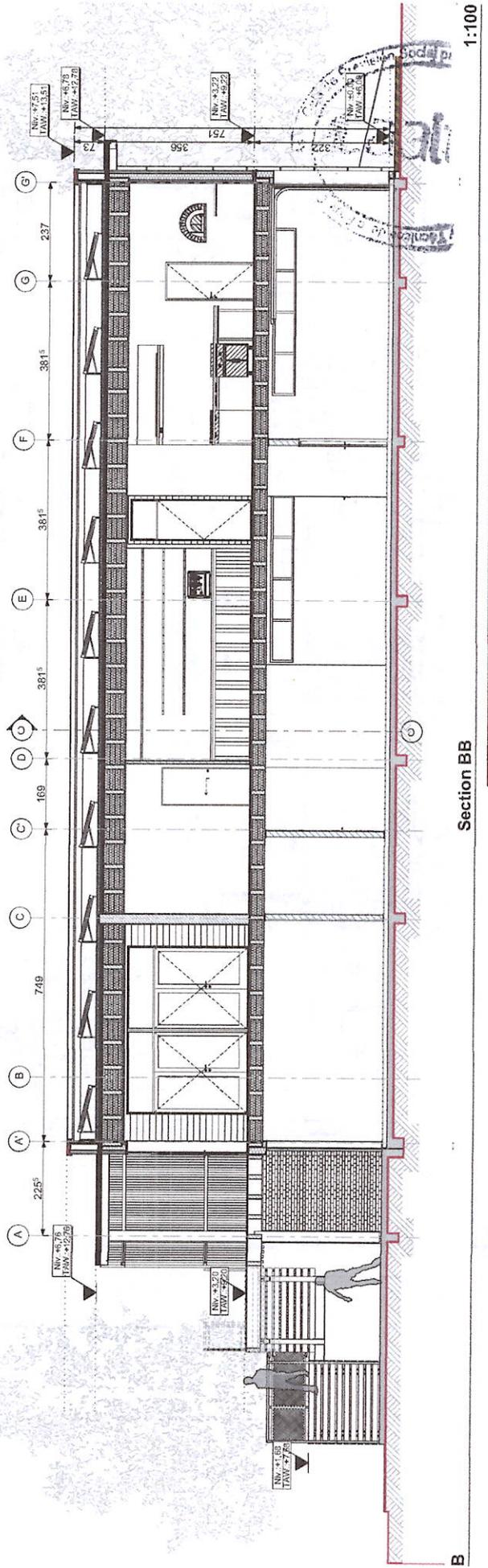
	DATE DE CREATION 01/06/2024	DATE DE DEFUSION 05/06/2025	006 ANVERS 006 ANVERS	DESTINATION CAMPING HUTTOPIA
	COULEUR 1:100	FORMAL ORIGINAL A3	PROJET CDV Life center	RUC DE PLAN 006
INEG 006 - ANVERS_CDV.pln		TITRE 1st storey plan		03.4

FOLIO
 No 16 KA



Section AA

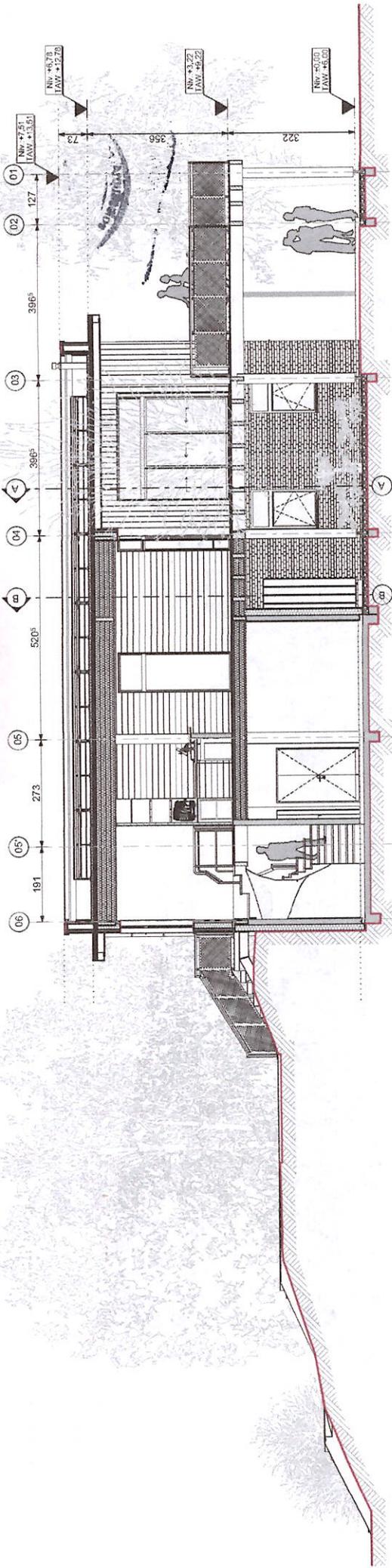
A



Section BB

B

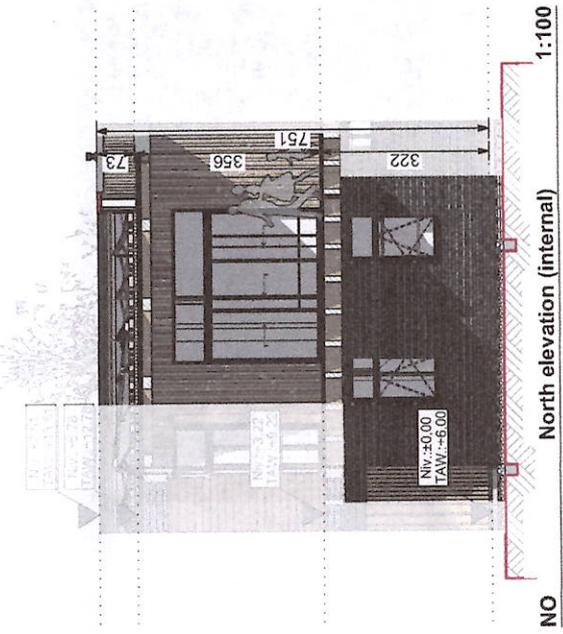
	DATE DE L'ÉMISSION 01/06/2024	DATE DE RÉVISION 05/06/2025	006 ANVERS PROJET CDV Life center	006 ANVERS CAMPING HUTTOPIA	Dessinateur HB Architecte Hebert-Behrendts N. DE PLAK DCE 03.5
	ÉCHELLE 1:100	FORMAL ORIGINAL A3	TITRE Sections : AA' & BB'		
MAÎTRE D'OUVRAGE: HUTTOPIA - Rue du Chapoly - 69290 Saint - Genis - les Ollières / + 33 47 22 65 - www.huttopia.com					



Section CC

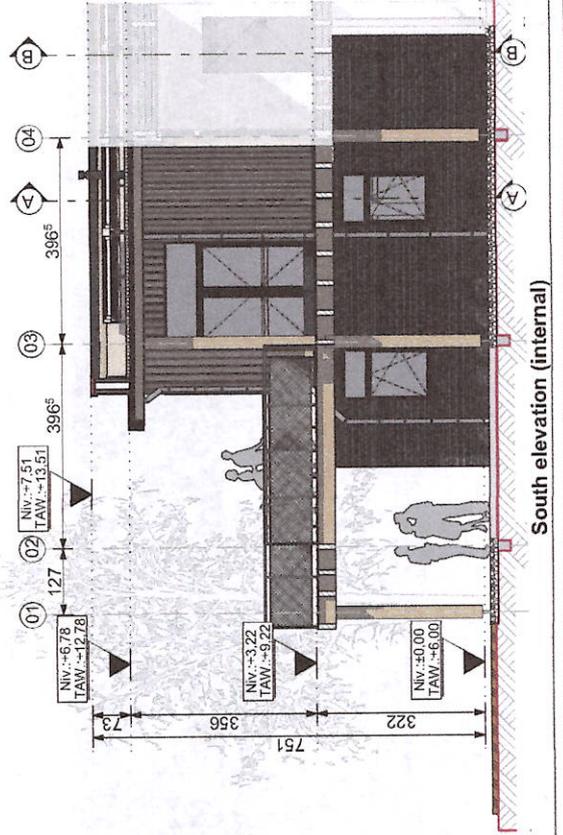
1:100

C



North elevation (internal)

1:100

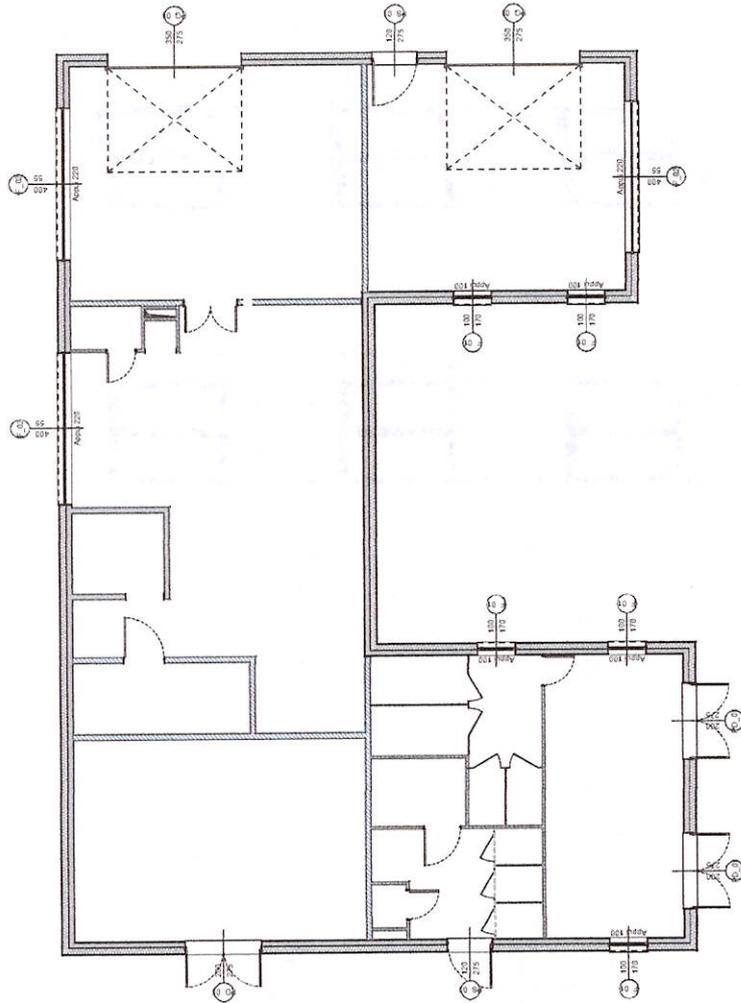


South elevation (internal)

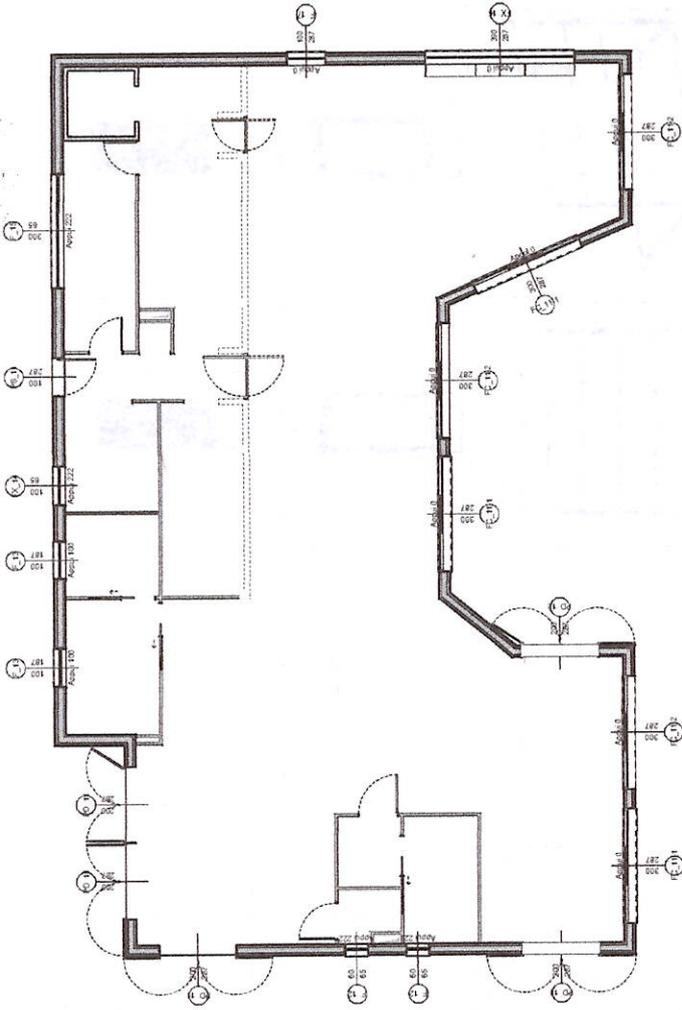
1:100

FOLIO
N° 17

	DATE DE DEVISION 05/06/2025	006 ANVERS CAMPING HUTTOPIA	03.6
	DATE DE CREATION 01/06/2024	PROJET CDV Life center	006 ANVERS CDV.pln
ECHELLE 1:100	FORMAL ORIGINAL A3	TITRE Sections : CC' / South & North elevation (internal)	006 - ANVERS - CDV.pln
MAÎTRE D'OUVRAGE HUTTOPIA - Rue du Chapoly - 69290 Saint - Genis - les Ollières / + 33 (0) 437 22 65 - www.huttopia.com			



0. Repérage Menuiserie RDC



1. Repérage Menuiserie 1er Etage



DATE CREATION 01/06/2024	DATE DE DEFUSION 05/06/2025	006 - ANVERS	CAMPING HUTTOPIA	Dessinateur HB
ECHELLE A3	FORMAT ORIGINAL A3	PROJ.EL. CDV_Life center		Niveau/étage KITCHEN
INCO 006 - ANVERS_CDV.pln			Doors & Windows schedule Identification	03.11



Doors schedule

ID	QTY	Width	Width	Elevation	3D view
PD_01					
3	2,00	2,75			
PD_11					
4	2,00	2,87			
PD_12					
1	2,00	2,87			

Doors schedule

ID	QTY	Width	Width	Elevation	3D view
PG_01					
2	3,50	2,75			
PS_01					
2	1,20	2,75			
PS_11					
1	1,00	2,87			



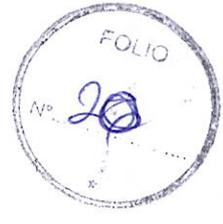
DATE CREATION	01/06/2024	DATE DE DERIVATION	05/06/2025	006 ANVERS	CAMPING HUTOPIA	Dessinateur	HB
ECHELLE	1:1	FORMAL ORIGINAL	A3	PROJEL	CDV_Life center	Revisé	Benouze
				TITRE	Doors schedule	DATE	03.12

Menuiseries extérieures

ID	QTY	Width	Height	Plan view	Elevation	3D view
<u>F_01</u>						
5	1,00	1,70				
<u>F_02</u>						
3	4,00	0,55				
<u>F_12</u>						
2	0,60	0,65				
<u>F_13</u>						
2	1,00	1,87				
<u>F_15</u>						
1	3,00	0,65				
<u>F_17</u>						
1	1,00	2,87				

Menuiseries extérieures

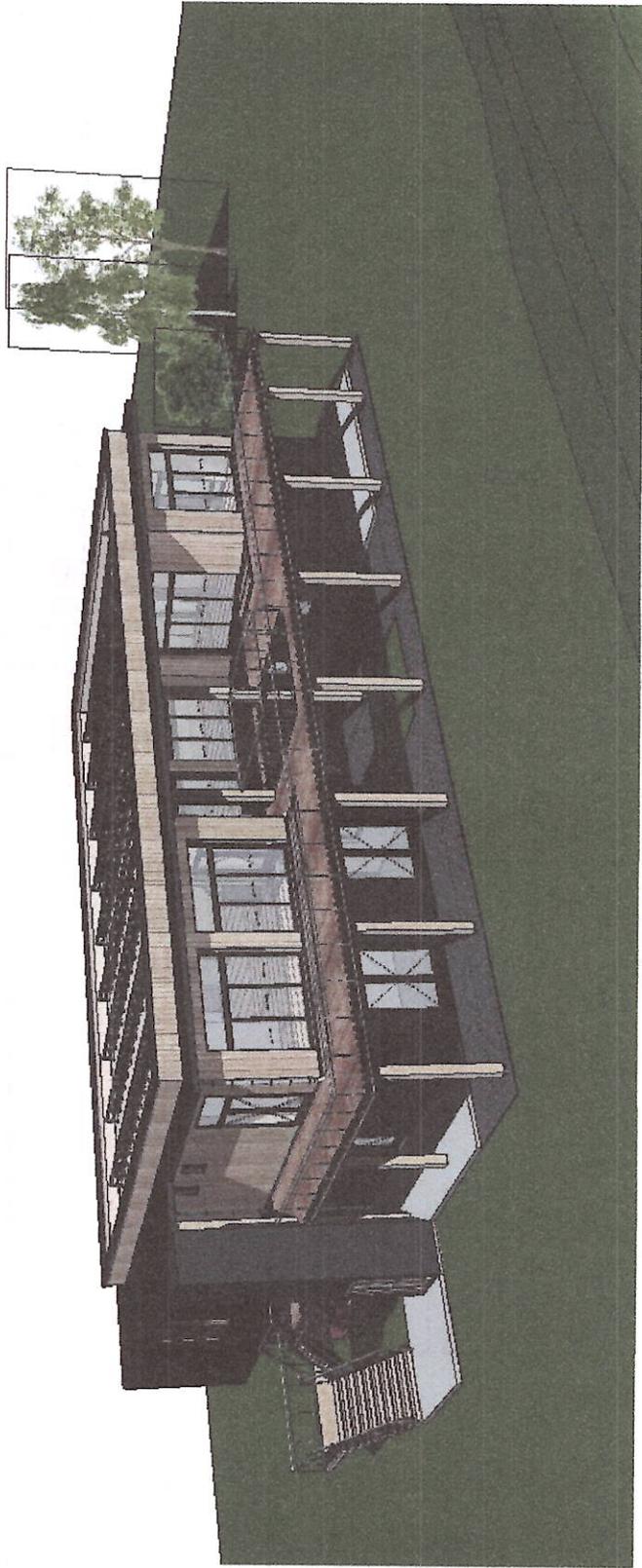
ID	QTY	Width	Height	Plan view	Elevation	3D view
<u>FC_11-1</u>						
3	3,00	2,87				
<u>FC_11-2</u>						
3	3,00	2,87				
<u>FX_14</u>						
1	1,00	0,65				
<u>FX_16</u>						
1	3,90	2,87				



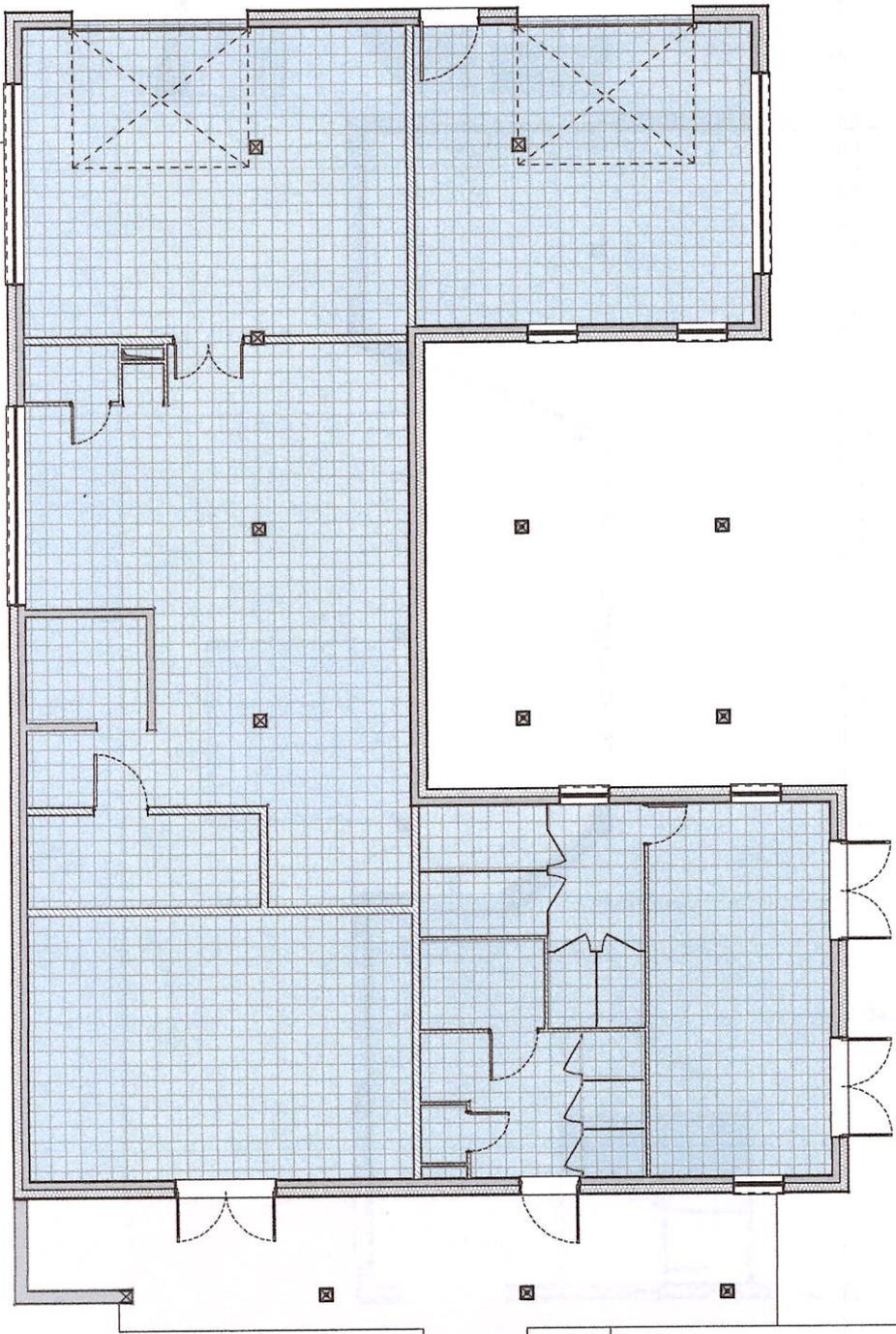
DATE CREATION	01/06/2024	DATE DE DEFUSION	05/06/2025	006 - ANVERS	CAMPING HUTTOPIA
ECHELLE	1:1	FORMAL ORIGINAL	A3	PROJET	CDV - Life center
INCE	006 - ANVERS - CDV.pln	TITRE			Windows schedule
					03.13

FOLIO
 N° *207A*

caai
 Centre d'Architecture et d'Urbanisme Social



CITY KAMP <small>by HUTTOPIA</small>		DATE DE CREATION 01/06/2024 ECHELLE	DATE DE DELIVRANCE 05/06/2025 FORMAL ORIGINAL	006 - ANVERS PROJET CDV - Life center LIBEL A3	DESTINATION HB Hohen Renhouzing NEU-DELAN BCE 03.14
MAÎTRE D'OUVRAGE: HUTTOPIA - Rue du Chapoly - 69290 Saint - Genis - les Ollières / + 33 (006 - ANVERS_CDV.pjn			
37 22 35 - www.huttopia.com		CAMPING HUTTOPIA 3D Model			



Concrète floor
Surface:
76,02 m²



Standard Evolution
30x30cm de
Novoceram (Point P)

Surface:
290,37 m²



DATE CREATION	01/06/2024	DATE DE DELUSION	05/06/2025	006 - ANVERS	CAMPING HUTTOPIA	Destination:	HB
ECHELLE	1:100	FORMAT ORIGINAL	A3	PROJET	CDV, Life center	Hochwert Einbauelemente	KL. DE PLAN
INCO							DCE
							03.15



FOLIO
N° *G-1 KA*

plancher terrasse
douglas 170*28 mm

Surface:
178,96 m²



Arte Deco Chill silver
filat mat 46x45cm
(Point P)

Surface:
32,00 m²



Douglas terrace floor
170*28 mm

Surface:
230,43 m²



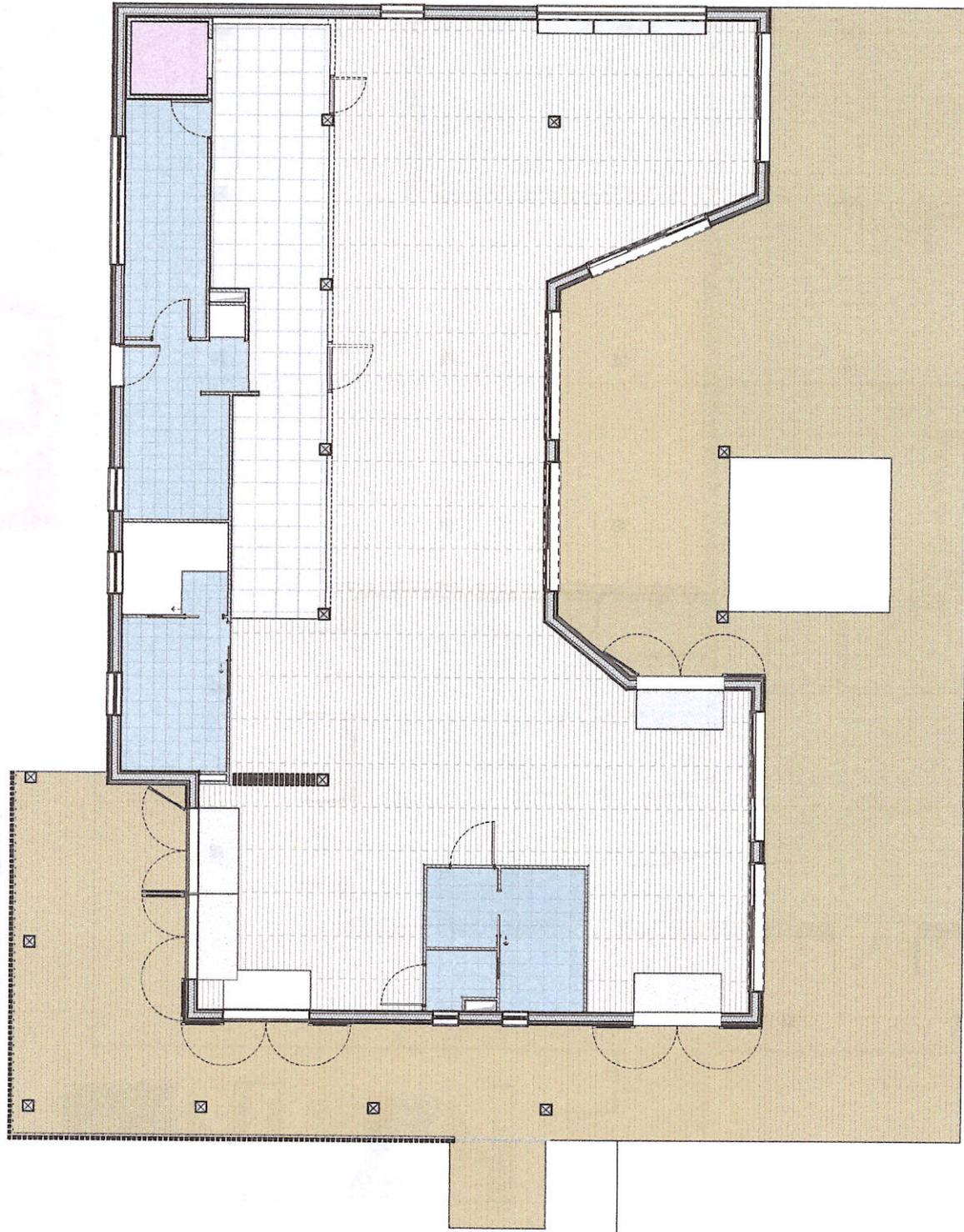
Standard Evolution
30x30cm de
Novoceram (Point P)

Surface:
44,19 m²

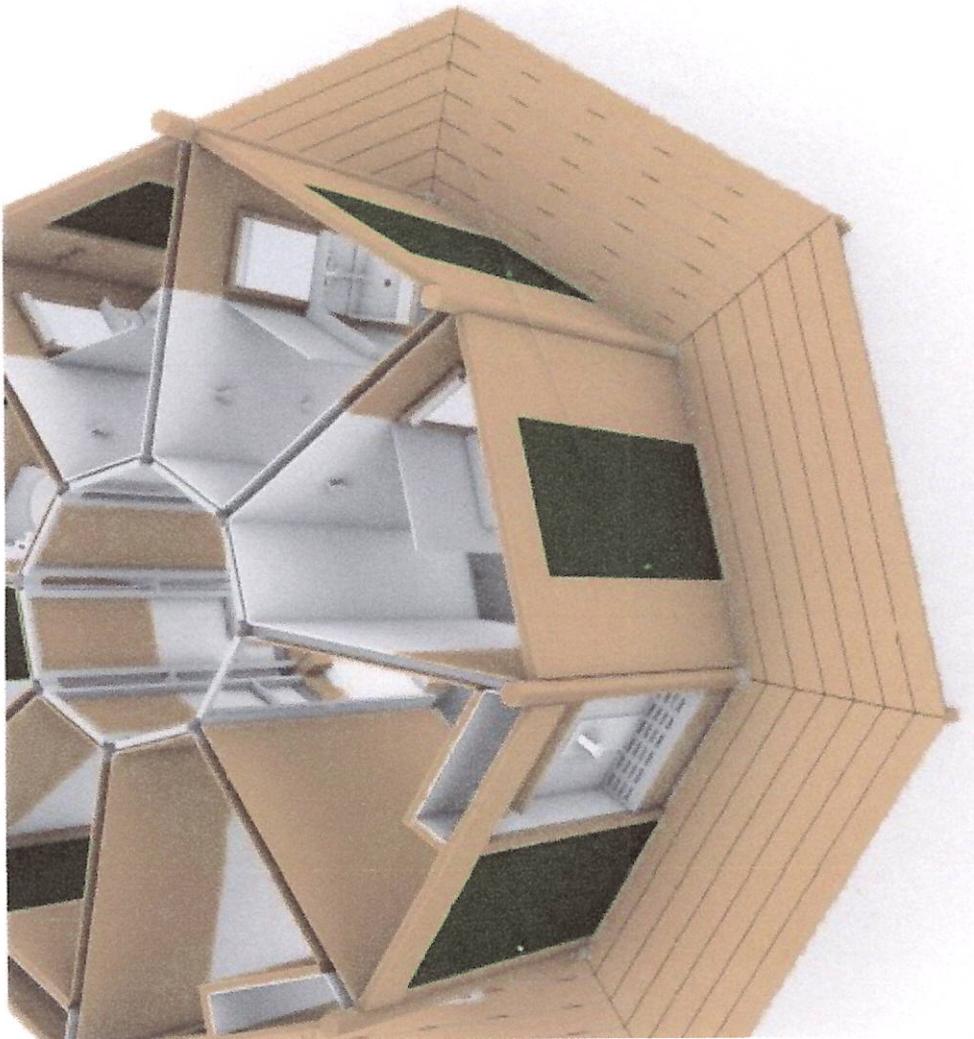
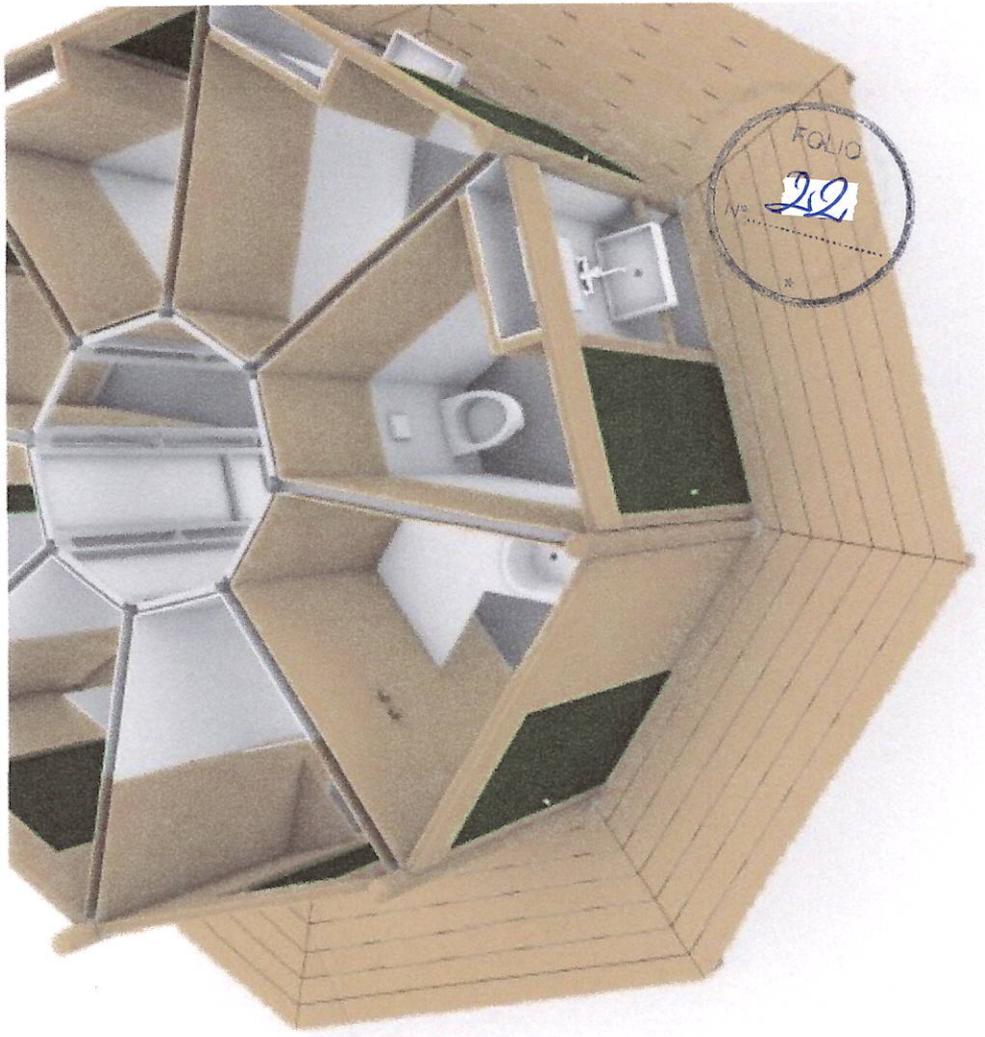
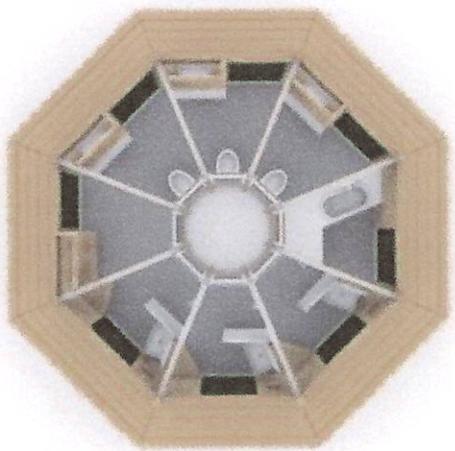
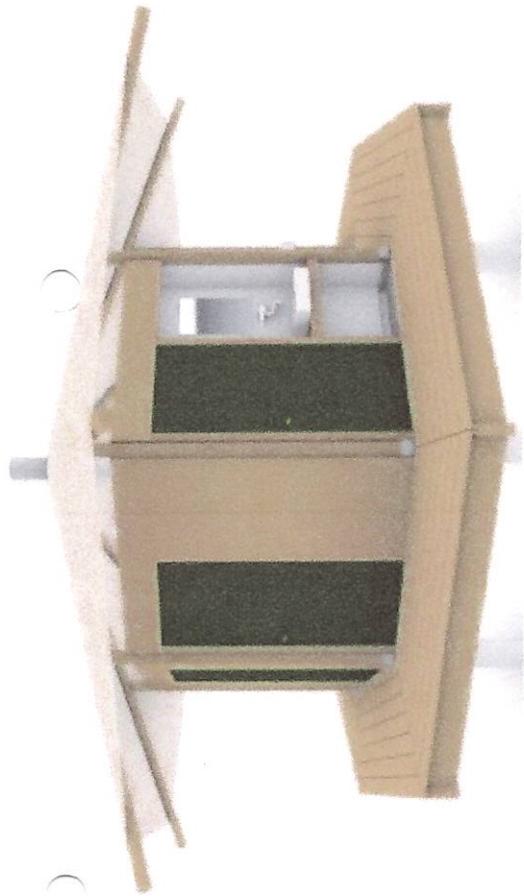


Concrete floor

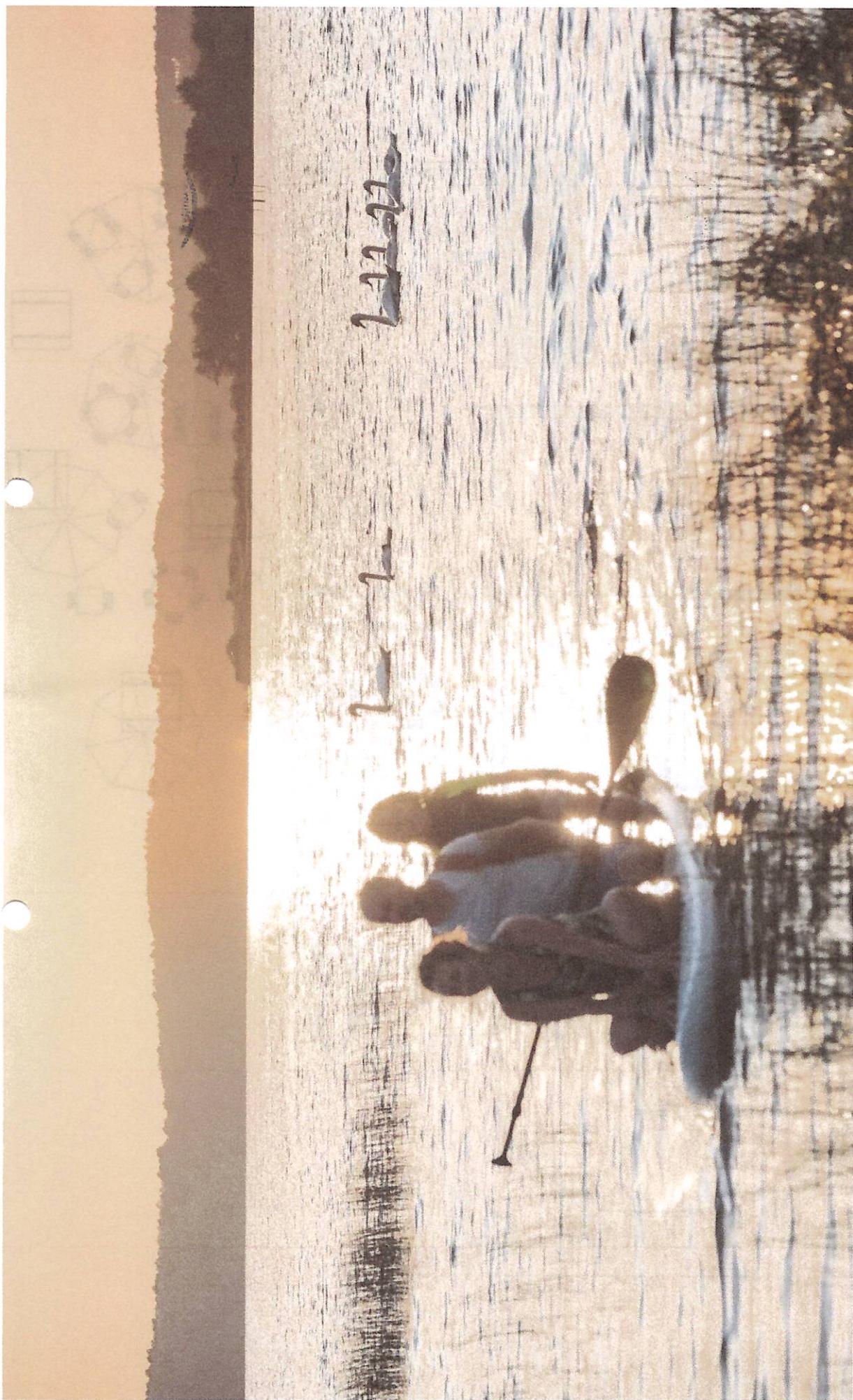
Surface:
2,99 m²



DATE DE REALISATION 01/06/2024	DATE DE REVISION 05/06/2025	006 ANVERS	006 ANVERS	Destination: HB
ECHELLE 1:100	FORMAL ORIGINAL A3	PROJET CDV - Life center	TITRE FLOOR FINISHING - 1st storey	Architect: N. DE BLAZ DCE
006 - ANVERS_CDV.pln				03.16





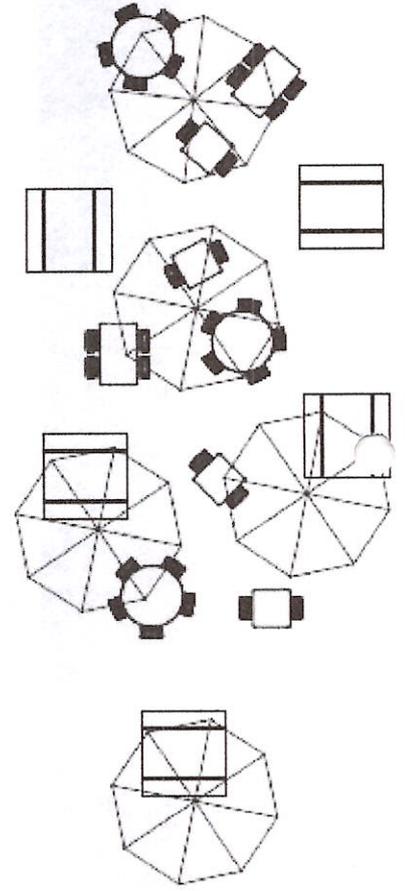
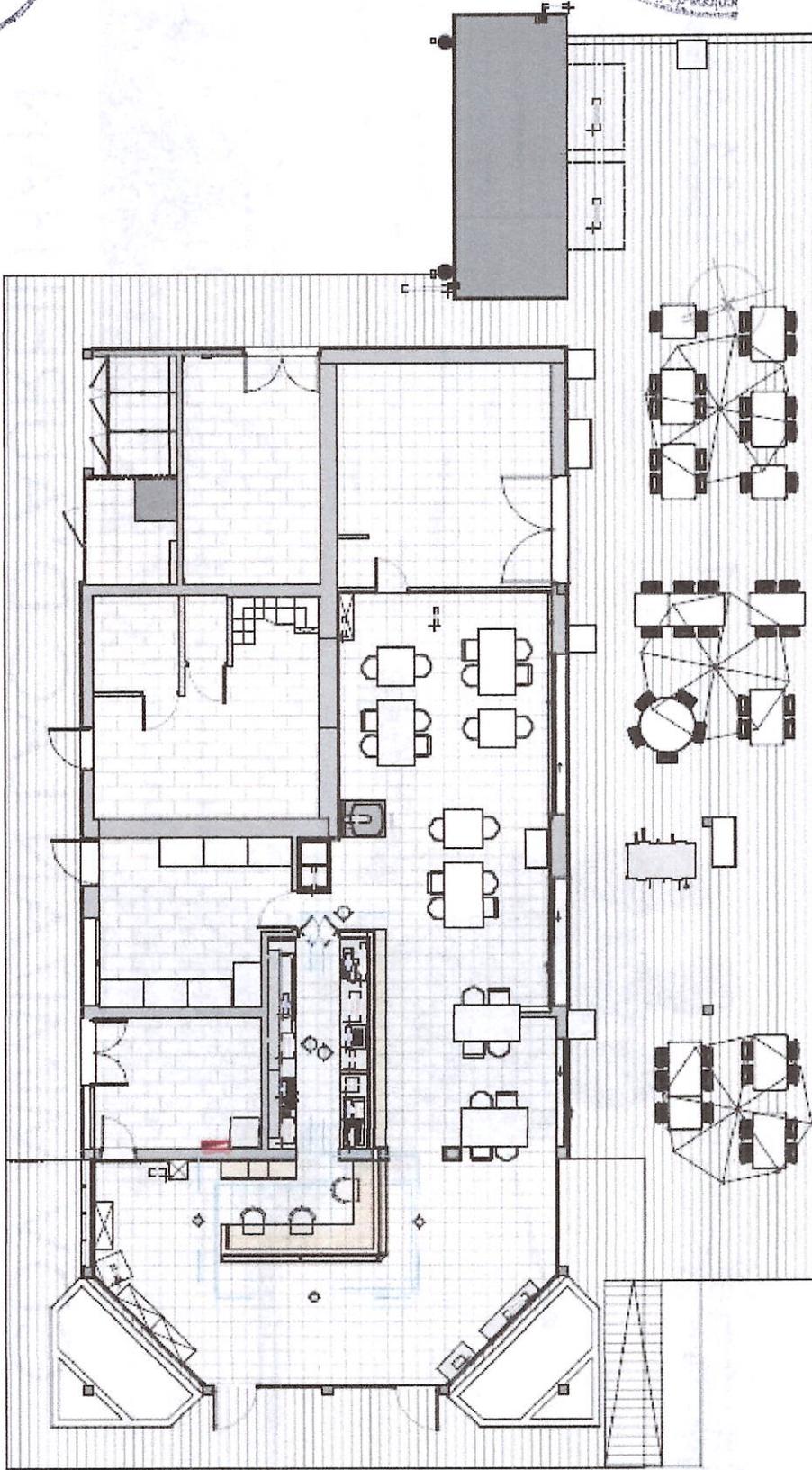


CDV MIMIZAN LAC D' AUREILHAN

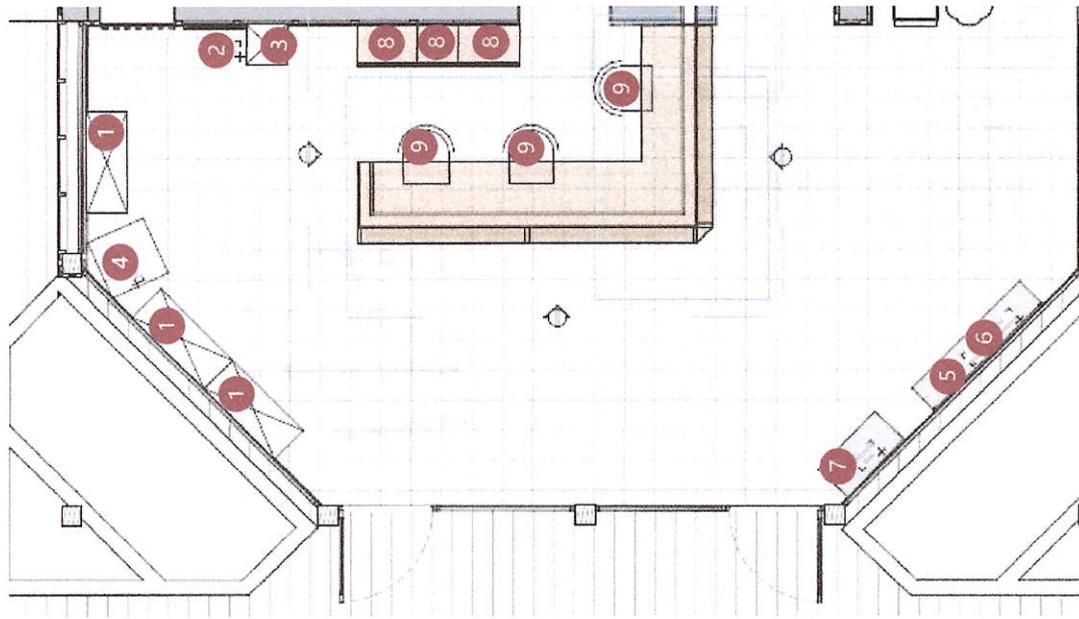
Plan d'aménagement



CDV AUREILHAN – AMENAGEMENT



CDV AUREILHAN – ACCUEIL-EPICERIE



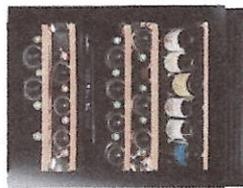
1 Etagères Epicerie
TRADIS



2 Panneau Perforé
PLANET TOOLS



3 Colonne « Campeur »
AUBRY GASPARD



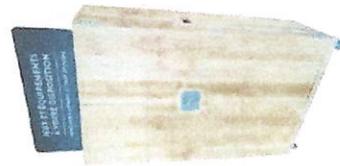
4 Cave à vin
LA SOMMELIERE



5 Meuble flyers
ATELIER MAITRE



6 Panneau liège suspendu
MISSION



7 Meuble activités
MISSION

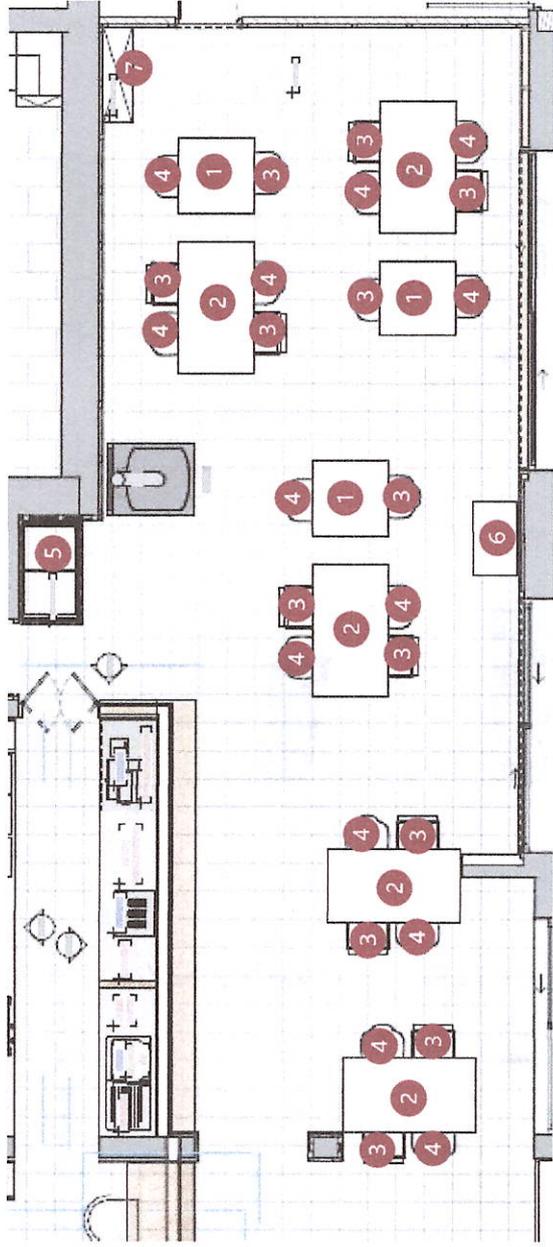


8 Meubles rangement
IKEA



9 Chaise de bureau
EPOXIA

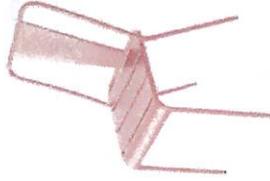
CDV AUREILHAN – RESTAURANT



1 Table 2 personnes
LUSINI



2 Table 4 personnes
LUSINI



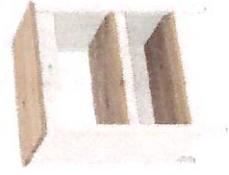
3 Chaise métal
OVIALA



4 Chaise bois
KAVE/HOME



5 Congélateur à glaces
PROINOX

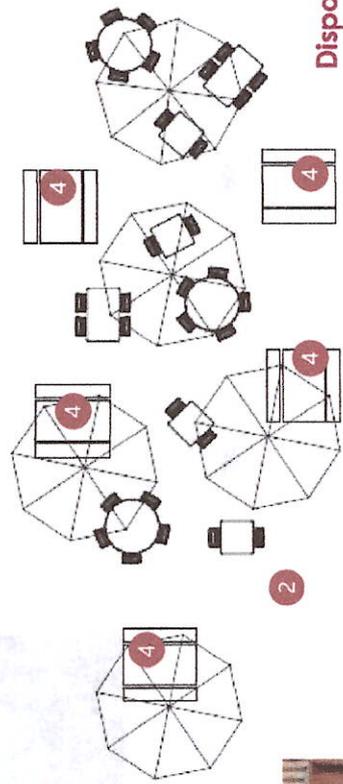
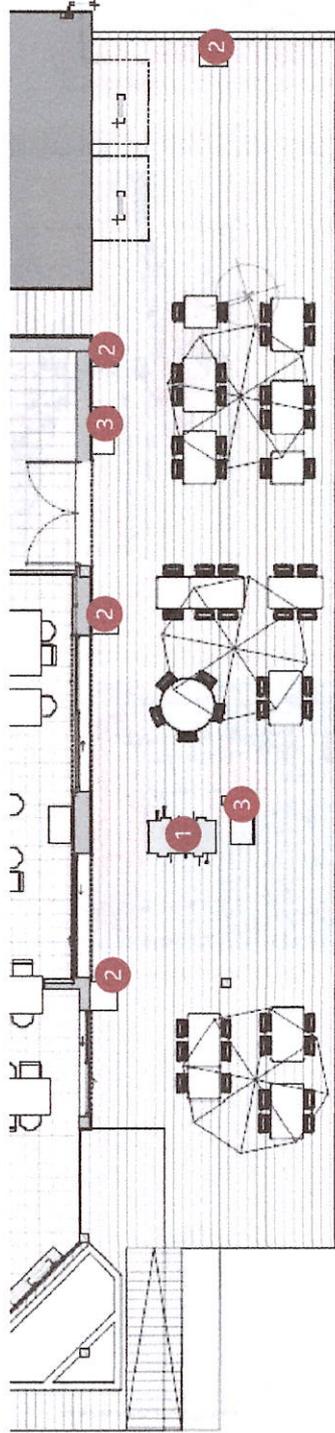


6 Desserte
IKEA



7 Étagère Rymo
LA FOUTE

CDV AUREILHAN – TERRASSE



**Disposition à voir sur place
entre CDV et piscine**



1 Baby-foot
BONZINI



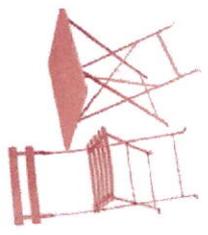
2 Poubelle bois
LA FOB



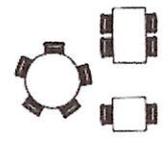
3 Desserte extérieure
LA REDOUTE



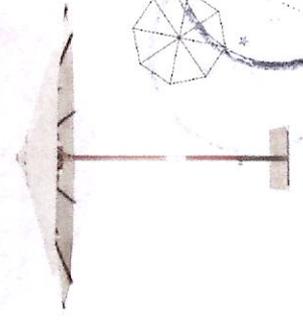
4 Table pique-nique
LA FOB



5 Mobilier métal
FERMOB



6 Parasol + pied
EZPELETA



6 Parasol + pied
EZPELETA

CDV AUREILHAN – DECORATION



HUTTOPIA



CAAITBA
Calle 48 n° 695
La Plata
Argentina

Saint Genis, 30 de mayo de 2025

Estimado Señor Presidente Ing. Civil José María JAUREGUI,

Estimado miembro del Consejo ejecutivo Arq. Norberto Ángel DOMINGUEZ,

Damos seguimiento a nuestra propuesta inicial y a los intercambios recientes. Una vez más, queremos agradecerles por la calidad del diálogo que venimos manteniendo, el cual valoramos especialmente.

En este mismo espíritu constructivo, les acercamos una nueva propuesta, con la expectativa de poder avanzar hacia un acuerdo satisfactorio para ambas partes.

Propuesta de alquiler

- **Alquiler anual:** 120.000 USD por el lote de 55 hectáreas, incluyendo las infraestructuras del camping. Actualización anual basada en los índices de inflación de EEUU.
- **Mantenimiento del lote** (55 hectáreas): A cargo de Huttopia, incluyendo cortafuegos, poda y medidas de seguridad en el área del camping y de las áreas forestadas. Huttopia dispondrá de todos los derechos de uso sobre las 55 hectáreas pudiendo extender, con los permisos y autorizaciones convenientes, su actividad turística en las 39 hectáreas de área forestal. Siempre guardando y garantizando la integridad y la preservación de la fauna y flora.
- **Duración del contrato:** 40 años, con prórroga por 20 años adicionales, cuyas condiciones (indemnizaciones e inversiones) serán analizadas conjuntamente en 2040.



• **Venta del terreno: Huttopia tendrá un derecho de tanteo para la adquisición.**
En caso de venta del terreno, se dará prioridad a Huttopia si iguala, como mínimo, la oferta más conveniente.

Descuentos para socios de CAAITBA con cupo:

20% descuento temporada alta y fines de semana con feriados / 30% descuento fuera de temporada.

Inversiones

Debido al deterioro del camping tras años sin inversiones, y considerando las exigencias normativas y los estándares de Huttopia, **preveamos una inversión inicial (Fase 1) en infraestructuras y equipamiento de 3 millones de USD.** La Fase 2 contempla una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

Detalles:

- Transformación y reconstrucción de los edificios existentes para crear un centro de vida (SUM y Restaurante). vamos a mantener los m2 existentes.

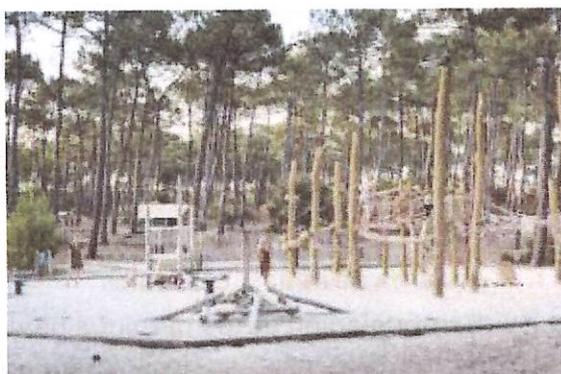
Centros de vida (SUM):



- Construcción de dos piletas de 18m x 8m



- Creación de un espacio de juegos para niños

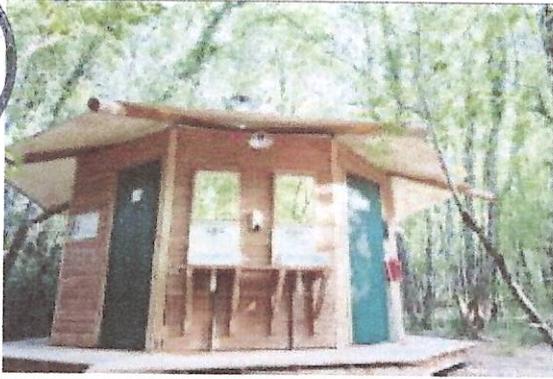


- Transformación de los bloques sanitarios – vamos a mantener los m2 existentes



- Instalación de nuevos sanitarios

Módulos Huttopia:



- Renovación de los dormis (para los empleados)
- Renovación de las instalaciones deportivas
- Renovación y transformación del área de recepción
- Renovación integral de las redes e instalaciones de agua, electricidad y del sistema de aguas residuales
- Remodelación de los caminos peatonales y vías de circulación
- Creación de una señalización adaptada e integrada

FASE 1 : USD 3.000.000 a 2-3 años.

Inversión mínima para cumplir con los estándares de Huttopia en un plazo máximo de 2 a 3 años, vinculada a la obtención de permisos e, incluyendo autorizaciones y licencias de obras (medio ambiente, urbanización). Esto dependerá también de la fecha en que obtengamos el camping, ya sea antes o después de una temporada.

Detalle Fase 1:

Categoría	Detalle	Monto (mil USD)
EDIFICIOS	Recepción	50
	5 dormis renovados (para empleados)	25
	Centro de Vida (SUM y Restaurante)	320
	Pileta	200
	Taller	30
	Vivienda renovada	50
	6 bloques sanitarios transformados	600
	SUBTOTAL EDIFICIOS	1275
INFRAESTRUCTURA	Electricidad	300
	Agua	140
	Parrillas renovadas y seguridad incendios	60
	Paisajismo / poda / terreno	100
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA	600
	TOTAL EDIFICIOS + INFRAESTRUCTURA	1875
ESTUDIOS	Estudios (15%)	281
ALOJAMIENTOS	Carpas HUTTOPIA	500
EQUIPAMIENTO GENERAL	Mobiliario, juegos, recepción, etc.	150
	TOTAL PARCIAL	2806
	Imprevistos (10%)	280
	TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	3086



FASE 2: USD 4.000.000 a 5 años.

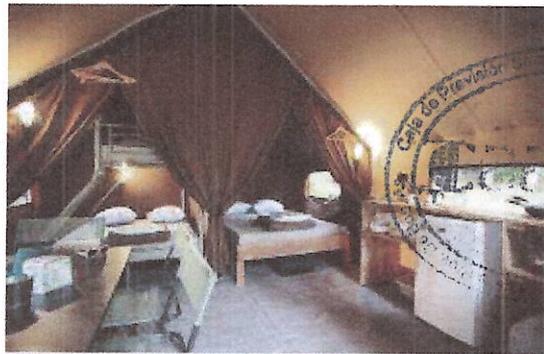
En caso de que la implementación de las primeras carpas HUTTOPIA de la fase 1 resulte satisfactoria, nuestra intención es avanzar, después de 5 años, con la incorporación de otras unidades de alojamiento, carpas y cabañas Huttoxia. Con el objetivo de alcanzar una proporción del 1/3 de alojamientos equipados y 2/3 de parcelas tradicionales, esta estrategia implicaría una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

De esta manera, el total de inversión proyectado para la fase 1 y fase 2 ascendería a USD 7.000.000 en un horizonte de cinco años.

Cabe destacar que, a mediano y largo plazo, el plan contempla la renovación de las carpas cada ocho años y de las cabañas cada doce años, lo cual incidirá significativamente en el volumen total de inversión.

Selección de fotos ilustrativas:

Carpas Huttopia



Quedamos a su disposición, y los saludamos atentamente,

Julien Brun
Director de Desarrollo

Philippe Bossanne
Presidente – Fundador de
Huttopia

HUTTOPIA



CAAITBA
Calle 48 n° 695
La Plata
Argentina

Saint Genis, 18 de agosto de 2025

Estimado Señor Presidente Ing. Civil José María JAUREGUI,

Estimado miembro del Consejo ejecutivo Arq. Norberto Ángel DOMINGUEZ,

Damos seguimiento a nuestra propuesta inicial y a los intercambios recientes. Una vez más, queremos agradecerles por la calidad del diálogo que venimos manteniendo, el cual valoramos especialmente.

En este mismo espíritu constructivo, les acercamos una nueva propuesta, con la expectativa de poder avanzar hacia un acuerdo satisfactorio para ambas partes.

Propuesta de alquiler

- **Alquiler anual:** 120.000 USD por el camping incluyendo sus infraestructuras. Actualización anual basada en los índices de inflación de EEUU.
- **Mantenimiento del lote** (55 hectáreas): A cargo de Huttopia, incluyendo cortafuegos, poda y medidas de seguridad en el área del camping y de las áreas forestadas. Por el importe del alquiler indicado anteriormente, Huttopia dispondrá de todos los derechos de uso sobre las 55 hectáreas pudiendo extender, con los permisos y autorizaciones convenientes, su actividad turística en las 39 hectáreas de área forestal. Siempre guardando y garantizando la integridad y la preservación de la fauna y flora.
- **Duración del contrato:** 38 años, con prórroga por 22 años adicionales, cuyas condiciones (indemnizaciones e inversiones) serán analizadas conjuntamente en 2053.



Venta del terreno: Huttopia tendrá un derecho de tanteo para la adquisición.
En caso de venta del terreno, se dará prioridad a Huttopia si iguala, como mínimo, la oferta más conveniente.



Descuentos para socios de CAAITBA con cupo:

20% descuento temporada alta y fines de semana con feriados / 30% descuento fuera de temporada.

Inversiones

Debido al deterioro del camping tras años sin inversiones, y considerando las exigencias normativas y los estándares de Huttopia, **prevedemos una inversión inicial (Fase 1) en infraestructuras y equipamiento de 3 millones de USD.** La Fase 2 contempla una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

Detalles:

- Transformación y reconstrucción de los edificios existentes para crear un centro de vida (SUM y Restaurante). vamos a mantener los m2 existentes.

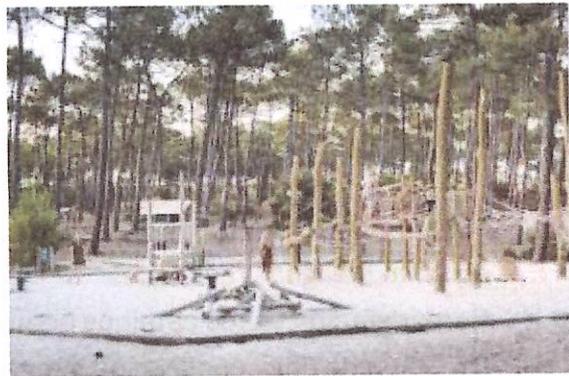
Centros de vida (SUM):



- Construcción de dos piletas de 18m x 8m



- Creación de un espacio de juegos para niños



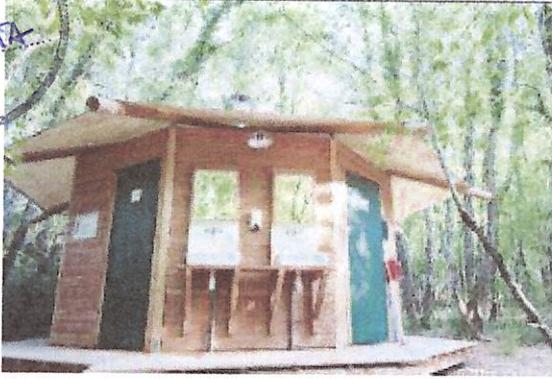
- Transformación de los bloques sanitarios – vamos a mantener los m2 existentes



- Instalación de nuevos sanitarios



Módulos Huttopia:



- Renovación de los dormis (para los empleados)
- Renovación de las instalaciones deportivas
- Renovación y transformación del área de recepción
- Renovación integral de las redes e instalaciones de agua, electricidad y del sistema de aguas residuales
- Remodelación de los caminos peatonales y vías de circulación
- Creación de una señalización adaptada e integrada

FASE 1 : USD 3.000.000 a 2-3 años.

Inversión mínima para cumplir con los estándares de Huttopia en un plazo máximo de 2 a 3 años, vinculada a la obtención de permisos e, incluyendo autorizaciones y licencias de obras (medio ambiente, urbanización). Esto dependerá también de la fecha en que obtengamos el camping, ya sea antes o después de una temporada.

Detalle Fase 1:

Categoría	Detalle	Monto (mil USD)
EDIFICIOS	Recepción	50
	5 dormis renovados (para empleados)	25
	Centro de Vida (SUM y Restaurante)	320
	Pileta	200
	Taller	30
	Vivienda renovada	50
	6 bloques sanitarios transformados	600
	SUBTOTAL EDIFICIOS	1275
INFRAESTRUCTURA	Electricidad	300
	Agua	140
	Parrillas renovadas y seguridad incendios	60
	Paisajismo / poda / terreno	100
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURA	600
	TOTAL EDIFICIOS + INFRAESTRUCTURA	1875
ESTUDIOS	Estudios (15%)	281
ALOJAMIENTOS	Carpas HUTTOPIA	500
EQUIPAMIENTO GENERAL	Mobiliario, juegos, recepción, etc.	150
	TOTAL PARCIAL	2806
	Imprevistos (10%)	280
	TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA	3086



FASE 2: USD 4.000.000 a 5 años.

En caso de que la implementación de las primeras carpas HUTTOPIA de la fase 1 resulte satisfactoria, nuestra intención es avanzar, después de 5 años, con la incorporación de otras unidades de alojamiento, carpas y cabañas Huttopia. Con el objetivo de alcanzar una proporción del 1/3 de alojamientos equipados y 2/3 de parcelas tradicionales, esta estrategia implicaría una inversión adicional estimada en USD 4.000.000.

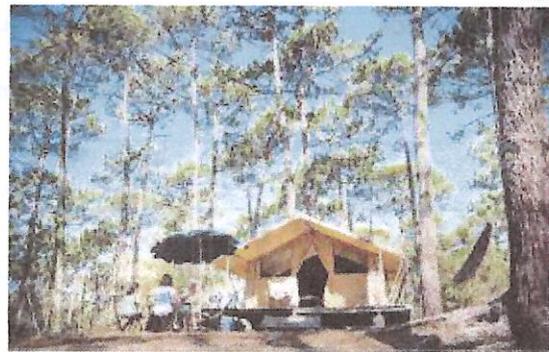
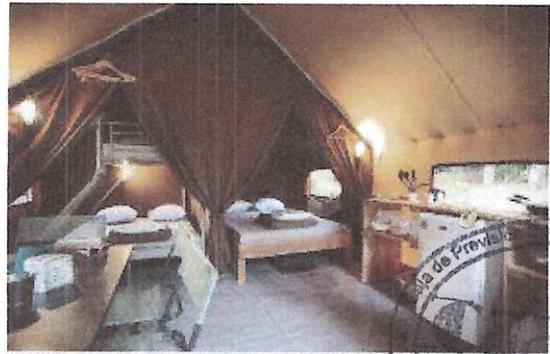
De esta manera, el total de inversión proyectado para la fase 1 y fase 2 ascendería a USD 7.000.000 en un horizonte de cinco años.

Cabe destacar que, a mediano y largo plazo, el plan contempla la renovación de las carpas cada ocho años y de las cabañas cada doce años, lo cual incidirá significativamente en el volumen total de inversión.

FOLIO
31 KA

Selección de fotos ilustrativas:

Carpas Huttopia



Quedamos a su disposición, y los saludamos atentamente,

Julien Brun
Director de Desarrollo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JB' with a flourish.



RESOLUCIÓN n° 1098

ADMINISTRACIÓN – CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE REPRESENTANTES PARA EL 4-09-2025 – 14-08-2025

VISTO:

La facultad del Consejo Ejecutivo de convocar a Asamblea Extraordinaria de Representantes, conferida por el artículo 14 de la Ley 12.490. Y

CONSIDERANDO:

Que la Caja tiene por objeto administrar un Sistema de Previsión y Seguridad Social, fundado en los principios de solidaridad profesional, la equidad en el esfuerzo y la responsabilidad individual de sus afiliados.

Que existen cuestiones que legalmente deben ser sometidas al tratamiento de la Asamblea.

Por ello el Consejo Ejecutivo de la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Convocar a Asamblea Extraordinaria de Representantes, en los términos de los artículos 9, 12, 14 y concordantes de la Ley 12.490, la que se realizará en forma presencial el día 4 de septiembre de 2025, a las 9:00 horas, en el Salón Auditorio de la Caja, sito en calle 9 N° 796 entre las calles 47 y 48 de la Ciudad de La Plata, con el objeto de considerar el siguiente orden del día:

- a) Considerar las notas E-675660 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires; P-3455 del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires y ACS n° 1.959 – E. 675652 del Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires, que solicitan adecuar el valor de la CMAO prevista a partir del 1° de octubre de 2025.
- b) Considerar la propuesta de la empresa Huttopia para la locación del inmueble denominado Camping "Oliverio W. Caminos", ubicado en la Avenida Mar del Plata y Calle 47 de la localidad de Mar Azul, Partido de Villa Gesell, quedando facultado el Consejo Ejecutivo a suscribir el contrato correspondiente y a ejecutar los actos de administración y disposición que resulten necesarios a tal fin.
- c) Considerar la nota S.A. n° 814 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires – Distrito DIX, para la adquisición del inmueble sito en Avenida 59 n° 2063 de Necochea, conjuntamente con la solicitud del préstamo hipotecario según Res. n° 1.077.
- d) Designar dos (2) Asambleístas para rubricar el acta.

ARTÍCULO 2°: La convocatoria se realizará con la remisión de una CARTA DOCUMENTO U OTRO MEDIO FEHACIENTE Y POR CORREO ELECTRÓNICO al domicilio denunciado y constituido por el representante asambleísta, que contendrán:

A) La CARTA DOCUMENTO U OTRO MEDIO FEHACIENTE elegido:

- 1.- La presente resolución.
- 2.- Que la Asamblea se desarrollará de acuerdo al "Reglamento de Funcionamiento de las

Resolución	Fecha	Página 1 de 2
Resolución N° 1098	14/08/2025	



Asambleas de Representantes”.

3.- Que podrá realizar cualquier tipo de manifestación que considere oportuna en el correo electrónico asambleas@caaitba.org.ar

B) EL CORREO ELECTRÓNICO:

1.- La presente resolución.

ARTÍCULO 3°: Los asambleístas podrán consultar la documentación a considerar en los puntos del orden del día, accediendo al siguiente enlace o link: <https://www.caaitba.org.ar/autogestion/> La documentación estará disponible para su consulta con una antelación de diez (10) días.

ARTÍCULO 4°: Los representantes asambleístas deberán verificar en la bandeja de entrada (o Spam) de su casilla de correo electrónico la recepción de la información y documentación indicada en el Artículo 2. De no haber recibido el link o enlace citado, es su obligación la de notificar tal circunstancia con una antelación NO menor a los tres (3) días de la fecha de sesión de la Asamblea, con el fin de que puedan tomarse las medidas correspondientes.

ARTÍCULO 5°: Dese amplia difusión.

RESOLUCION N° 1098

La Plata, 14 de agosto de 2025

M.M.O. Víctor Alejandro Biondi
Secretario Administrativo

Ing. José María Jáuregui
Presidente

Resolución	Fecha	Página 2 de 2
Resolución N° 1098	14/08/2025	