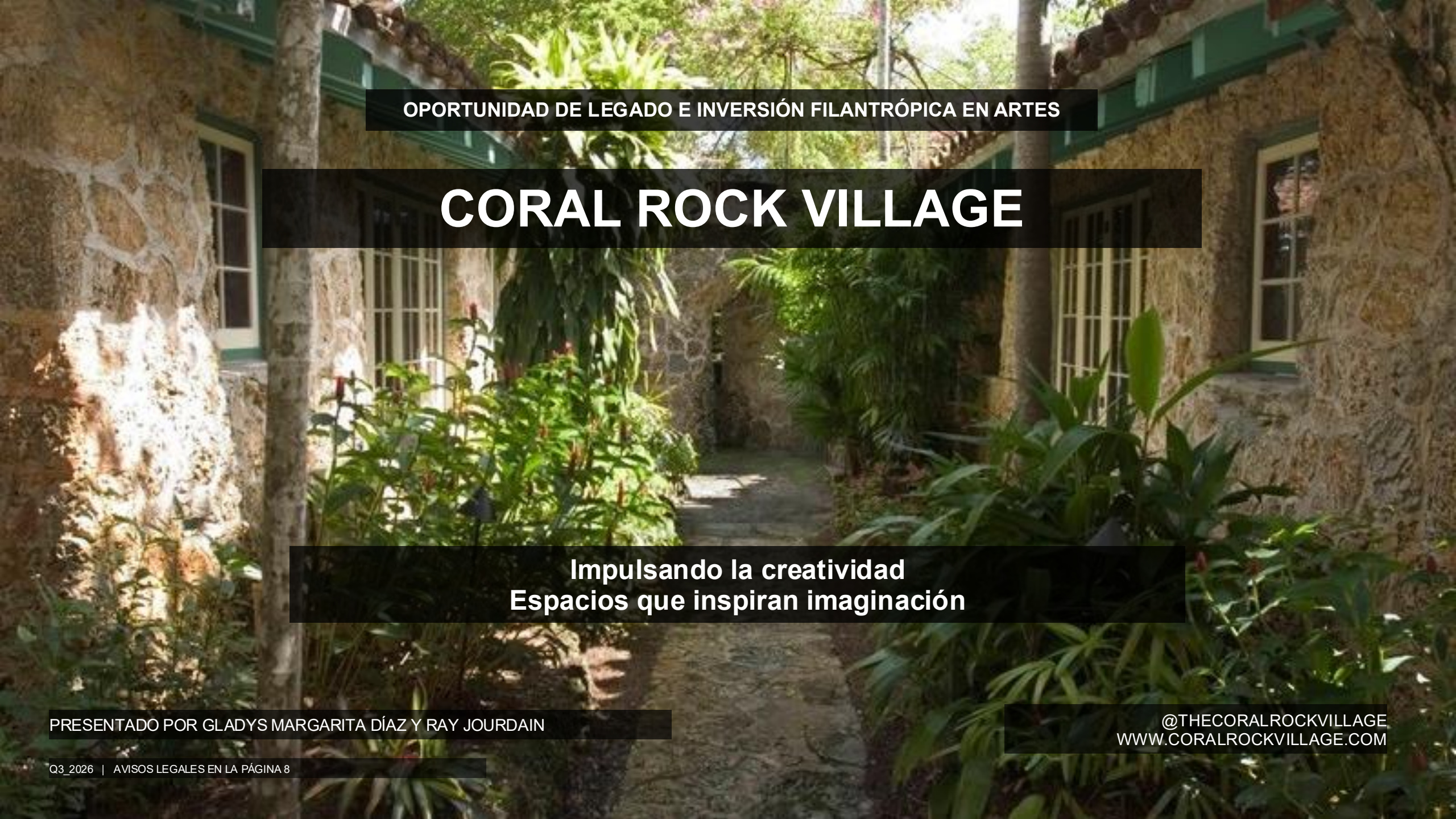




OPORTUNIDAD DE LEGADO E INVERSIÓN FILANTRÓPICA EN ARTES

CORAL ROCK VILLAGE

**Impulsando la creatividad
Espacios que inspiran imaginación**

PRESENTADO POR GLADYS MARGARITA DÍAZ Y RAY JOURDAIN

**@THECORALROCKVILLAGE
WWW.CORALROCKVILLAGE.COM**

DEJE SU HUELLA EN EL LEGADO CREATIVO DEL SUR DE FLORIDA

Una invitación para transformar Coral Rock Village en un santuario para artistas - un legado que perdura por generaciones.

BENEFICIO FISCAL INMEDIATO

Hasta 60% de deducción del ingreso bruto ajustado (AGI) - Sección 170 - con arrastre de 5 años, por su donación benéfica del 100%.

Estructura flexible para máximo beneficio.

- **Escasez:** Las históricas casitas Coral Rock están disponibles ahora, por primera vez en 25 años. Cuando se vayan, esta oportunidad se acaba.
- **Legado duradero:** Su nombre, su familia o su fundación será recordado como el patrono que ayudó a encender el futuro creativo de Miami.
- **Modelo autosostenible:** Alquilar las casitas por seis meses puede generar ingresos para cubrir costos. El resto del año puede servir a artistas y académicos visitantes.
- **Impacto social:** Cada dólar ayuda a crear hogares accesibles e inspiradores para artistas y programación cultural en el corazón de Coral Gables.



DETALLES DE LA PROPIEDAD

Dirección:

1301 Milan Avenue, Casitas 1, 2, 3, 4 y 5

Coral Gables, FL 33134

Cada estructura cuenta con un número de folio independiente.

Características del sitio:

Terreno de medio acre con 6 estructuras habitables, “ruina” de garaje para 4 autos, foso, cueva, pista de baile, patio interior y jardín de hierbas.

Uso de suelo:

Multifamiliar de 2 a 9 unidades; multifamiliar de 3 o más unidades.

Zonificación municipal:

Propiedad unifamiliar con una ordenanza histórica que permite el uso multifamiliar.

Uso proyectado:

Programa de residencia artística; eventos comunitarios (Super Bowl, Halloween, 4 de Julio); filmaciones y celebraciones familiares.



This site plan including measurements and dimensions are approximate and for illustrative purposes only. BoxBrownie.com gives no guarantee, warranty or representation as to the accuracy and layout. All enquiries must be directed to the agent, vendor or party representing the site plan.

1301 Milan Avenue

Plano ilustrativo del sitio

VALOR HISTÓRICO EN ARTE Y EDUCACIÓN

PROPIEDADES EN CORAL GABLES: APRECIACIÓN ANUAL 5%

PROPIEDADES HISTÓRICAS: APRECIACIÓN ANUAL 9%

- **Conexión universitaria:** El dueño original de la propiedad en 1925, Warren W. Zinsmaster, tuvo un papel importante en los primeros años de la Universidad de Miami, en funciones financieras, administrativas y docentes.
- **Diseño único:** Zinsmaster contrató a E. Dean Parmelee para construir casas de huéspedes con materiales locales para profesores visitantes de la UM. Su inicial “Z” quedó integrada en muros y puertas.
- **Legado artístico:** El artista local Fred Albert, profesor de arte en la UM, renovó varias casitas en los años 70 y convirtió el lugar en un punto de encuentro creativo.
- **Valor Historico Especial** El valor de una propiedad historica aprecia mas rapido y con mas beneficio que las casas communes.

RESUMEN DE VALOR ESTIMADO

Concepto	Valor
Terreno: 9,010 sf @ \$200/sf	\$1,802,000
Casitas y áreas habitables	\$3,365,910
Costos de cierre estimados	\$134,090
Monto total estimado	\$3,500,000

Cottage #1	677	\$	524,675
Cottage #2	677	\$	524,675
Cottage # 3	677	\$	524,675
Cottage #4	677	\$	524,675
Cottage #5	804	\$	623,100
Cottage #5 vacant land for addition plus permit	2000	\$	400,000
		\$	3,121,800
Structure 'The Ruin' to be restored	\$/SF	\$	395
Four car garage	618	\$	244,110
Total Cottages and Ancillary Structure	5326	\$	3,365,910

Detalle de valoración original incluido como referencia visual.

ESTRUCTURA DE DONACIÓN / INVERSIÓN

MONTO DE DONACIÓN / INVERSIÓN:	\$3,500,000
DEDUCCIÓN FISCAL ESTIMADA 60%:	\$2,100,000
EFFECTIVO NETO INVERTIDO:	\$1,400,000



- Mecánica de la donación: El donante transfiere los fondos a una fundación.
- El donante puede recibir una deducción de hasta el 60% del AGI (ingreso bruto ajustado), con arrastre de 5 años.
- La fundación adquiere la propiedad en pleno dominio, sin deuda en el título. Al no haber intereses hipotecarios, se protege la deducibilidad del 100% de la donación.
- Un asesor de artes administra la propiedad y coordina con instituciones culturales el programa de residencia artística.
- Los ingresos por alquileres permitidos y eventos fluyen a la fundación para ayudar a cubrir costos operativos.

Agente fiscal de la fundación: organización sin fines de lucro establecida que brinda apoyo financiero y administrativo al proyecto.

PRESUPUESTO OPERATIVO

- La propiedad puede ayudar a cubrir sus costos, aun operando con beneficio público para fines fiscales.
- Opción de ofrecer residencia a artistas durante medio año como beneficio público.
- Opción de alquilar medio año a residentes médicos, médicos de Nicklaus Children’s Hospital y trabajadores viajeros.
- Las casitas tienen muros de 16 pulgadas de espesor y se consideran estructuralmente muy sólidas. Las tejas están embebidas en concreto.
- No existe requisito estatal de estudio de integridad estructural para condominios de menos de 3 pisos.
- Mejoras potenciales a la propiedad son opcionales.
- Se solicitará la congelación fiscal histórica de 10 años ante el Property Appraiser.

RESUMEN DE OPERACIÓN

Escenario	Ingreso	Gastos	Neto
12 meses	\$202,800	\$66,711	\$136,089
6 meses renta	\$106,800	\$66,711	\$40,089

UNITS	4	MONTHLY	ANNUAL	TOTALS	MONTHLY	ANNUAL	ALL UNITS
Property Revenue Potential							
Cottage Rentals 1-4		\$ 3,000	\$ 36,000	\$ 144,000	\$ 3,000	\$ 18,000	\$ 72,000
Cottage Rental 5		\$ 4,000	\$ 48,000	\$ 48,000	\$ 4,000	\$ 24,000	\$ 24,000
Exhibitions and Events *		\$ 600	\$ 7,200	\$ 7,200	\$ 600	\$ 7,200	\$ 7,200
Educational *		\$ 300	\$ 3,600	\$ 3,600	\$ 300	\$ 3,600	\$ 3,600
TOTAL POTENTIAL REVENUE				\$ 202,800			\$ 106,800
				\$ 202,800	TOTAL POTENTIAL REVENUE		\$ 106,800
				\$ 66,711	TOTAL EXPENSES		\$ 66,711

Presupuesto original incluido como referencia visual.

RESUMEN DEL EQUIPO

MISIÓN: Crear espacios accesibles para creadores y emprendedores que inspiren imaginación.

- **Socio institucional:** Museo de Coral Gables. Fortalece las artes cívicas de la arquitectura.
coralgablesmuseum.org

- **Socio fundación:** Según preferencia del donante: fundación privada o entidad benéfica pública para identificar y asegurar fondos para experiencias educativas innovadoras que conecten cultura, creatividad y comunidad.

- **Fundadora de Proyecto y la residencia artística:** Gladys Margarita Díaz - más de 25 años en bienes raíces y desarrollo comunitario; diseño urbano arquitectónico, construcción y finanzas inmobiliarias. Cofundadora y mentora del American Landmark Artist in Residence Program 2020.
[linkedin.com/in/gladmag](https://www.linkedin.com/in/gladmag)

- **Asesor curatorial:** Elvis Fuentes, PhD, Director del Coral Gables Museum. Curador con experiencia en historia del arte, arquitectura, diseño urbano y artes cívicas.
[linkedin.com/in/elvis-fuentes-8ba409102](https://www.linkedin.com/in/elvis-fuentes-8ba409102)

- **Asesor legal:** Stewart Merkin Esq. Más de 40 años de experiencia en corporaciones sin fines de lucro, bienes raíces y transacciones internacionales. Miembro de la junta de Locust Projects.
[linkedin.com/in/stewart-merkin-74580b9](https://www.linkedin.com/in/stewart-merkin-74580b9)

- **Asesor fiscal:** A ser seleccionado por el donante o la fundación.

- **Arrendamiento y administración de propiedad:** Ray Jourdain - más de 25 años en corretaje inmobiliario, inversión en propiedades y creación de valor.
[linkedin.com/in/rayjourdain](https://www.linkedin.com/in/rayjourdain)

AVISOS LEGALES Y FISCALES



- La información incluida en este documento es solo para fines informativos y no constituye una oferta de venta ni una solicitud de compra de valores o productos de inversión.
- La información contenida en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, fiscal, de inversión, financiera ni de otro tipo.
- Se recomienda firmemente a los posibles donantes o inversionistas consultar con sus propios profesionales contables, fiscales y financieros sobre las posibles implicaciones y la conveniencia de cualquier inversión o transacción descrita.
- Requisitos de la Sección 170(c): el donante debe obtener una tasación calificada; la fundación deberá proveer un acuse de recibo de la donación.
- ArtLab Foundation conserva derechos exclusivos para usar la propiedad para su propósito benéfico; no habrá beneficio personal para el donante.
- Reglas de UBI (ingreso de negocios no relacionado): la fundación evitará ingresos de comercio o negocio no relacionado al limitar los usos permitidos, sin alquileres comerciales fuera de la programación.