

CONTRATO DE FIDEICOMISO

Entre xxx (en adelante el BENEFICIARIO), por una parte y xxx, (en adelante el FIDUCIARIO) por la otra.

CONSIDERANDO 1. El emprendimiento inmobiliario encarado. 2. El objetivo de organizar dicho emprendimiento como un "barrio cerrado" bajo el régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal. 3. Que mientras se logra la aplicación de dicho régimen legal la organización de dicho emprendimiento exigiría su implementación bajo la figura del condominio. 4. Que el condominio representa un régimen de dificultosa administración. 5. Que la sanción de la Ley 24.441 ha regulado la figura del fideicomiso contribuyendo a la difusión de dicho régimen. 6. Que el fideicomiso permite la transmisión de dominio afectado a un plazo y a una condición. 7. Que mientras dicho plazo y condición se cumplen el dominio está consolidado en cabeza del fiduciario. 8. Que el régimen legal establece la separación del patrimonio del fiduciario de los bienes recibidos en fideicomiso. 9. Que en tal sentido los beneficiarios tienen mayor cobertura en el fideicomiso de la que otorga el condominio en el cual la acción sobre un condómino puede afectar la totalidad del emprendimiento.

CONVIENEN Celebrar el presente contrato de fideicomiso inmobiliario, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones

PRIMERO, Antecedentes: El FIDUCIARIO ha suscrito contrato de fideicomiso con xxx como FIDUCIANTE –el cual adjunto al presente forma parte integrante del presente convenio- en virtud del cual el FIDUCIANTE transmitirá el dominio fiduciario del inmueble cuyos datos se adjuntan en anexo (en adelante EL PREDIO) en favor del FIDUCIARIO, en los términos del artículo 2662 del Código Civil y disposiciones de la ley 24.441, a fin de que el PREDIO sea afectado al destino y demás disposiciones que se establezcan en el presente contrato.

SEGUNDO, Objetivo:

2.1. El objetivo del presente convenio es la realización en el PREDIO de un emprendimiento inmobiliario destinado a la construcción de viviendas sujeto a las pautas fijadas en el Anexo 1 y los planos adjuntos como Anexo 2, integrando al efecto a la relación contractual mencionada en el artículo PRIMERO a un grupo de personas (en adelante el BENEFICIARIO) cuyo aporte de fondos de acuerdo al Anexo 3 posibilitará el objetivo descripto.

2.2. El encuadre jurídico definitivo del emprendimiento será bajo el régimen de propiedad horizontal previsto en la ley 13.512.

2.3. Cumplido el plazo o la condición establecidas en el presente convenio (artículo NOVENO), y dentro de las condiciones aquí establecidas, el FIDUCIARIO efectuará la transmisión de dominio en favor de cada BENEFICIARIO.

2.4. Con dicho objetivo en miras suscribe el presente contrato de fideicomiso en carácter de BENEFICIARIO, adhiriendo así al contrato entre el FIDUCIANTE y el FIDUCIARIO.

TERCERO, Facultades del FIDUCIARIO:

3.1. En el marco de sus facultades como dueño fiduciario, el FIDUCIARIO actuará dentro de las pautas señaladas en el presente y con el objetivo establecido en el artículo SEGUNDO, todo ello dentro de las facultades y obligaciones establecidos en el presente y en el régimen de la ley 24.441.

3.2. El BENEFICIARIO reconoce por lo tanto las más amplias facultades al FIDUCIARIO para concretar y administrar el emprendimiento inmobiliario.

CUARTO, Obligaciones del BENEFICIARIO:

A tal efecto, el BENEFICIARIO se compromete por el presente a entregar los fondos correspondientes al lote (en adelante "la fracción") del PREDIO de acuerdo al detalle que figura en Anexo 3. De los montos entregados por el BENEFICIARIO, el FIDUCIARIO entregará mensualmente al FIDUCIANTE las sumas imputables al valor de la fracción y/o porcentual correspondiente al BENEFICIARIO en el PREDIO y administrará los fondos resultantes de las inversiones y gastos comprometidos a efectos de su concreción.

QUINTO, Incumplimiento por el BENEFICIARIO de las sumas comprometidas correspondientes al FIDUCIANTE:

En caso de incumplimiento por parte del BENEFICIARIO en el pago de las sumas correspondientes al FIDUCIANTE, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho. En dicho caso el FIDUCIARIO hará devolución al BENEFICIARIO incumplidor de los montos recibidos, reteniendo en concepto de indemnización pactada por incumplimiento hasta el 30% de los importes comprometidos por el BENEFICIARIO incumplidor, imputables al valor de la fracción o porcentual correspondiente. Dichos fondos serán entregados por el FIDUCIARIO al BENEFICIARIO incumplidor en la misma medida en que los tenga disponibles en relación con el destino otorgado a la fracción correspondiente al BENEFICIARIO incumplidor de acuerdo a lo previsto en el presente convenio y en el contrato entre el FIDUCIARIO y el FIDUCIANTE. El BENEFICIARIO renuncia desde ya al derecho de retención.

SEXTO, Incumplimiento por el BENEFICIARIO de las sumas comprometidas correspondientes a inversiones y gastos:

6.1. En caso de incumplimiento por parte del BENEFICIARIO en el pago de las sumas comprometidas, correspondientes a las inversiones y gastos necesarios para lograr el emprendimiento inmobiliario, el presente contrato quedará rescindido de pleno derecho. En dicho caso el FIDUCIARIO hará su mejor esfuerzo por sustituir al BENEFICIARIO incumplidor por un nuevo BENEFICIARIO, en cuyo caso el FIDUCIARIO hará devolución al BENEFICIARIO incumplidor, en la misma medida en que los tenga disponibles en relación con el destino otorgado a la fracción correspondiente al BENEFICIARIO incumplidor, de los montos recibidos, reteniendo en concepto de indemnización pactada por incumplimiento hasta el 20% de los importes totales comprometidos por el BENEFICIARIO incumplidor.

6.2. El BENEFICIARIO renuncia desde ya al derecho de retención.

6.3. La indemnización pactada con el BENEFICIARIO incumplidor corresponderá por partes iguales al FIDUCIARIO y el saldo se afectará en beneficio del patrimonio fiduciario.

6.4. En caso que el incumplimiento del BENEFICIARIO afecte tanto a lo previsto en esta cláusula cuanto a la cláusula quinta, se dará preferencia a lo previsto en la cláusula quinta en tanto ambos regímenes resulten incompatibles.

SEPTIMO, Obligaciones del FIDUCIARIO:

7.1. El FIDUCIARIO adquirirá y transferirá el dominio del inmueble en los términos del artículo 2662 del Código Civil y de la ley 24.441.

7.2. No podrá por ninguna razón gravar el bien fideicomitado.

7.3. Dentro del marco de sus facultades (artículo TERCERO), aplicará sus mejores esfuerzos para el logro del objetivo (artículo SEGUNDO) del presente contrato.

7.4. Designará una comisión de representantes de los beneficiarios que actuará ante el FIDUCIARIO pudiendo designar dicha comisión de entre sus miembros un integrante del directorio de la sociedad fiduciaria.

7.5. Cumplidos por el BENEFICIARIO los pagos en favor del FIDUCIANTE, el FIDUCIARIO podrá entregar al BENEFICIARIO la posesión de la fracción.

7.6. Cumplido el plazo o la condición establecidas en el presente convenio (artículo NOVENO), y dentro de las condiciones aquí establecidas, el FIDUCIARIO podrá efectuar la transmisión de dominio en favor de cada BENEFICIARIO.

OCTAVO, Cesación o renuncia del FIDUCIARIO:

Producida una causa de cesación del FIDUCIARIO, o en el caso de renuncia, será reemplazado por quien designe la mayoría de los BENEFICIARIOS debidamente convocados a tal efecto. El nuevo FIDUCIARIO será notificado a los efectos de su aceptación del cargo y toma de posesión de los bienes fideicomitidos. La renuncia tendrá efecto después de la transferencia del patrimonio objeto del fideicomiso al FIDUCIARIO sustituto.

NOVENO, Plazo, condición, terminación:

9.1. El plazo de duración del presente convenio entre el BENEFICIARIO y el FIDUCIARIO será de cinco años desde la firma del presente (plazo), o la inscripción del PREDIO bajo el régimen de propiedad horizontal (condición), lo que ocurra primero.

9.2. Sin embargo, el cumplimiento de la condición no extinguirá el presente convenio (i) salvo acuerdo del FIDUCIANTE, si el BENEFICIARIO no hubiera concluido los pagos correspondientes al FIDUCIANTE según previstos en la cláusula quinta; (ii) salvo acuerdo de la mayoría de los BENEFICIARIOS debidamente convocados a tal efecto, si el cumplimiento del objetivo del presente contrato según expuesto en la cláusula SEGUNDA no estuviere suficientemente asegurado.

9.3. La terminación del convenio entre el FIDUCIARIO y el FIDUCIANTE no implicará la terminación del convenio entre el FIDUCIARIO y los BENEFICIARIOS, el que tendrá en adelante carácter autónomo.

DECIMO, Terminación, consecuencias:

10.1. Ocurrida una causal de terminación según se establece en la cláusula anterior, el FIDUCIARIO entregará al BENEFICIARIO la posesión y el dominio del inmueble, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan, conforme lo determina el art. 26, *in fine*, de la ley 24.441.

10.2. La terminación del presente acuerdo implica la inscripción en propiedad horizontal y en caso de su imposibilidad la inscripción en condominio.

10.3. En los casos previstos en el punto anterior y existiendo aún obligaciones pendientes para el BENEFICIARIO, las mismas se regirán en adelante por la aplicación del régimen legal respectivo.

UNDÉCIMO, Terminación, inscripciones, prórroga:

11.1. Las inscripciones derivadas de la terminación del presente convenio requieren la concurrencia de la totalidad de los beneficiarios, por lo que el BENEFICIARIO acepta desde ya que, sin perjuicio del título individual que le corresponde a cada BENEFICIARIO, la

instrumentación referida en la cláusula anterior se realizará en una única vez para la totalidad de los beneficiarios y no en forma individual para cada BENEFICIARIO.

11.2. Sin perjuicio de ello, la referida inscripción podrá realizarse actuando el FIDUCIARIO – en carácter de tal- sustituyendo de pleno derecho a cualquier BENEFICIARIO que por cualquier motivo no pudiere suscribir la respectiva instrumentación. El convenio se considerará automáticamente prorrogado respecto del BENEFICIARIO sustituido y caducará a su sólo requerimiento en cuanto pueda completar la instrumentación respecto de la cual ocurrió el impedimento.

DUODÉCIMO, Inscripciones – Escribanía:

La escritura traslativa de dominio se perfeccionará, por ante el escribano XXX, con domicilio en XXXX, quien deberá citar a las partes con la debida anticipación para el otorgamiento de la escritura. Dicha transmisión se efectuará en base a títulos perfectos, libre de todo gravámen y con los impuestos, tasas, contribuciones y facturas de servicios públicos al día.

DECIMOTERCERO, Anexos:

Los Anexos mencionados en el presente convenio forman parte integrante del acuerdo.

DECIMOCUARTO, Vigencia del convenio:

Sin perjuicio que el presente es irrevocable para el BENEFICIARIO, la plena validez del presente convenio supone que el FIDUCIARIO ha suscrito convenio con BENEFICIARIOS que comprometen el 100% del PREDIO antes del . En caso contrario el FIDUCIARIO reintegrará de inmediato al BENEFICIARIO la totalidad de los fondos recibidos.

DECIMOQUINTO, Honorarios del Fiduciario:

El FIDUCIARIO recibirá del BENEFICIARIO como retribución por el presente convenio la suma de USD 2 (dos dólares estadounidenses) por metro propio correspondiente al BENEFICIARIO, los que serán abonados de acuerdo a lo previsto en el Anexo 3. La suma mencionada incluye el I.V.A. y cualquier otro impuesto el que será responsabilidad exclusiva del FIDUCIARIO.

DECIMOSEXTO, Obligaciones accesorias del beneficiario:

Sin perjuicio de las sumas imputables al valor de la fracción, inversiones a realizar y gastos, cada BENEFICIARIO abonará mensualmente los siguientes conceptos descriptos en el Anexo 3

16.1. Con la suscripción del presente contrato, el BENEFICIARIO integrará una póliza de seguro de vida colectivo por la suma equivalente a la deuda que asume según el presente. La póliza será emitida por La Buenos Aires - New York Life en beneficio del FIDUCIARIO. El costo de dicha póliza será agregado a los gastos ordinarios que se debiten para ser abonados periódicamente por cada BENEFICIARIO.

16.2. Con la suscripción del presente contrato, el BENEFICIARIO integrará una suma igual a la referida respecto de la póliza de seguro de vida colectivo. Dicha suma integrará un fondo que será afectado a la obtención de una póliza de caución destinada a la cobertura proporcional de créditos hipotecarios a obtener por los BENEFICIARIOS. El costo de dicha póliza será agregado a los gastos ordinarios que se debiten para ser abonados periódicamente por cada BENEFICIARIO.

16.3. El FIDUCIARIO queda desde ya autorizado a sustituir las pólizas mencionadas en los puntos anteriores por cualquier sistema que permita el logro de los objetivos tenidos en mira en la creación de dichos fondos.

16.4. El BENEFICIARIO abonará asimismo la suma de \$ por mes, por lote, a partir del mes de y hasta la terminación del presente convenio. Dicha suma se afectará a gastos de administración.

16.5. Los gastos de escritura serán abonados en el momento de otorgarse los respectivos instrumentos.

DECIMOSEPTIMO, Mora:

La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas por el BENEFICIARIO en el presente convenio operará de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos y sin necesidad de interpelación o aviso previo alguno.

DECIMOCTAVO, Señá:

El BENEFICIARIO hace entrega en este acto en carácter de seña la cantidad de \$, sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago. La seña será devuelta inmediatamente en cualquier caso que este convenio no pudiera entrar en vigencia, pero no se reintegrará si el BENEFICIARIO por cualquier motivo no cumpliera con el pago del saldo según se establece en el presente artículo, en caso de cumplimiento, la seña deberá deducirse del primer pago previsto según la presente cláusula.

DECIMONOVENO, Modalidades para los pagos:

Los pagos que deba realizar el BENEFICIARIO según el Anexo 3, serán abonados de acuerdo a la secuencia allí prevista, venciendo la primera cuota el día y sucesivamente los días 5 de cada mes subsiguiente y se cancelará mediante depósito bancario en la cuenta que se informará a los BENEFICIARIOS.

VIGESIMO, Impuestos:

20.1. Por inscripciones Los impuestos de las escrituras correspondientes serán abonados conforme a derecho entre el FIDUCIANTE y los BENEFICIARIOS. En cualquier caso El FIDUCIANTE y los BENEFICIARIOS eximen al FIDUCIARIO del pago de cualquier gasto o impuesto derivado de la inscripción registral los que serán por cargo del BENEFICIARIO o del FIDUCIANTE según corresponda.

20.2. Por la propiedad El mismo principio se aplicará para cualquier impuesto que grave la propiedad, el cual, sin perjuicio de gravar y ser abonado por el FIDUCIARIO, será por cuenta del FIDUCIANTE o del BENEFICIARIO según corresponda.

VIGESIMOPRIMERO, Cesión:

El presente convenio podrá ser cedido a terceros por el BENEFICIARIO, con el único requisito de instrumentar dicha cesión por ante la escribanía mencionada en la cláusula duodécimo y de acuerdo a la fórmula que se indica en el Anexo 4.

VIGESIMOSEGUNDO, Inicio de construcciones:

El BENEFICIARIO sólo podrá comenzar cualquier tipo de construcción en su parcela obteniendo al efecto la expresa autorización por escrito del FIDUCIARIO, quien la otorgará luego de la verificación del cumplimiento por el BENEFICIARIO de las obligaciones asumidas

según el presente convenio, y siempre que se hubieren cumplido las condiciones técnicas y legales necesarias.

VIGESIMOTERCERO, Impuesto a los sellos:

El impuesto a los sellos que grava el presente contrato asciende al 1% del honorario del FIDUCIARIO abonado por los BENEFICIARIOS. En tanto los BENEFICIARIOS adhieren al convenio suscrito entre el FIDUCIARIO y el FIDUCIANTE, el sellado ha sido integrado en dicho convenio.

VIGESIMOCUARTO, Jurisdicción - Domicilio - Título Ejecutivo:

24.1. Las partes constituyen domicilios en los arriba indicados donde serán válidas todas las notificaciones, judiciales o extrajudiciales, derivadas de la aplicación o ejecución del presente convenio.

24.2. Las partes acuerdan conferir al presente convenio el carácter de título ejecutivo.

24.3. La mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente convenio operará de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos sin necesidad de interpelación o aviso previo alguno.

24.4. Para cualquier controversia derivada del presente convenio las partes acuerdan la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Capital Federal con prescindencia de cualquier otro tipo de fuero o jurisdicción.

En Buenos Aires, , se suscriben dos ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto para cada una de las partes.

XXXX S.A.

por el BENEFICIARIO

ANEXO 1 PAUTAS SOBRE URBANIZACION

1) OBJETIVOS

1.1. Del emprendimiento Organizar un "Barrio Cerrado" orientado a la radicación de familias en viviendas "permanentes". Se busca convocar a familias jóvenes, con un nivel sociocultural parejo, que decidan vivir en un lugar abierto, con muchos espacios verdes, con tranquilidad, privacidad y seguridad, a una distancia prudencial de la Capital Federal y centros de educación. Donde los accesos y medios de comunicación sean ágiles y con posibilidad de mejorar a corto plazo (autopistas, ferrocarril, etc.).

La privacidad es uno de los pilares fundamentales del emprendimiento por el cual las superficies de uso común y/o construcciones comunes serán las mínimas indispensables para lograr un equilibrio de la urbanización.

Se considera prioritario conseguir un bajo costo por metro cuadrado de terreno propio y costos de mantenimiento y seguridad también bajos. A fin de lograr este propósito, si bien se le dará suma importancia al buen gusto, calidad y durabilidad de las obras comunes, estas se encararán con un criterio de sobriedad y con rigurosidad en el análisis de los costos de inversión y de mantenimiento futuro. No forma parte de este emprendimiento la suntuosidad, no se pretende desarrollar o alentar una vida social común y el objetivo no es el de un "club".

1.2. Del predio

1.2.1. Se trata de un predio propiedad de XXX S.A. ubicado bajo cota, por lo que debe ser rellenado hasta niveles que lo mantengan libres de inundación. XXX S.A. afectaría en Fideicomiso el terreno al proyecto y se compromete a su rellenado sobre la base del diseño propuesto por los Arquitectos para lo cual cuenta con las maquinarias, tecnología y management necesario para la obra en cuestión.

1.2.2. Las condiciones contractuales respetarán los antecedentes realizados en Santa María de Tigre, lo que asegura la concreción del resultado buscado y su costo.

1.2.3. El diseño de arquitectura corresponde al estudio XXXX

1.2.4. El predio se divide en parcelas según el anteproyecto adjunto y cada BENEFICIARIO tiene y se le reconoce un derecho sobre la parcela indicada, derecho que se consolida al dividir la fracción bajo el régimen de propiedad horizontal (ley 13.512) en el cual se otorga un título individual a cada propietario.

1.3. De la organización En general el proyecto estará organizado siguiendo las líneas de Santa María de Tigre. Hemos incorporado las mejoras que se advirtieron durante la marcha de aquel proyecto y encarado una organización que apunta a la reducción de los costos y agilidad en la concreción.

2) PROPIEDAD

2.1. Fideicomiso El predio se adquiere y administra bajo la forma transitoria del "fideicomiso", hasta la aprobación del régimen de Propiedad Horizontal y adjudicación de las unidades funcionales a los beneficiarios que han adherido al acuerdo de fideicomiso.

El fideicomiso es una figura regulada en el Código Civil (artículos 2661 y siguientes) que no había tenido aceptación hasta la reciente sanción de la Ley 24.441 que reguló la situación del "patrimonio fiduciario" protegiéndolo de la eventual acción de los acreedores y estableciendo un "patrimonio de afectación" exento de los riesgos propios del condominio.

A riesgo de simplificar la figura, pero con el objeto de aclararla, se efectúan las siguientes comparaciones el vendedor (fiduciante) transmite el dominio de la propiedad al fiduciario y esta transmisión de dominio se realiza por escritura pública y se inscribe en el registro de propiedad inmueble afianzando así el derecho real de dominio fiduciario. El comprador (beneficiario) con el contrato que suscribe adquiere contra el fiduciario un "derecho personal" a adquirir el dominio (derecho real), de naturaleza jurídica asimilable al boleto de compraventa. La lista de los beneficiarios y su consecuente derecho personal respecto de la propiedad forman parte de la inscripción registral, consolidando de tal forma sus derechos.

Este esquema sustituye al que se adoptaría en caso de constituir un condominio en el cual los compradores firmarían un boleto de compraventa (derecho personal) con el vendedor y luego se consolidaría el dominio (derecho real) a través del condominio.

La ventaja del fideicomiso respecto del condominio estriba en que se superan los riesgos de la acción de los acreedores sobre la cuota parte indivisa de cualquier condómino o la dificultad de la administración del condominio, permitiendo a su vez una financiación de la compra sin que ello implique la demora en la transmisión del derecho real lo que ocurre a favor del fiduciario aún pendiente de pago la obligación del comprador (beneficiario).

El bien en cabeza del fiduciario respecto del cual el comprador tiene un derecho personal constituye un "patrimonio de afectación" el cual está protegido por ley de la acción de eventuales acreedores del vendedor (fiduciante) o del propio fiduciario. Ni aún la quiebra del fiduciario afecta dicho patrimonio el cual no integra el patrimonio quebrado sino que está "afectado" en exclusividad al derecho personal del comprador.

La sociedad que actúa en el caso como fiduciaria ha sido constituida para estos efectos con exclusividad y regulará su actuación en base a las obligaciones del fiduciario entre las cuales se adopta la prohibición de gravar la propiedad y existe la obligación legal de rendir cuentas. Sin perjuicio de ello, se integrará una comisión de representantes de los propietarios (beneficiarios), la cual actuará ante el fiduciario y podrá designar de entre sus miembros un representante en el directorio de la sociedad.

2.2. Propiedad Horizontal Lo anteriormente expresado respecto del fideicomiso es de cualquier manera una figura transitoria de la misma manera que lo sería el condominio, teniendo en cuenta que el régimen final de propiedad que se adopta para la constitución definitiva del barrio es el de propiedad horizontal.

Respecto de esta figura no se realizan comentarios en tanto es bien conocida y ha demostrado adaptarse perfectamente al funcionamiento de los barrios cerrados.

3) SUPERFICIE DE LOS TERRENOS

Los terrenos se diseñarán para que posean una superficie media del orden de los 1000 mts². El tipo de construcción, superficies mínimas y máximas, retiros, etc. se definirán en el reglamento de copropiedad y administración. Serán para uso unifamiliar, no se admitirá su utilización con fines comerciales o profesionales.

Los metros indicados para cada lote están sujetos a la realización de la mensura definitiva del predio y de las parcelas y calles interiores. Por ello, son previsibles diferencias, en mas o en menos, de hasta un 10% respecto de la superficie indicada. Dichas diferencias serán compensadas entre los propietarios a los costos originales establecidos según el presente.

4) OBRAS COMUNES MINIMAS

- a) Calles pavimentadas.
- b) Tendidos subterráneo de
 - energía
 - agua corriente
 - gas
 - telefonía, TV, etc.
 - Cloacas y tratamiento de efluentes.
- c) Guardia de entrada.
- d) Alambrados perimetrales.

La base de costo de estas inversiones es un presupuesto de USD 10 por M2 propio a realizar entre uno y dos años de plazo. El presupuesto de obras apuntado no incluye ningún impuesto.

Teniendo en cuenta la experiencia lograda en obras similares, se parte de la base de aprovechar los albardones del refulado como obra estructural básica para la realización de los caminos, sin que sea descartable la idea de realizar al mismo tiempo los tendidos (al menos los troncales) como forma de optimizar, acelerar y abaratar las obras a realizar. En este contexto es posible afirmar que el presupuesto apuntado tiene un aceptable grado de certeza. En cualquier caso, el compromiso de los BENEFICIARIOS por inversiones está acotado a los 10 USD por M2 propio. Cualquier requerimiento adicional de fondos requerirá la realización de una asamblea especial al efecto.

Si bien se encara este emprendimiento como autónomo, existen obras comunes con el barrio lindero Santa María de Tigre, por ejemplo la planta de tratamiento de efluentes cloacales y los tendidos principales de agua, gas, electricidad y teléfonos. Respecto de la planta de tratamiento de líquidos cloacales, el emprendimiento abonará a Santa María de Tigre un canon mensual por su uso y contribuirá con hasta el 5% del costo de dicha planta. Respecto de las instalaciones de agua, teléfono, gas y electricidad se pagará a Santa María de Tigre

una suma equivalente de hasta el 5% de los costos respectivos de cada una de las redes de Altamira.

La obra de pavimentación será la última en realizarse con el objeto de que el tránsito de las primeras obras afiance el entoscado y no rompa un pavimento reciente.

5) HONORARIOS Y ORGANIZACION ADMINISTRACION

El emprendimiento se desarrolla impulsado por el fiduciario, que tiene a su cargo

- a) Detectar el lugar apto para el emprendimiento, negociar su adquisición, reunir a los compradores y concretar la operación inmobiliaria.
- b) Instrumentar legalmente la organización de los compradores, para alcanzar la formación de un "barrio en propiedad horizontal".
- c) Implementar el reglamento de copropiedad y administración.
- d) Proyectar el diseño del barrio, programar y controlar la ejecución de todas las obras descriptas, hasta su conclusión. Incluye los honorarios del estudio de Arquitectura actuante.
- e) Seleccionar, contratar y controlar a los distintos contratistas que ejecutarán las obras comunes.
- f) Una vez conformado el Consejo de Administración de la Propiedad Horizontal, se extingue el fideicomiso y queda reemplazado por dicho órgano.
- g) El presente esquema de pautas formará parte constitutiva del reglamento de propiedad, y de hecho todo el programa estará lanzado, de forma que no se requieren nuevas autorizaciones o convocatorias de los propietarios quienes habrán aprobado este esquema de trabajo.
- h) Únicamente se tratarán en Asamblea los casos que se aparten por algún motivo del presupuesto trazado.

6.- SEGUROS

6.1. Seguro de Vida por saldo deudor

El esquema de aportes incluye la cobertura del riesgo del saldo deudor del BENEFICIARIO. Dicha cobertura tendrá las siguientes características (i) incluye sólo a personas físicas (excluye personas jurídicas) menores de 65 años; (ii) comienza a regir con posterioridad al pago correspondiente al valor tierra, de forma que cubre mayoritariamente las inversiones; (iii) a las personas físicas que posean mas de cuatro lotes se les podrá limitar la suma asegurada. El aporte a este fondo no es optativo sino que integra los compromisos asumidos.

Teniendo en cuenta que en caso que se contrate una póliza de seguros que cubra el riesgo mencionado dicho fondo será un gasto no recuperable, el FIDUCIARIO podrá adoptar una política de autoseguro en cuyo caso los fondos a recaudar podrán unificarse con los destinados al fondo de apalancamiento de créditos. En este caso el compromiso obligará también a las personas jurídicas.

6.2. Fondo de apalancamiento de créditos hipotecarios

El espíritu de este fondo es el "apalancamiento" de la actividad de los BENEFICIARIOS destinada a la construcción de viviendas en el barrio. Como dicha actividad redundará en beneficio de la totalidad del barrio, se ideó este fondo con el objeto de alentarla. El aporte a este fondo no es optativo sino que integra los compromisos asumidos.

El objetivo es que a través del fondo pueda negociarse, sea a través de una entidad aseguradora o de una entidad financiera, la facilitación del acceso a créditos hipotecarios para los BENEFICIARIOS. Si bien las alternativas son diversas, el fondo podría hacer ver que existe una efectiva reducción de riesgos y pueda plantearse algún proceso de crédito colectivo o sujeto a algún régimen especial.

Si bien el fondo actuaría en caso de mora, tendría como respaldo las hipotecas sustituyendo en su caso al acreedor, por lo que estimamos que en última instancia el riesgo del fondo está acotado. Culminado el proceso entonces, el fondo vuelve al BENEFICIARIO según sus resultados; desde el punto de vista del organizador, no sólo no tiene porque haber pérdidas sino que el fondo puede arrojar ganancias, pero no puede garantizarse el resultado de antemano. Las características principales del fondo serían las siguientes

- (i) el fondo se integra con los aportes de los beneficiarios
- (ii) podrán acumularse los ingresos provenientes del autoseguro de vida
- (iii) el fondo es por naturaleza reintegrable, en el sentido que el resultado del fondo será devuelto a los BENEFICIARIOS cuando el objetivo sea cumplido
- (iv) la obligación del manejo del fondo resulta así una obligación de medios pero no de resultados; los fondos sólo pueden aplicarse según el objetivo previsto, pero cargan con el riesgo del resultado.
- (v) el fondo sería de afectación específica y administrado por la entidad con la que se acordara el régimen.
- (vi) en cualquier caso, el FIDUCIARIO tiene las más amplias facultades para seleccionar el régimen de afectación del fondo.