



I NSTITUTO
U NIVERSITARIO
A ERONAUTICO

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

CARRERA CONTADOR PÚBLICO

Trabajo Final de Grado

FIDEICOMISO INMOBILIARIO **Análisis impositivo y contable**

Tutor: Profesor Pedro Puyó

Alumnos: Ileana Abrate / Gerardo Lozano

Fecha: Marzo 2012

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi hijo Lautaro, a Roberto, a mi mamá Graciela y a mis hermanos Ivana y Mauro por ser todos ellos incondicionales en este camino.

Ileana

A mis hijos, Amparo y Amadeo, a mi mujer Mónica, a Alfonsina, a mi abuela Clelia, a mi querido abuelo Pepe, a mi hermano Hernán, por la importancia de sus presencias en mi vida.

DEDICATORIA ESPECIAL:

A mi madre, Alicia Nora Sobral de Lozano.



Gerardo

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a los profesores del Instituto Universitario Aeronáutico que nos formaron y acompañaron en el transcurso de nuestra carrera, en especial a nuestro tutor el contador Pedro Puyó por su colaboración en esta etapa.

A nuestras familias y compañeros de estudio que nos apoyaron a lo largo del proceso de educación universitaria.

A todas las personas que en algún momento participaron o influyeron en nuestra formación.



I NSTITUTO
U NIVERSITARIO
A ERONAUTICO

FECHA:/...../.....

FACULTAD:

DEPARTAMENTO:

**INFORME DE ACEPTACIÓN DEL TRABAJO FINAL DE GRADO /
TRABAJO FINAL DE PREGRADO**

Título del Trabajo:.....
.....
.....
.....

- El trabajo debe aceptarse en su forma actual sin modificaciones.
- El trabajo debe aceptarse pero el/los autor/es deberá/n considerar las correcciones opcionales sugeridas.
- Rechazar.

Observaciones:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Presidente Mesa
Firma

2° Integrante Mesa
Firma

3° Integrante Mesa
Firma

Horarios disponibles para el examen:
.....
.....

FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Análisis impositivo y contable



INDICE

Dedicatorias.....	I
Agradecimientos.....	II
Hoja de aceptación de Trabajo Final de Grado	III
Título.....	IV
Índice.....	V
Resumen.....	XI
Palabras Clave	XIII
INTRODUCCIÓN.....	1
DESARROLLO	
CAPÍTULO I - Contrato de Fideicomiso, características principales	
Primera Parte – El Fideicomiso en general	5
1. Definición legal del Fideicomiso en Argentina.....	5
1.1. Definición en el Código Civil Argentino.....	5
1.2. Definición según la La Ley 24.441 “Financiamiento de la vivienda y la construcción”.....	6
2. Partes intervinientes.....	6
3. Objeto del contrato de Fideicomiso	7
4. Momento a partir del cual el Fideicomiso surte efecto entre las partes y ante terceros	9
5. Derechos y obligaciones de las partes	10
5.1. Fiduciario.....	10
5.2. Fiduciante.....	11



5.3. Beneficiario.....	11
6. Caracteres del contrato	12
7. Extinción del contrato de Fideicomiso	14
8. Caracterización del Fideicomiso.....	14
9. Tipos de Fideicomiso.....	16
9.1 Según la ley 24.441.....	16
9.2. Según la doctrina.....	18
Segunda Parte – Fideicomiso Inmobiliario. Particularidades.....	21
1. Definiciones.....	21
2. Sujetos intervinientes en un Fideicomiso Inmobiliario.....	22
3. Elementos del contrato de Fideicomiso Inmobiliario.....	23
4. Aplicación del contrato de fideicomiso a la actividad Inmobiliaria y de construcción.....	24
4.1. Fideicomiso al Costo.....	25
4.2. Fideicomiso Comercial.....	27
4.3. Alternativa intermedia - parte al costo y parte comercial...	28
5. Otras formas jurídicas de realizar el negocio de la Construcción.....	28
5.1. Sociedad Anónima.....	29
5.1.1 Paralelo con el Fideicomiso.....	30
5.2. Condominio.....	31
5.2.1. Paralelo con el fideicomiso.....	31
5.3. Mandato.....	32



5.3.1. Paralelo con el fideicomiso.....	32
---	----

CAPÍTULO II – Fideicomiso Villa María

1. Partes Intervinientes	35
2. Objeto.....	36
3. Plazos.....	36
4. Distribución de los beneficios.....	38
5. Obra – Costos – Gastos.....	38
6. Aportes – Patrimonio Fiduciario.....	40
7. Fiduciario.....	41
8. Toma de Decisiones.....	42
9. Liquidación Final.....	42
10. Resumen.....	43

CAPITULO III - Análisis tributario del Fideicomiso Inmobiliario

Consideraciones generales.....	46
1. Impuesto a las Ganancias.....	50
1.2. Sujeto Pasivo.....	50
1.3. Tipos de fideicomisos inmobiliarios.....	51
1.3.1. Fideicomiso Comercial.....	51
1.3.2. Fideicomiso al Costo.....	51
1.3.3. Fideicomiso Mixtos.....	52
1.4. Cesión de Derechos.....	53
1.5. Alícuotas.....	56
1.6. Resultado del fideicomiso.....	56
1.6.1. Costo Computable.....	56
1.6.2. Valor de Transferencia de las unidades a los beneficiarios.....	56
1.6.3. Determinación del resultado y del impuesto.....	58
1.7. Ejercicio Fiscal.....	59



1.8. Caso objeto de estudio.....	59
2. Impuesto al Valor Agregado.....	65
2.1. Sujeto Pasivo.....	65
2.2. Hecho imponible.....	65
2.3. Aportes.....	66
2.4. Criterio del Fisco.....	67
2.5. Cesiones de Derechos.....	68
2.6. Base Imponible.....	68
2.7. Alícuota.....	68
2.8. Debito Fiscal.....	69
2.9. Realidad económica: compra-venta.....	70
2.10. Consorcio-condominio.....	70
2.11. Caso objeto de estudio.....	71
3. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.....	74
3.1. Sujeto Pasivo.....	74
3.2. Hecho Imponible.....	74
3.3. Base Imponible.....	74
3.4. Alícuota.....	75
3.5. Pago a cuenta.....	75
3.5.1. Impuesto a las Ganancias como pago a cuenta de GMP.....	75
3.5.2. Impuesto GMP como pago a cuenta de Impuesto a las Ganancias.....	75
3.6. Exenciones.....	76
3.7. Jurisprudencia.....	76
3.8. Caso objeto de estudio.....	76
4. Impuesto sobre los Bienes Personales.....	78
4.1. Sujeto Pasivo.....	78
4.1.1. Fideicomiso.....	78
4.1.2. Fiduciante.....	78
4.1.3. Responsable Sustituto.....	79
4.2. Caso objeto de estudio.....	80
5. Impuesto a la Transferencia de Inmuebles.....	81



5.1. Objeto.....	81
5.2. Sujeto Pasivo.....	81
5.2.1. Fiduciante.....	82
5.2.2. Fideicomiso.....	82
5.3. Base Imponible – Nacimiento del Hecho.....	82
5.4. Alícuota.....	82
5.5. Caso objeto de estudio.....	83
6. Retenciones.....	84
6.1. Resolución general 2139.....	84
6.2. Caso objeto de estudio.....	84
7. Impuesto sobre los Ingresos Brutos.....	85
7.1. Sujeto Pasivo.....	85
7.2. Hecho Imponible.....	85
7.3. Base Imponible - Alícuota.....	86
7.4. Caso objeto de estudio.....	86
8. Impuesto de Sellos.....	87
9. Tasa Municipal.....	88
9.1. Consideraciones.....	88
9.2. Caso Objeto de estudio.....	88
10. Impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios.....	89
10.1. Caso objeto de estudio.....	89
11. Régimen de información.....	90
11.1. Resolución General 2419.....	90
11.2. Resolución General AFIP N° 2820/2010.....	90

CAPITULO IV - Análisis Contable del Fideicomiso Inmobiliario

1. Introducción.....	92
2. Tratamiento contable.....	93
2. 1. Consideraciones.....	93



2. 2. Informe 28 – Tratamiento Contable del Fideicomiso.....	94
2.2.1. Transmisión fiduciaria con contraprestación.....	94
2.2.2. Transmisión fiduciaria sin contraprestación.....	97
2.2.3. Contabilidad del fiduciario.....	97
2.3. Estados Contables del Fideicomiso.....	97
2.3.1. Razones para la presentación de estados contables.....	97
2.3.2. Los Estados Contables Básicos que deben presentar los Fideicomisos.....	98
3. Caso de Estudio “Fideicomiso Villa María”.....	99
3.1. Registración Contable.....	99
3.1.1. Momento O.....	99
3.1.2. Momento 1.....	101
3.1.3. Momento 2.....	102
3.1.4. Momento 3.....	102
3.1.5. Momento 4.....	103
3.2. Estados Contables.....	104
3.2.1. Estados Contables con las correcciones propuestas.....	105
CONCLUSIONES.....	115
Bibliografía.....	119
Anexos.....	121
Anexo 1 – Contrato Fideicomiso Villa María.....	122
Anexo 2 – Convenios de Incorporación.....	160
Anexo 3 – Presupuesto general del Costo de Obra.....	166



RESUMEN

En el presente Trabajo de Grado se realiza un análisis de la figura del Fideicomiso en Argentina, identificando las formas que puede adoptar dicho contrato, explorando la ley que lo regula, y haciendo un estudio pormenorizado de su aplicación en el sector de desarrollo inmobiliario y construcción. Para ello se hace hincapié en un caso de aplicación práctica donde se adopta la modalidad de Fideicomiso Inmobiliario.

Se inicia con una breve introducción que permite ubicarse en el tema, pasando al desarrollo que se divide en cuatro capítulos. El **Capítulo I** en su primer parte presenta a la figura jurídica en cuestión con sus principales características; la segunda parte se aboca al Fideicomiso Inmobiliario específicamente, en sus formas “comercial” y “al costo”, cerrando con una breve comparación con otras figuras utilizadas tradicionalmente en el sector.

El **Capítulo II** analiza las principales cláusulas del contrato del caso práctico objeto de estudio, permitiendo su encuadre para el correcto tratamiento tributario y contable.

El **Capítulo III** presenta un extenso análisis tributario de la figura en general y del caso particular, detallando los distintos impuestos que lo alcanzan y los que no, ahondando en las disposiciones actuales de la AFIP y las controversias generadas al respecto.

El **Capítulo IV** aborda el tratamiento contable del fideicomiso, exponiendo los Estados Contables del caso práctico.

En el cierre se presentan las **Conclusiones** del trabajo, estableciendo las verdaderas ventajas de la utilización de la figura en el sector inmobiliario, el correcto tratamiento impositivo teniendo en cuenta las últimas disposiciones del Fisco, y la información contable que debe presentarse. Resaltando la necesidad de una legislación impositiva clara y de normas contables específicas.

PALABRAS CLAVE

A

Adjudicación: consiste en la atribución como propio a personas determinadas de una cosa, mueble o inmueble, como consecuencia del cumplimiento del contrato de Fideicomiso, con la consiguiente entrega de la misma, a la persona interesada.

B

Beneficiario: persona natural o jurídica que recibe los beneficios del fideicomiso, pudiendo ser el fiduciante o un tercero.

C

Contraprestación: prestación o servicio que debe una parte contratante como compensación por lo que ha recibido o debe recibir.

D

Dominio fiduciario / Propiedad fiduciaria: es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley. A lo adquirido por el fiduciario la ley lo califica como **Propiedad fiduciaria**, y debe entenderse como **Dominio fiduciario** si se trata de cosas (muebles o inmuebles), y **Propiedad fiduciaria**, propiamente dicha, si recae sobre objetos inmateriales o incorporales susceptibles de valor (créditos, derechos intelectuales, y "derechos" en general)

E

Estados Contables: es una combinación determinada de técnicas de medición y exposición cuya aplicación permite obtener información económica (principalmente de tipo patrimonial y acerca de los resultados), respecto de un ente. El objetivo de los estados contables es proveer información sobre el patrimonio del ente emisor a una fecha y su evolución económica y financiera en el período que abarcan, para facilitar la toma de decisiones económicas.

F

Fideicomisario: persona natural o jurídica que recibe los bienes remanentes del fideicomiso, al momento de extinguirse el mismo.

Fideicomiso: es un contrato mediante el cual una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario.

Fideicomiso al Costo: es un tipo de fideicomiso que tiene por objeto la realización de una obra en construcción, con la particularidad que los fiduciantes aportan la tierra y dinero para recibir metros cuadrados al costo mismo de construcción. No existen los terceros compradores de unidades, o aparecen después por vía de Cesiones de derechos. No hay ganancia para el desarrollador, el cual cobra un honorario que forma parte del costo de la obra.

Fideicomiso Inmobiliario: es un tipo de fideicomiso que tiene por objetivo la realización de una obra en construcción, cuyo objeto final suele ser: a) enajenar las unidades a terceros, distribuyendo las utilidades entre los beneficiarios, o b) adjudicar las unidades a aquellos que realizaron las inversiones para llevar a cabo el emprendimiento (fiduciantes o inversores), quienes a su vez asumen el carácter de beneficiarios o fideicomisarios.

Fiduciante: persona física o jurídica que transfiere uno o más bienes, dinero o derechos al fiduciario.

Fiduciario: en los fideicomisos inmobiliarios podrá ser cualquier persona física o jurídica. Recibe la propiedad fiduciaria de determinados bienes, se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición a quien se haya determinado en el mismo. Es el administrador del patrimonio fiduciario.

G

Gravabilidad: la gravabilidad de un bien o de un acto hace referencia a que está alcanzado por un determinado impuesto. Si está gravado, deberá formar parte de la base imponible para determinar el impuesto en cuestión.

H

Hecho Imponible: es un hecho que por voluntad de la ley produce efectos jurídicos y tiene 6 elementos: el objeto, el sujeto, el aspecto temporal, el aspecto espacial, la base imponible y la alícuota. Se deben verificar estos elementos conjuntamente para que se origine la obligación jurídica tributaria del sujeto pasivo y el derecho del sujeto activo (Estado nacional, provincial o municipal) a reclamar el cumplimiento de dicha obligación.

I

Impuestos: es la obligación en dinero, que deben cumplir los contribuyentes sujetos a una norma legal, por un hecho económico realizado sin que medie una contraprestación recíproca por parte del Estado perfectamente identificado con la partida tributaria obligada. El impuesto siempre se exige a quienes se hallen en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles.

N

Nacimiento del Hecho Imponible: momento en que se perfecciona la obligación tributaria prevista por la correspondiente norma.

O

Onerosidad / Gratuidad de los contratos: según el Código Civil Argentino serán a título oneroso cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle. Por el contrario, los contratos son a título gratuito cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independiente de toda prestación por su parte. Trasladando lo antedicho a la figura del contrato de fideicomiso resulta que el mismo será

oneroso o gratuito dependiendo de si el fiduciario recibe una contraprestación por sus servicios.

P

Patrimonio fiduciario: está conformado por los bienes objeto del fideicomiso, sus frutos y los bienes que se lleguen a adquirir con los mismos.

Poseción: en el ordenamiento jurídico se entiende que es la situación fáctica de tenencia de una cosa o disfrute de la misma por una persona con la intención de hacer la cosa como propia. Se disfruta del bien pero no está fundamentado en un título de plena propiedad.

T

Transmisión fiduciaria: se refiere al acto mediante el cual el fiduciante transmite bienes al fiduciario para que disponga de ellos y cumpla con el encargo establecido en el contrato de Fideicomiso.

Tributos: Un tributo es una obligación que consiste en dar sumas ciertas de dinero cuando se verifica la realización del hecho imponible establecido en la norma legal respectiva. Constituye una detracción económica de una parte de la riqueza de los particulares, que es exigida por el Estado mediante el dictado de leyes en ejercicio de su poder tributario o de gravabilidad, con el fin de promover el bien común o bienestar general satisfaciendo las necesidades públicas.

V

Venta: el contrato de compra venta es un contrato translativo de dominio, mediante el cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.



INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de Grado tiene el propósito de analizar los aspectos fundamentales del fideicomiso en Argentina. Se trata de una figura jurídica ampliamente utilizada en la actualidad y que ha encontrado su auge en la industria de la construcción. Este contrato se presenta como una inigualable alternativa respecto de la constitución de una sociedad comercial o al condominio, por citar las formas más utilizadas en dicha industria.

Su uso está fundamentado en que luego de la salida de la crisis post-convertibilidad en nuestro país, el motor de la economía fue el campo con su producción agrícola y gran parte del excedente de la renta de este sector se canalizó a los desarrollos inmobiliarios.

Si bien la temática elegida ha sido desarrollada por diversos especialistas creímos necesario hacer un análisis de un caso específico de aplicación de Contrato de Fideicomiso a la construcción. Se trata de un edificio ubicado en la ciudad de Villa María, perteneciente al departamento San Martín, de la provincia de Córdoba, República Argentina. A través del mismo reflejaremos los cambios que se han introducido en la legislación tributaria, las controversias que se generaron y concluiremos sobre el tratamiento tributario adecuado que debe darle el contador público. Otro aspecto que analizaremos es el Contable, que si bien no es objeto de grandes discusiones sigue habiendo imprecisiones sobre la información contable que deben brindar los fideicomisos, dado que la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas no ha emitido una norma que aporte claridad al tema.

El trabajo se compone de cuatro capítulos, en el Capítulo I presentaremos las características principales del Fideicomiso y sus particularidades cuando se aplica al ámbito de la construcción, fijando las razones que llevan a su elección respecto de las figuras utilizadas tradicionalmente en el sector.

En el Capítulo II analizaremos el caso práctico objeto de estudio y las principales cláusulas de este contrato, que servirán de base para determinar el tratamiento tributario y contable que corresponda.

En el Capítulo III, y en cumplimiento de un análisis tributario, abordaremos impuesto por impuesto con el fin de establecer la carga tributaria del Fideicomiso Inmobiliario en general y la correspondiente al caso particular.

En el Capítulo IV, último del trabajo, expondremos sobre la necesidad de información contable que requiere el fideicomiso, haciendo hincapié en el caso de estudio y en los estados contables que debe emitirse en razón de la actividad que se lleva a cabo a través de esta figura.

Por último, queremos señalar que pretendemos que el trabajo pueda contribuir a una comprensión integral del uso de esta figura y esperamos oficie de guía para el asesoramiento sobre Fideicomisos que solicitan los clientes cada vez con mayor frecuencia a los contadores públicos.

CAPITULO I

Contrato de Fideicomiso, características principales

PRIMERA PARTE

EL FIDEICOMISO EN GENERAL

1. DEFINICIÓN LEGAL DEL FIDEICOMISO EN ARGENTINA

Para iniciarnos en el tema que nos ocupa consideramos primordial presentar la legislación que encuadra a la figura jurídica del Fideicomiso en Argentina. Si bien es una figura ignorada por muchos ámbitos y que se ha utilizado con mayor frecuencia en esta última década, el Fideicomiso tiene sus orígenes en el Código Civil Argentino originario de Dalmacio Vélez Sársfield.

1.1. Definición en el Código Civil Argentino.

En el Código Civil originario, Dalmacio Vélez Sársfield incluyó al Fideicomiso en el artículo 2662. El mismo enunciaba: "Dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive, o hasta el vencimiento de un plazo resolutive, para el efecto de restituir la cosa a un tercero". Dicho artículo estaba incluido en el Libro de los Derechos Reales, en el título "Del Dominio Imperfecto".

Luego a partir de la promulgación de la Ley 24.441 "Financiamiento de la vivienda y la construcción" se procede a la reforma del artículo 2662, cuyo texto pasa a ser el siguiente: "Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley".

Esta modificación se hizo necesaria por varias cuestiones, una de ellas fue que se hacía más ajustada la palabra "entrega" a la ya establecida "restitución" de la cosa. También se eliminó la idea de que la cosa sea entregada sólo a un tercero, contemplando la posibilidad de que pudiera entregarse tanto al fiduciante, al beneficiario, o al fideicomisario según se haya establecido contractualmente. Otra de las modificaciones obedeció a que el fideicomiso deje de ser singular y pase a ser universal, es decir, que pueda testarse.

Sobre los bienes fideicomitidos la diferencia radica en que antes de la reforma dichos bienes formaban parte del patrimonio personal del fiduciario, y a partir de aquella pasan a integrar un patrimonio separado del patrimonio individual del fiduciario.

1.2. Definición según la La Ley 24.441 “Financiamiento de la vivienda y la construcción”.

Esta ley sancionada el 22.12.94 (B.O. 16.01.95) se ocupa de reglamentar la figura del fideicomiso, y en su artículo N° 1° lo define: “habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”.

2. PARTES INTERVINIENTES

De la ley 24.441 se desprenden las partes intervinientes:

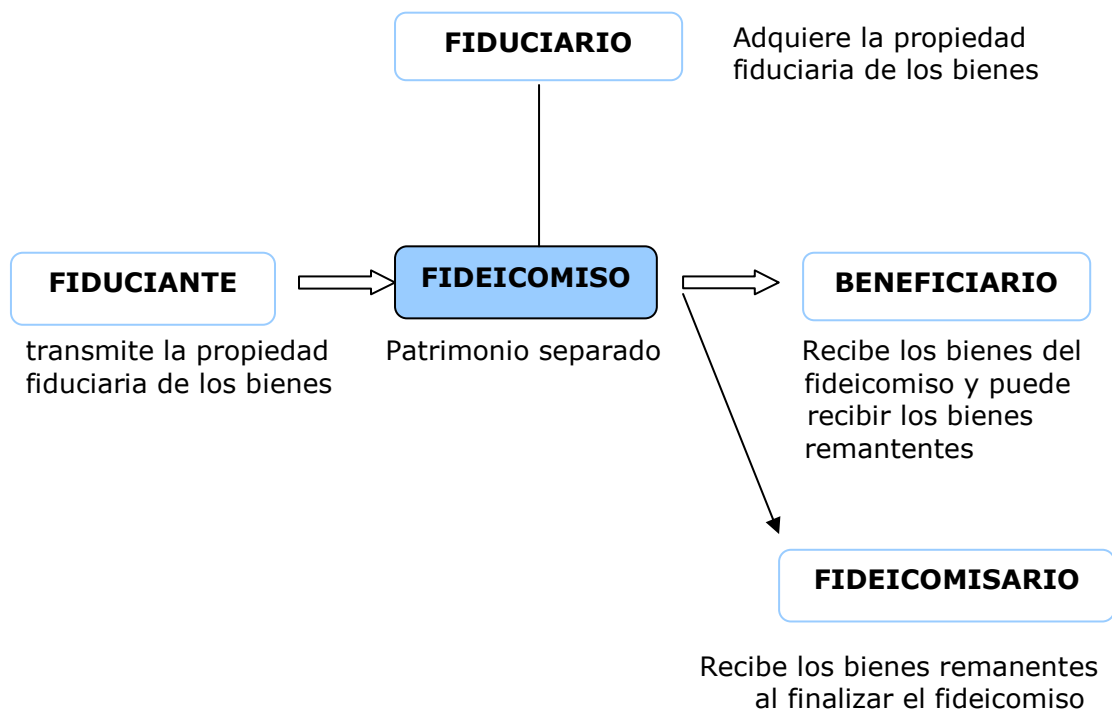
- **FIDUCIANTE:** persona física o jurídica que transfiere uno o más bienes, dinero o derechos al fiduciario.
- **FIDUCIARIO:** podrá ser cualquier persona física o jurídica. Sólo podrán ofrecerse al público para actuar como fiduciarios las entidades financieras y las personas jurídicas que autorice la Comisión Nacional de Valores. Puede ser un banco, notario público o agencia inmobiliaria quien recibe la titularidad de los bienes, dinero o derechos dados en fideicomiso. Deberá actuar "con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él" (ley 24.441 Art. 6).
- **BENEFICIARIO o FIDEICOMISARIO:** persona natural o jurídica que recibe los beneficios del fideicomiso, pudiendo ser el fiduciante o un tercero.

Sobre las partes intervinientes vale la pena aclarar que sólo son dos las necesarias para que exista el contrato de fideicomiso: el fiduciante y el fiduciario. El resto, beneficiario y fideicomisario, son terceros interesados pero no forman parte del contrato, y su posición

jurídica queda amparada en el Código Civil, Título I, De la naturaleza y origen de las obligaciones, Art. 504 que dice “Si en la obligación se hubiere estipulado alguna ventaja en favor de un tercero, éste podrá exigir el cumplimiento de la obligación, si la hubiese aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada”.

Las partes del contrato de Fideicomiso pueden ser personas físicas o jurídicas, excepto cuando se trate de un Fideicomiso Financiero donde el fiduciario puede ser solamente una entidad financiera (sujeta a la ley 21.526) o una sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Valores para actuar como "fiduciario financiero" (art. 19, ley 24.441).

En resumen:



3. OBJETO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO - Propiedad Fiduciaria y/o Dominio Fiduciario

La **Ley 24.441** establece en su artículo 4º que el contrato de Fideicomiso deberá contener: la Individualización de los bienes objeto del contrato, la determinación del modo

de que otros bienes podrán ser incorporados al fideicomiso, el plazo o condición al que se sujeta el dominio fiduciario y el destino de los bienes a la finalización del fideicomiso.

Para ello es necesaria una comprensión acabada de lo que es el patrimonio fiduciario, el artículo 73 de la **ley 24.441**, que reforma al artículo 2662 del Código Civil que define al dominio fiduciario, lo especifica de la siguiente forma: "Dominio fiduciario es el que se adquiere en razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley".

A lo adquirido por el fiduciario la ley lo califica como Propiedad fiduciaria, y debe entenderse como Dominio fiduciario si se trata de cosas (muebles o inmuebles), y Propiedad fiduciaria, propiamente dicha, si recae sobre objetos inmateriales o incorporales susceptibles de valor (créditos, derechos intelectuales, y "derechos" en general). El hecho es que los "bienes" deben estar individualizados en el contrato (o testamento) o, de no ser ello posible, constará la descripción de sus requisitos y características (arts. 3º y 4º Ley 24.441). Tanto los frutos de los bienes fideicomitidos como los bienes que se lleguen a adquirir con los mismos, forman parte de este patrimonio separado también llamado "patrimonio fiduciario".

En razón de la legislación vigente, el fiduciario no tiene, respecto de la transferencia de los bienes, beneficio o expectativa alguna. Los bienes objeto del Fideicomiso no ingresan a su patrimonio personal, sólo tiene la titularidad formal, con el dominio de la cosa inmueble o mueble susceptible de registro, inscripto a su nombre. De esta forma posee la legitimación necesaria para disponer de los bienes, ya sea para cumplir los fines del instituto o para transferirlos al Fideicomisario o a quien corresponda, al producirse su extinción. La actuación del fiduciario se limita a cumplir las funciones, el encargo, y/o el mandato que bajo el contrato de fideicomiso se fijan a favor del beneficiario.

De lo expuesto podemos definir el vínculo que se genera entre el fiduciario y los bienes fideicomitidos (propiedad fiduciaria), y se limita a que aquél es sólo el vehículo para el cumplimiento del fideicomiso, porque puede ser removido de la titularidad de los bienes fideicomitidos en caso de incumplimiento de las obligaciones que le fueron impuestas. El fiduciario tiene restringida su actuación, la disposición de los bienes y cosas recibidas, y su uso y goce, exclusivamente al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de fideicomiso. Cabe aclarar que como los bienes del fideicomiso no pasan a integrar parte del patrimonio personal del fiduciario, estos no pueden ser agredidos por sus acreedores

excepto cuando se trate de la acción de fraude. Y en el mismo sentido, la ley establece que el fiduciario sólo responde por los daños producidos por los bienes fideicomitidos hasta el límite del valor de estos.

Por otra parte, el fiduciario posee sobre la titularidad de patrimonio fideicomitido una limitación en el tiempo, puesto que no puede exceder los 30 años, salvo excepciones previstas en el contrato y cuando la posición del propio beneficiario lo justifica. Otro impedimento que puede sucederle es el de la gravabilidad de los bienes fideicomitidos si no estuviese estipulado en el contrato.

En la actualidad, la Doctrina y la Jurisprudencia encuadran al dominio fiduciario como una especie del género del dominio imperfecto, como lo son la servidumbre o el usufructo. En esta clase de dominio, quien detenta el dominio imperfecto de un bien o una cosa es titular de la misma pero con una limitación o salvedad. Para el caso del fideicomiso, el fiduciario posee el dominio de los bienes fideicomitidos pero limitado a un plazo, condición o restricción de uso, sin que ello afecte la seguridad jurídica de ese derecho.

Sintetizando, la Ley 24.441 busca a través de la creación de un “patrimonio de afectación”, que la existencia del fideicomiso no afecte la seguridad jurídica, rango o estabilidad del derecho de propiedad que se crea sobre los activos fideicomitidos, y que gocen de la misma protección, derechos y garantías propias del derecho de propiedad en cualquiera de sus formas.

4. MOMENTO A PARTIR DEL CUAL EL FIDEICOMISO SURTE EFECTO ENTRE LAS PARTES Y ANTE TERCEROS.

Los contratos necesitan de la manifestación inequívoca de la voluntad de las partes que conformarán el acto jurídico y sus cláusulas son ley para las mismas. En el caso de contratos escritos como el fideicomiso, esa voluntad se exterioriza a través de la firma y no es necesario que se haga ante escribano público (no solemne). Pero para que el carácter fiduciario del dominio tenga efectos frente a terceros será necesario que se cumplan con las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de cada uno de los bienes fideicomitidos (art. 12 de la ley) según se trate de bienes registrables o no. La Ley 24.441 en su art. 13 dispone que cuando se trate de bienes registrables, se deberá

informar a los registros correspondientes de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario.

5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1. Fiduciario

El fiduciario deberá cumplir las **obligaciones** impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él (Art. 7 ley 24.441).

Los bienes del fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que solo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos.

El contrato no puede liberar como responsabilidad del Fiduciario:

- A la rendición de cuentas (periodicidad no mayor a 1 año), la que podrá ser solicitada por el Beneficiario conforme a las previsiones contractuales.
- De la culpa o dolo en que pudiera incurrir él o sus dependientes.
- De la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos (aquí debe diferenciarse el caso en que la retribución por el ejercicio del rol fiduciario, pueda estipularse total o parcialmente con algún bien del fideicomiso).

También deberá mantener los bienes separados del resto de sus activos. Surge esta obligación del carácter del patrimonio separado que constituyen los bienes transferidos en propiedad fiduciaria. No solo es una obligación física, sino contable y jurídica.

Además deberá transferir los bienes a quien corresponda: la persona indicada a recibir la transferencia de los bienes debe estar determinada en el contrato constitutivo, y es quien recibirá la propiedad plena de dichos bienes.

Al fiduciario la ley le confiere los siguientes **derechos**:

- Salvo estipulación en contrario, el fiduciario tendrá derecho al reembolso de los gastos y a una retribución. Si ésta no hubiese sido fijada en el contrato, la fijará el juez teniendo en consideración la índole de la encomienda y la importancia de los deberes a cumplir (Art. 7 ley 24.441).

- Podrá disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, a menos que se hubiere pactado lo contrario (Art. 17).
- Se halla legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario (Art. 18).

5.2. Fiduciante

El fiduciante podrá reservarse determinados **derechos** sobre la materia de fideicomiso, como la revocación del mismo si se hubiera reservado expresamente.

El fiduciante podrá:

- Exigir al fiduciario la rendición de cuentas, el cumplimiento del contrato y ejercer la acción de responsabilidad en su contra.
- Decidir la remoción del fiduciario y designar uno nuevo.
- Impugnar los actos anulables, ejercer acciones de responsabilidad contra el fiduciario si al actuar se han producido perjuicios al patrimonio especial, o para el beneficiario, o para el mismo fiduciante.
- Establecer la forma de transmitir los bienes al Fideicomiso.
- Excluir a los fiduciantes morosos.
- Participar en la toma de decisiones y/o Control de Gestión a través de órganos previstos a tal efecto (Asambleas, Comités, Comisiones Fiscalizadoras), definiendo modos de sesionar, voz, votos, etc.
- Forma de percibir el beneficio en caso de revestir el carácter de Beneficiario.

5.3 Beneficiario

El beneficiario tiene **derecho** a:

- Recibir la rendición de cuentas del Fiduciario.
- Requerir al fiduciario el cumplimiento y ejercer las acciones de responsabilidad.
- Exigir acciones para la defensa de los bienes fideicomitidos ante la inacción del fiduciario para la protección de los mismos (acción en subrogancia).

- Establecer mecanismos previstos frente a la pluralidad de Beneficiarios. Sobre todo para aquellos casos que puedan no coincidir con los fiduciarios, y en particular lo referido a su posibilidad de participar en las reuniones donde se recibe la rendición de cuentas.
- Constituir procedimientos para transferir los derechos que poseen como Beneficiarios (salvo pacto en contrario); derecho de preferencia frente al resto de los participantes, etc.

Las **obligaciones** del beneficiario surgen del contrato, la ley no las establece.

6. CARACTERES DEL CONTRATO

El Código Civil, en su Título I, “De los contratos en general”, define en su Art. 1.137 que “hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”.

En los artículos subsiguientes que van del 1.138 al 1.143 esboza los caracteres que puede tener un contrato en particular.

El caso que nos ocupa, el contrato de Fideicomiso, presenta los siguientes caracteres:

BILATERAL – Cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.

En el fideicomiso tanto el fiduciante como el fiduciario se obligan. El fiduciante a transferir determinados bienes y el fiduciario a administrarlos hasta cumplirse la condición resolutoria.

A TÍTULO ONEROSO – A TÍTULO GRATUITO - son a título oneroso, cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle: son a título gratuito, cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independiente de toda prestación por su parte.

Un fideicomiso es a título oneroso cuando el fiduciario recibe contraprestación por la ejecución del encargo. Y lo es a título gratuito cuando el fiduciario no recibe contraprestación. La ley lo presume oneroso, salvo que se haya pactado lo contrario.

CONSENSUAL - Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiere sobre las formas de los contratos, quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento.

Para que exista contrato de Fideicomiso no es necesaria la tradición, es plenamente exigible y surte efectos entre las partes a partir del acuerdo de sus voluntades (Ley 24.441 art. 4º inc. a).

NOMINADOS – Cuando la ley los designa bajo una denominación especial. El fideicomiso es reglado por la Ley 24.441 “Financiamiento de la vivienda y la construcción”, sancionada el 22.12.94 (B.O. 16.01.95).

Además de los caracteres establecidos en el Código Civil Argentino, el contrato de Fideicomiso presenta los siguientes:

FORMAL NO SOLEMNE - es aquel en que la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio para que el contrato sea válido.

El art. 4 de la ley 24.441 establece determinadas indicaciones que deben contener los contratos de fideicomiso como ser su duración, derechos y obligaciones de las partes, información referente a los bienes, y otros, por lo que se deduce que deberá ser celebrado de forma escrita. Además deben tenerse en cuenta los requisitos registrales cuando forman parte de los bienes fideicomitados cosas inmuebles o muebles susceptibles de registro.

CONMUTATIVO O ALEATORIO - es aquel contrato en el cual las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde el momento que se celebra el acto jurídico. Las partes conocen la importancia y equivalencia económica de las prestaciones otorgadas o a otorgarse con motivo del cumplimiento del contrato.

El Fideicomiso será conmutativo si la retribución por la transferencia de la propiedad fiduciaria fue determinada inicialmente en el contrato. Y será aleatorio cuando dicha retribución se vincule a un hecho futuro e incierto. En los fideicomisos el carácter del contrato dependerá de la naturaleza del negocio subyacente.

DE CUMPLIMIENTO DIFERIDO, SUCESIVO O PERIÓDICO – De Tracto Sucesivo es aquel en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un periodo determinado, y que, por deseo de las partes se puede extender para satisfacer sus necesidades primordiales. Este diferimiento puede ser sucesivo o periódico.

El contrato de Fideicomiso puede presentarse en cualquiera de estas tres formas según haya plazo o condición de por medio, dependiendo también del encargo del fiduciante.

ACCESORIO - Porque el Fideicomiso es simplemente el vehículo para concretar un acto jurídico subyacente.

7. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

La Ley 24.441 en su artículo 25º define que el fideicomiso se extinguirá por:

- a. El cumplimiento del plazo o la condición a que se hubiere sometido.
- b. El vencimiento del plazo máximo legal (30 años).
- c. La revocación del fiduciante, si se hubiere reservado expresamente esa facultad; dicha revocación no tendrá efecto retroactivo.
- d. Cualquier otra causal prevista en el contrato.

Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitados al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

La ley también prevé en su artículo 16º la liquidación (y con ello la extinción del fideicomiso) de los bienes fideicomitados cuando resultaren insuficientes para cumplir con el objeto del fideicomiso.

Por último podemos mencionar la extinción del contrato por mutuo acuerdo entre las partes.

8. CARACTERIZACIÓN DEL FIDEICOMISO.

A continuación exponemos características distintivas de esta figura contractual recogidas a través de la investigación:

- Etimológicamente, el Fideicomiso proviene de la conjunción de las palabras en latín **Fides** y **Comittere**.

Fides significa “confianza”, y **Comittere** por su parte equivale a comisionar, persona en la que se deposita un encargo. Consecuentemente significaría “depositar confianza”.

De este concepto pueden desprenderse sus 2 notas fundamentales, a saber: a) La transferencia de la propiedad; y b) El encargo de confianza a la persona que se le transmite la propiedad del o de los bienes para que cumpla la finalidad que le impuso el fiduciante.¹

- Es un contrato, que como herramienta jurídica brinda flexibilidad, protección y control para la consecución de proyectos de inversión y negocios en general. Justificado por ser un acuerdo privado que crea un patrimonio de afectación segregado al de las partes que lo constituyen (fiduciantes), que permite afectar un bien o conjunto de bienes al cumplimiento de un cierto destino por un tiempo limitado. No es un sujeto de derecho, sino un patrimonio segregado que debe ser administrado de acuerdo a condiciones preestablecidas contractualmente (mandato fiduciario), por un sujeto de derecho (fiduciario), independiente y experto.²

- Al desarrollo de la figura no lo concibieron como un instrumento para el no pago de tributos. Se trata de un instrumento para proteger el patrimonio, con cualquier tipo de utilidad que se le quiera dar a esa protección; es decir, ya sea con fines de garantía, para realizar un emprendimiento, o bien para proteger un determinado ingreso a fin de que lo usufructúen luego los herederos.³

- Uno de los principales motivos del desarrollo del fideicomiso radica en que los inversores pueden obtener atractivas tasas de retorno en el marco de la seguridad jurídica que brinda este instrumento.

La figura es difundida en los países desarrollados debido a su doble condición de proveer financiación y constituir una alternativa de inversión.

Es un instrumento flexible que permite a las partes llevar a cabo innumerables posibilidades de negocios.

- El Fideicomiso, en las distintas formas que pueda adoptar, es un instrumento que aporta al mismo tiempo seguridad, simplicidad y transparencia. Esto se ve reflejado en: Resguardo del patrimonio. Seguro anticrisis por irrevocabilidad e inembargabilidad de los

¹ Apat, Juan M. Las Tesinas del Belgrano. *Fideicomiso*. N° 61. Buenos Aires, 2002.

² Barletta, Guido, Ganza, Juan C. UBA, FCE Ciencias Económicas. El boom del Fideicomiso de la construcción. Buenos Aires

³ Cotto, Alberto P. Aspectos Impositivos del Fideicomiso. www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca

bienes fideicomitados. Acotar responsabilidades del fiduciario. Transparente rendición de cuentas. Regido por la ley nacional. Seguridad jurídica.

- Un mecanismo que permite más fácilmente garantizar una obligación, y que asegure al deudor que se respetarán sus derechos. Una forma de propiedad distinta, que no pueda ser atacada por la pluralidad de acreedores. Una forma de liquidar sin tener que acudir a los tribunales. Es el fideicomiso.

Una posible respuesta que brinda seguridad a los negocios, con menos puntos débiles que los contratos tradicionales. Una nueva herramienta que no podemos ignorar.⁴

- Es un verdadero instrumento que sirve para la realización de otros negocios que le son "subyacentes" y que pueden ser de la más variada naturaleza dentro del campo de lo lícito. De ahí su versatilidad y flexibilidad y la enorme gama de su utilización tanto en el sector empresario cuanto en el de la vida individual y familiar de las personas.

- Siendo el fideicomiso un contrato normalmente regulado y, por ello, tipificado en el derecho sustantivo, otorga a las partes contratantes la garantía de su leal ejecución a través de normas concretas positivas que prevén los efectos jurídicos para las partes, quedando amparado, inclusive, por el principio de la autonomía privada emergente del artículo 1197 del Código Civil, limitada sólo por los principios generales en cuanto a que los fines del negocio no sean contrarios a la ley, al orden público, a la moral y a las buenas costumbres.⁵

9. TIPOS DE FIDEICOMISO

9.1. Según la ley 24.441

La ley no hace una tipificación de las clases de fideicomiso pero de su texto se desprende que la única clasificación que considera es entre Fideicomiso común u ordinario y Fideicomiso financiero.

⁴ Apat, Juan M. Las Tesinas del Belgrano. *Fideicomiso*. N° 61. Buenos Aires, 2002.

⁵ Osvaldo H. Soler, www.soler.com.ar

COMÚN U ORDINARIO

En los artículos 1 a 3 la ley define al fideicomiso común u ordinario, como ya lo expusieramos anteriormente, al definirlo hace hincapié en la transmisión del fiduciante de la propiedad fiduciaria a un fiduciario para que sea ejercida en favor de un beneficiario, y a retransmitirla al cumplirse el plazo o condición que ha sido pactado; también refiere que la aceptación del beneficiario no es requisito necesario para que se configure el contrato de fideicomiso pero sí debe ser individualizado, pudiendo ser una persona física o jurídica, y que puede existir o no al momento de la celebración del contrato.

La misma ley define al fideicomiso celebrado entre vivos como un contrato (arts. 2 y 4) y al fideicomiso testamentario como un acto jurídico unilateral de última voluntad sin que la no aceptación de su nombramiento por parte del fiduciario afecte el nacimiento del fideicomiso (art. 3). Entonces, el fideicomiso puede constituirse por dos medios: el contrato y el testamento. La ley se apoya básicamente en el contrato, hasta el extremo de que al dar su concepto, lo limita a él.

En un fideicomiso se subrayan dos aspectos: uno, la transferencia de la propiedad del bien; otro, un mandato en confianza. Se trata de uno de los rasgos que caracterizan al fideicomiso. El fiduciante realiza la transmisión a título de confianza porque entiende /tiene la confianza necesaria que el adquirente cumplirá el encargo encomendado en el acto constitutivo. Tampoco se trata de un acto a título gratuito porque la propiedad no se adjudica al adquirente fiduciario, éste la recibe solamente como un medio para la mejor ejecución del encargo respecto del bien transmitido. La confianza juega el papel protagónico en cuanto al contrato de fideicomiso, pero no en cuanto al negocio subyacente que lo motiva, que son los verdaderos negocios de fondo, o sea, el fin último que el fiduciante tuvo en miras para utilizar el fideicomiso.

La transmisión del bien produce el efecto jurídico de hacer nacer el patrimonio separado en cabeza del fiduciario transformándose, así, en un bien fideicomitado.

FINANCIERO

El art. 19 de la ley 24.441 lo define: “Fideicomiso financiero es aquel contrato de fideicomiso sujeto a las reglas precedentes, en el cual el fiduciario es una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada por la Comisión Nacional de Valores

para actuar como fiduciario financiero, y beneficiario son los titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o de títulos representativos de deuda garantizados con los bienes así transmitidos.

Dichos certificados de participación y títulos de deuda serán considerados títulos valores y podrán ser objeto de oferta pública.

La Comisión Nacional de Valores será autoridad de aplicación respecto de los fideicomisos financieros, pudiendo dictar normas reglamentarias”.

El fideicomiso financiero se encuentra sujeto a todas las reglas aplicables al fideicomiso general con las modificaciones específicas que se establecen a su respecto. Esta clase de fideicomiso es la más difundida dado que constituye una herramienta eficaz como vehículo de canalización de inversiones, permitiendo el financiamiento de empresas o emprendimientos a través de su participación en el mercado de capitales.

Un fideicomiso financiero se caracteriza por: i) la emisión de títulos valores que son adquiridos por los inversores y ii) la calidad del fiduciario, que debe ser, entre otros, una entidad financiera o una sociedad especialmente autorizada para actuar como tal.

Los títulos de deuda y certificados de participación emitidos por el fideicomiso están respaldados por los activos transferidos al fondo fiduciario por parte del fiduciante, que normalmente están constituidos por derechos creditorios o títulos valores (aunque podría tratarse de otro tipo de activos).

9.2. Según la doctrina

La doctrina ha clasificado a los fideicomisos ordinarios o no financieros en función de lo que han marcado los usos y costumbres y la práctica comercial. El Fideicomiso asume una operatividad muy extensa ya que el negocio subyacente tiene variedad prácticamente innumerable dentro del ámbito de lo lícito. Alguien dijo alguna vez que “la elasticidad del instituto es tal que su proyección efectiva será tan extensa como lo quieran la imaginación y la iniciativa de los empresarios y abogados competentes”.

De administración: son aquellos en los cuales se transfiere la propiedad de bienes a un fiduciario para que los administre conforme a lo establecido por el fiduciante, destinando el producido, si lo hubiera, al cumplimiento de la finalidad señalada en el contrato. Esta

especie de fideicomiso en estado puro es poco frecuente, ya que todas las clases de fideicomiso contienen elementos de administración.

Es utilizado por aquellas empresas que buscan fuentes innovadoras de financiación, compatibles con sus ciclos productivos y que cuenten con existencias de productos terminados, que posean las cualidades requeridas para integrar el activo fiduciario.

Son el vehículo preferentemente utilizado para el vertiginoso crecimiento registrado en la actividad inmobiliaria y agropecuaria, en los últimos años.

De inversión: Es aquel por el cual los constituyentes aportan sumas de dinero a un fideicomiso con la finalidad de que sean invertidos en provecho de beneficiarios o de terceros.

Generalmente, surge por necesidades de los inversionistas, tales como dotar de personalidad jurídica a fondos que desean o deben constituir las empresas a favor de sus empleados o de terceros, crear un fondo en beneficio de parientes o de personas relacionadas familiar o comercialmente, realizar inversiones conjuntas en determinados sectores de la economía y efectuar inversiones con dineros que posteriormente su utilización esté condicionada a un destino específico.

Mixtos (De administración y De inversión)

De garantía: por medio de este contrato el fiduciante (normalmente, el deudor), transfiere la propiedad fiduciaria de uno o más bienes a un fiduciario, con la finalidad de garantizar con tales bienes o con su producido el cumplimiento de ciertas obligaciones a cargo del deudor fiduciante o de un tercero, designando en el mismo contrato como beneficiario al acreedor a quien, en caso de incumplimiento, se pagará la obligación garantizada. Es decir. Un deudor actual o potencial transfiere la propiedad fiduciaria de uno o más bienes a un fiduciario con la instrucción de mantener su propiedad, administrarla por sí o por tercero, designando como beneficiario al acreedor.

De esta manera, se evita la ejecución forzada que debería realizarse si se adoptaran otras figuras de garantía tales como prenda o hipoteca. Es más económico (que las figuras mencionadas) en la faz del cumplimiento; obvia el proceso judicial de ejecución y las demoras que lo caracterizan; se encuentra fuera del a órbita concursal o quiebra del deudor; es una garantía autoliquidable; permite la realización de la garantía a valores de mercado. Todas estas ventajas esgrimidas respecto del acreedor se vuelcan también en beneficio del deudor.

De seguros: El asegurado nombra como beneficiario a un banco u otra entidad financiera de su confianza y celebra con el mismo un contrato de fideicomiso, designándolo fiduciario del importe a percibir de la aseguradora, fijando su plazo y especificando todas las condiciones a las que debe ajustarse aquel en cumplimiento de los fines instruidos (inversiones a efectuar, beneficiarios de las rentas, destino final de los bienes, etc.).

Testamentario: existe un fideicomiso testamentario cuando una persona -llamada testador fiduciante- transmita a otra, a través de un testamento, la propiedad fiduciaria de su herencia, una parte de ella o bienes determinados a otra -llamada fiduciario- quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien designe el testador -llamado beneficiario- y a transmitir dicha propiedad al cumplimiento de un plazo o condición a otras -llamada fideicomisario- que pueden ser los herederos del testador o el mismo beneficiario.

Las finalidades del fideicomiso testamentario están relacionadas principalmente con las relaciones de familias, empresas familiares y tiene como objetivo evitar la deficiente administración por parte de herederos que sean menores de edad o no, inexpertos en la gestión empresarial o incapaces.

Inmobiliario: es el contrato por el cual se transfiere un bien inmueble y recursos financieros al fiduciario para que éste los administre con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, transfiriendo al final del proceso los bienes inmuebles construidos a quienes resulten beneficiarios. La característica común a todos los fideicomisos inmobiliarios es la transferencia de un terreno con el fin principal de desarrollar sobre el mismo un proyecto de construcción que puede ser de uso comercial, oficinas, vivienda o infraestructura en general. También hay inversores que participan del negocio fiduciario de la construcción de inmuebles aportando fondos y como contrapartida pueden ser quienes resulten beneficiarios de la obra terminada, recibiendo unidades o bien participando de los resultados obtenidos por la venta a terceros de las mismas.

En el contrato se deben establecer las condiciones relativas a la construcción, administración, forma en que participarán los inversores en el fideicomiso, derechos y obligaciones del fiduciario, destino de los bienes obtenidos una vez cumplido su objeto, plazos de ejecución, etc.

El fiduciario, en su rol de gerenciador o administrador, y en razón de cumplir el mandato encargado en el contrato, tendrá facultades amplias para contratar constructores,

arquitectos y demás sujetos que intervendrán en el desarrollo inmobiliario, para adquirir materiales y en general llevar adelante todas las actividades propias de la construcción. Este rol es indelegable más allá de que a los efectos de cumplir con el mandato deba indefectiblemente contratarse personas idóneas en la materia.

Además de la financiación del proyecto mediante el aporte del fiduciante y de los inversores, también se puede obtener recursos financieros mediante la preventa de las unidades a clientes-compradores, quienes anticipan los fondos a cuenta del precio final de la unidad a adquirir.

Además existen Fideicomisos traslativos de propiedad, de desarrollo, públicos y privados, inmobiliarios. Y así podríamos seguir nombrando diferentes variantes, siempre y cuando obedezcan a la reglamentación vigente.

SEGUNDA PARTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO - PARTICULARIDADES

Debido a que nuestra investigación se centra en un Fideicomiso Inmobiliario decidimos dedicarle un ACÁPITE especial. A manera introductoria exponemos la definición de Fideicomiso Inmobiliario volcada por distintos especialistas en la materia.

1. DEFINICIONES:

“Habrá fideicomiso para la construcción o inmobiliario cuando distintos partícipes, todos ellos en calidad de fiduciantes, transmitan la propiedad fiduciaria del terreno, materiales de construcción, locaciones de obra vinculados, y/o fondos, al fiduciario (administrador o gerenciador), quien se obliga a desarrollar y ejecutar el emprendimiento -construcción de edificios o casas, urbanizaciones o barrios cerrados-, debiendo, al terminar el proyecto, asignar las unidades a las personas designadas en el contrato (beneficiarios-

fideicomisarios), o bien, distribuir entre los beneficiarios el resultado proveniente de su comercialización, según la forma y porcentajes pactados”.⁶

“Fideicomiso inmobiliario es aquél que tiene por objetivo la realización de una obra en construcción, cuyo objeto final suele ser: a) enajenar las unidades a terceros, distribuyendo las utilidades entre los beneficiarios, o b) adjudicar las unidades a aquellos que realizaron las inversiones para llevar a cabo el emprendimiento (fiduciantes o inversores), quienes a su vez asumen el carácter de beneficiarios o fideicomisarios”.⁷

“Consiste en utilizar a la figura del fideicomiso para la construcción de un determinado emprendimiento inmobiliario, donde los fiduciantes aportan bienes (ya sea terreno, materiales, dinero, etcétera) con el fin de que el fiduciario (administrador) lleve a cabo el emprendimiento, entregándole los frutos del mismo a los beneficiarios una vez culminado el plazo y/o condición”.⁸

2. SUJETOS INTERVINIENTES EN UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO.

En este punto se hace necesario distinguir los actores que participan en un fideicomiso inmobiliario:

- **DESARROLLADOR:** es el encargado de planificar y diseñar el proyecto de riesgo, en general se trata de personas jurídicas que están en el negocio. Puede que aporte la inversión necesaria para la primera etapa de estudio del proyecto. Su rol es articular y liderar todos los aspectos del negocio. Por lo general es contactado por un grupo de inversores interesados en llevar a cabo el proyecto o bien, por el propietario de la tierra.
- **FIDUCIANTES FUNDADORES o RESERVANTES:** son los primeros inversores que reservan su lugar en el fideicomiso y lo hacen a través de un compromiso económico. Una vez que el fiduciario logra reunir la totalidad de fiduciantes se procede a la firma del contrato.

⁶ CPCEN – Ignacio Carnicero, 5 y 6 de Noviembre de 2008.

⁷ Cotto, Alberto P. Aspectos Tributarios del Fideicomiso. Ed. La Ley, pág. 6.

⁸ Faure, Darío J. Fideicomiso: Aspectos Generales, Impositivos y Contables. Ed. Aplicación Tributaria, pág. 32.

- FIDUCIANTE / BENEFICIARIO: son los inversores que se comprometen a aportar los fondos necesarios para la compra del inmueble y los costos que conlleve la obra de construcción. Los fondos aportados por cada uno es en proporción a las unidades que reciba. Pueden optar por hacer cesión de su derecho a terceros si el contrato así lo establece en sus cláusulas.
- FIDUCIARIO: posee la propiedad legal del patrimonio fiduciario, es el administrador del fideicomiso y puede asumir las más diversas funciones según el acuerdo de partes (garantizar el cumplimiento del acuerdo de partes, fiscalización del cumplimiento de los avances de obra, cumplimiento de los trabajos e inversiones a cargo del constructor, etc.). Por dicha tarea cobrará una retribución también pactada en el contrato y no podrá participar de los resultados. Es el responsable final por las inversiones efectuadas.
- FIDUCIANTES - ADHERENTES: puede estipularse en el contrato esta clase de fiduciantes, son aquellos que ingresan una vez en marcha el proyecto, adhiriendo al contrato de fideicomiso preexistente. Suele darse cuando no se han reunido el total de la inversión que demanda el proyecto.
- AUDITORES: son todos aquellos técnicos idóneos en las distintas especialidades que reúne el proyecto de construcción inmobiliaria. Se los contrata para un adecuado control del proyecto y como garantía de la labor que se llevará a cabo. Por lo general son arquitectos, ingenieros, especialistas en medio ambiente, contadores, etc.

3. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO

El Dr. Mario Carregal en las publicaciones para el estudio jurídico Marvall, O' Farrel y Mairal⁹ ha detallado los elementos que debe contener un contrato de fideicomiso Inmobiliario:

- Objeto.
- Derechos y obligaciones de las partes.
- Facultades del fiduciario.

⁹ Carregal, Mario. Negocios Inmobiliarios, 2007. www.marval.com.ar/publicaciones.
Ileana Andrea ABRATE – Gerardo Alberto LOZANO
Trabajo de Grado

- Remuneración y sustitución.
- Destino de los bienes fideicomitidos a la finalización del contrato.
- Características del emprendimiento constructivo (ej. plazos, condiciones y formas de extinción).
- Definición del Régimen de Subdivisión y Dominio a adoptar. Propiedad Horizontal. Decreto 9404 de la Provincia de Buenos Aires.
- Comercialización. Ventas y preventas.
- Contenido de la escritura traslativa de dominio.

4. APLICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y DE CONSTRUCCIÓN

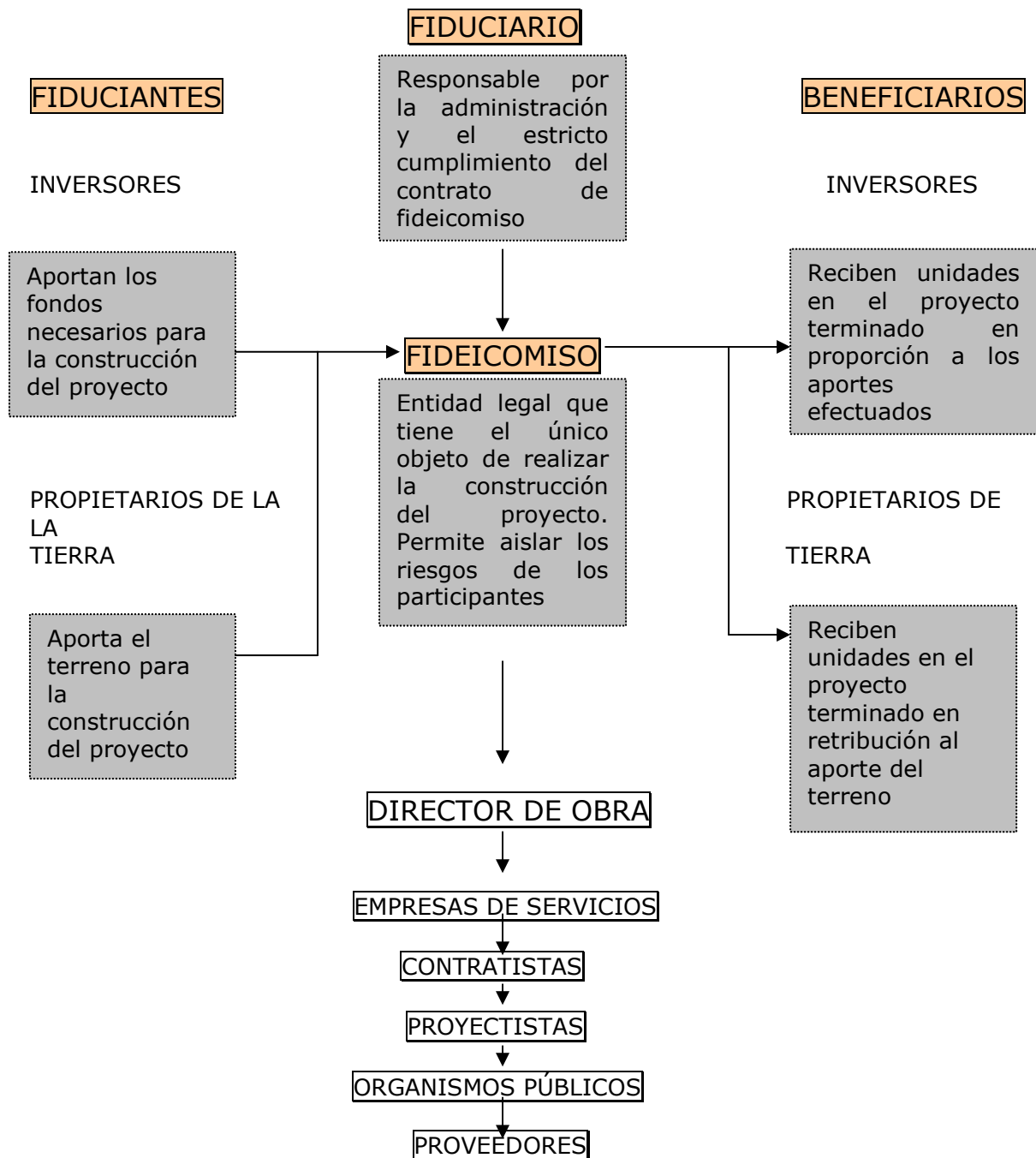
La aplicación del contrato de Fideicomiso a la actividad inmobiliaria y de construcción permite una sub-clasificación donde se caracteriza aún más el negocio. De la redacción del contrato, y haciendo uso de la flexibilidad para definir libremente los derechos y obligaciones de las partes, dependerá el tratamiento impositivo y contable.

Dentro de los Fideicomisos Inmobiliarios podemos identificar dos grandes grupos: **FIDEICOMISO AL COSTO** y **FIDEICOMISO COMERCIAL**, y a partir de ambos una amplia variedad y combinaciones de uso a saber:

- Fideicomisos al costo.
- Fideicomiso al costo semifijo o a un Valor Concertado.
- Fideicomiso Comercial.
- Fideicomiso con Unidades al costo y otras a precio fijo.
- Fideicomiso de Garantía articulado con uno de inversión.
- Fideicomiso Financiero de Garantía sobre flujos de fondos generados en uno inmobiliario.
- Fideicomiso Financiero derivado de uno Inmobiliario.
- Fideicomiso Financiero Inmobiliario con oferta pública.
- Fideicomiso Financiero Inmobiliario sin oferta pública.

- Cualquier otra forma lícita no prevista específicamente.

4.1. Fideicomiso al Costo



En este caso el inversor, fiduciante, ingresa a costo variable desde el comienzo y se compromete a afrontar los costos que del proyecto resulten, es decir que queda expuesto al costo real de la obra, que se dividirá entre todos los participantes en función de la metodología que se adopte en el contrato. Entre las más utilizadas se encuentran:

- **Contribución por superficie:** según los porcentajes de participación de superficie propia establecidos por la ley 13.512 de propiedad horizontal.
- **Criterio del tasador:** según tipo de unidad, orientación, piso, etc.
- **Valor de mercado:** prorrateado por superficies.

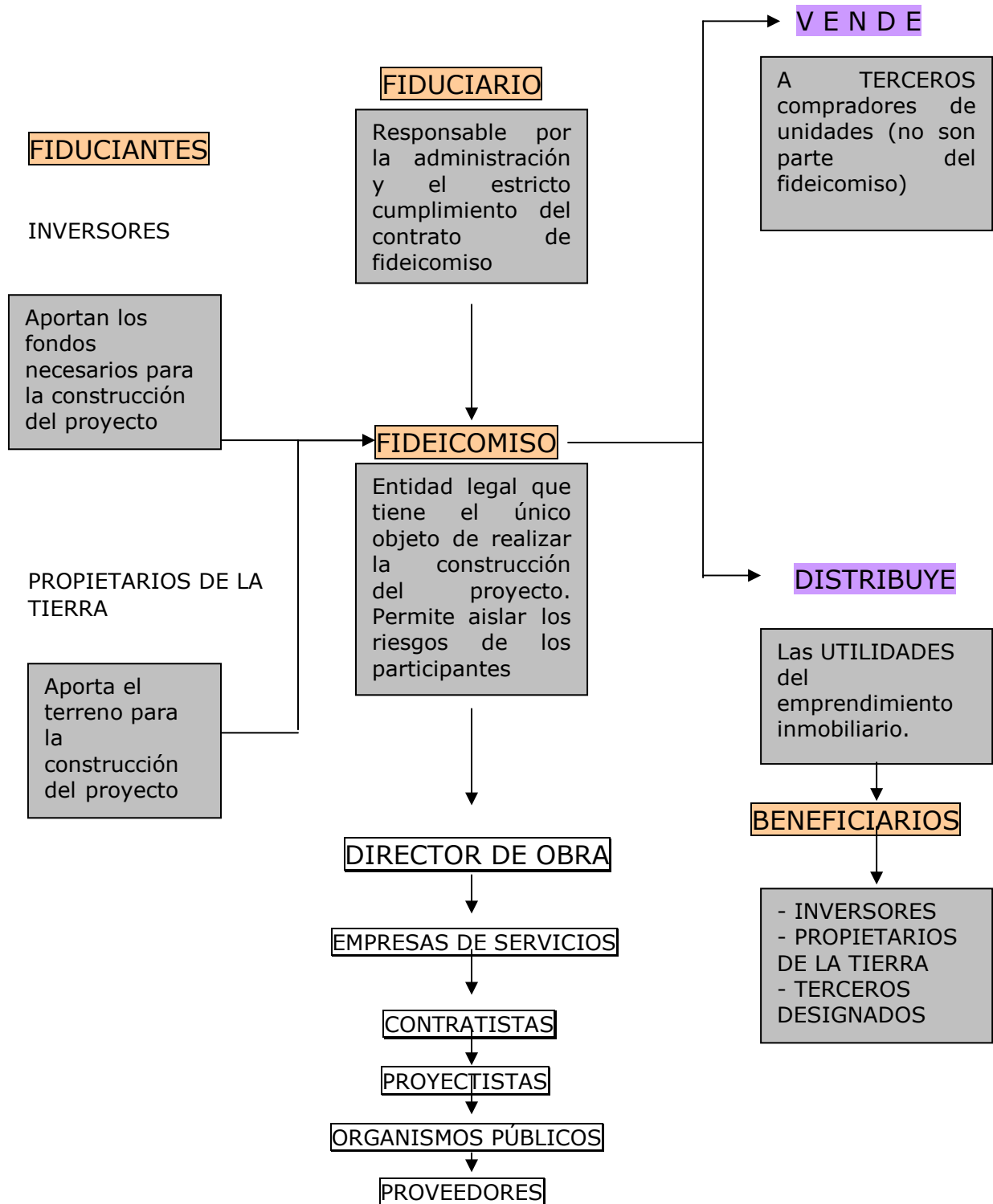
En la versión pura de esta alternativa los fiduciantes aportan la tierra y dinero para recibir metros cuadrados al costo, y debe cubrirse el total de la suscripción de aportes dentro de un plazo establecido, anterior al comienzo de la obra. No existen los terceros compradores de unidades, o aparecen después por vía de Cesiones de derechos.

Aquí el inversor se beneficia con un menor valor por unidad adquirida que si se lo comprara a precio fijo a una constructora, pero como contrapartida participa del riesgo asociado al desarrollo del proyecto. El desarrollador cobra un honorario por definir el negocio, proyectarlo y ejecutarlo como encargo de los inversores al costo pero no asume los riesgos como lo hace frente a un proyecto propio.

Los costos se estiman originalmente y en caso de incrementarse se ajustan a cada participante. Es aquí donde surge otro de los temas controvertidos para esta alternativa “al costo” debido a la imposibilidad de indexar establecida por la ley de Convertibilidad 23.928/91, que a pesar de que en enero de 2002 la ley 25.561 de Emergencia pública y reforma del régimen cambiario, habilita al Poder Ejecutivo nacional a modificar la relación cambiaria, no deroga la Ley de convertibilidad y no deja sin efecto el art. 7 de la misma, de manera que sigue vigente la imposibilidad de indexar los contratos. En resumen, toda cláusula (sea de fideicomiso u otro) que actualice costos en función de algún índice son legalmente nulas.

Aquí hay que tener en cuenta el decreto 1295 del 2002 que prevé la redeterminación de precio pero solo para obra pública.

4.2. Fideicomiso Comercial



En esta modalidad a diferencia de la anterior, encontramos fiduciantes que aportan dinero con la intención de llevarse un beneficio también en dinero. Estos aportes son para solventar la compra de la tierra y la etapa inicial de la obra. El fiduciario recibe los

aportes, compra la tierra y desarrolla la obra, pero en este caso no para adjudicarle metros al costo a los inversores sino con la intención de vender las unidades resultantes a terceros. Los beneficiarios son los inversores (fiduciantes) y el desarrollador interesado en lograr el menor costo posible de obra y el mayor precio de venta de unidades a terceros, alcanzando el mayor margen de ganancia posible.

4.3. Alternativa intermedia - parte al costo y parte comercial

En este caso se puede dar una gama de posibilidades, básicamente podría ser el caso de un fiduciante que aporta la tierra para llevarse m² al costo, fiduciantes que aportan dinero (una parte del total de la obra) para tener un beneficio en dinero con la mayor TIR posible, y el fiduciario prevende o vende terminado unidades a terceros.

5. OTRAS FORMAS JURÍDICAS DE REALIZAR EL NEGOCIO DE LA CONSTRUCCIÓN

A lo largo del tiempo el negocio de la construcción se desarrolló bajo distintos formatos comerciales y jurídicos, acordes a cada emprendimiento en particular, a quién fuera el generador del negocio, a los destinatarios de las obras construidas, la forma de financiarlo, la legislación impositiva vigente, entre otras, presentando cada una ventajas y desventajas.

Se encuentra desde las empresas constructoras que generan el proyecto, compran la tierra y los materiales, construyen la obra y venden las unidades a clientes, hasta uniones de interesados que conforman un consorcio bajo la forma de condominio, sociedad civil o comercial o mediante un mandato, efectúan las contrataciones, hacen la obra y se adjudican las unidades resultantes.

A continuación desarrollamos los conceptos fundamentales de las principales formas.

5.1. Sociedad Anónima

El Artículo N ° 1 de Ley 19.550 de Sociedades Comerciales establece que “habrá sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en la ley, se obligan a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios, participando de los beneficios y soportando las pérdidas”.

A modo de ejemplo brindaremos los detalles más significativos en la constitución de una Sociedad Anónima, ya que es la más utilizada de las sociedades comerciales conjuntamente con la Sociedad de Responsabilidad Limitada para llevar a cabo desarrollos inmobiliarios.

Las principales características para constituir una S.A son:

Accionistas: A efectos de constituir una S.A. se requiere la existencia de al menos 2 (dos) accionistas, que podrán ser personas físicas o jurídicas.

Capital social. Acciones: El monto mínimo del capital social es de \$ 12.000. Mientras que en el acto de constitución deberá suscribirse el 100% del capital social, podrá integrarse solamente el 25% del monto suscripto, debiendo los accionistas integrar el resto del capital social dentro de un plazo no mayor a 2 (años), contados a partir de la fecha de constitución de la sociedad. Las acciones deberán ser registrables, pudiendo ser nominativas, no endosables, o escriturales. La transmisión de las acciones es libre. El estatuto podrá limitar la transmisibilidad de las mismas, siempre que dicha limitación no implique su restricción absoluta.

Administración: El órgano de administración de las S.A. es el Directorio, el que podrá estar compuesto por uno o más directores titulares e igual o menor número de directores suplentes, designados todos ellos por la Asamblea de Accionistas. Los directores podrán ser nacionales o extranjeros; sin embargo la mayoría absoluta de los miembros del Directorio deberá tener domicilio real en la República Argentina.

Gobierno: Los accionistas de las S.A. deberán reunirse en Asamblea General Ordinaria, al menos una vez al año, a efectos de considerar los estados contables de la sociedad, determinar el destino del resultado del ejercicio social, aprobar la gestión del Directorio y, de corresponder, designar nuevos directores.

Régimen fiscal: Las S.A. están sujetas al impuesto a las ganancias por el 35% de las mismas.

Obligaciones y deberes de información al RPC:

- Libros contables y societarios: Las S.A. deberán llevar un registro de las resoluciones adoptadas por sus órganos, las que serán transcritas en los respectivos libros. En tal sentido, deberán contar con los siguientes libros contables: Inventario y Balance, Libro Diario, IVA Compras e IVA Ventas; y los siguientes libros societarios: Directorio, Actas de Asambleas, Depósito de Acciones y Registro de Asistencia a Asambleas, y Registro de Accionistas.
- Presentación de Estados Contables: Deberán presentar los mismos dentro de los 15 días posteriores a la celebración de la Asamblea Anual que los considere.
- Tasas anuales: Abonar una tasa anual cuyo monto se determinará con relación a la sumatoria del capital social que surja de sus estatutos y de la cuenta ajuste de capital resultante de sus estados contables.

5.1.1. Paralelo con el fideicomiso

En una S.A. los accionistas tienen facultades de administración y dirección en proporción a su inversión (derecho a voto), por lo que los inversores más pequeños se encuentran vulnerables a lo que puedan decidir aquellos con mayor participación. Por lo general los inversores que se vuelcan a un proyecto inmobiliario lo hacen con un interés individual y es poco factible que aúnen esfuerzos junto a otros para la toma de decisiones.

A diferencia de la S.A. el fideicomiso permite el pago de utilidades sin la condición de que exista un balance aprobado con utilidades líquidas y realizadas.

La mayor ventaja del Fideicomiso está en la seguridad patrimonial que le brinda a los inversores, ya que los bienes fideicomitados se encuentran exentos de las acciones de los acreedores tanto del fiduciante como del fiduciario, no sucede lo mismo con la S.A. ya que las acciones forman parte del patrimonio del accionista y como tal puede ser agredido por sus acreedores.

Además los inversores cuentan con la seguridad que los bienes fideicomitados serán utilizados para conseguir el objeto del contrato y no en lo que decida la mayoría en una asamblea como sucede en la S.A.

Los procedimientos de constitución y liquidación de una sociedad son más rígidos y costosos que la celebración de un contrato de Fideicomiso.

Asimismo, el Fideicomiso permite el aporte de todo tipo de bienes y son las partes las que establecen cómo irán integrando su compromiso, no resulta así en la S.A. que no

permite el aporte de servicios y tiene definido un régimen de plazos para los aportes de los accionistas.

5.2. Condominio

El artículo 2673 del Código Civil Argentino lo califica como un derecho real de propiedad, sobre una cosa mueble o inmueble perteneciente a varias personas, sobre una parte indivisa.

Se trata del mismo derecho real de propiedad, que se halla dividido entre distintos copropietarios. Cada uno de ellos es propietario, con todos los derechos de un dueño, sobre su parte indivisa, pudiendo gravarla, estar sujeta a embargo por los acreedores, donarla o venderla. Para que exista condominio se requiere más de un dueño, un solo objeto, y el reconocimiento de partes proporcionales pertenecientes a cada condómino en virtud de las cuales soportarán los beneficios y las cargas. Lo que no pueden hacer los condóminos es afectar la cosa en sí y realizarle innovaciones materiales, sin el consentimiento del resto de los copropietarios. No puede alquilarla por sí solo, pues es imposible alquilar solo su parte y afectaría el derecho de todos, que deben prestar conformidad.

Entre los condóminos se generan obligaciones solidarias en lo referente a las cargas reales, como la hipoteca. Cuando un condómino administra el bien común se lo considerará mandatario. Si la cosa se diera en alquiler tendrá preferencia para convertirse en locatario el condómino que ofreciera a misma renta que un tercero.

5.2.1. Paralelo con el fideicomiso

La principal desventaja de la figura del condominio es que éste resulta muy frágil desde el punto de vista jurídico por cuanto el patrimonio común responde ante la eventual insolvencia, muerte, divorcio, etc. de cualquiera de los condóminos y no existen límites precisos que permitan separar e individualizar el patrimonio afectado al proyecto inmobiliario del resto del patrimonio de los condóminos. Como ya lo mencionáramos en un fideicomiso ocurre totalmente lo opuesto ya que los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Y la responsabilidad objetiva del fiduciario emergente del artículo 1113 del Código Civil se limita al valor de la cosa fideicomitida como lo expresa la **Ley 24.441**.

De lo expuesto surge que esta figura está dirigida a un determinado tipo de inversor no siendo así para el fideicomiso que permite innumerables negocios subyacentes.

5.3. Mandato

El mandato, como contrato, y de acuerdo a la definición del Código Civil Argentino, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que esta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza.

El mandato puede ser gratuito u oneroso. Será gratuito cuando no se hubiere convenido que el mandatario perciba una retribución por su trabajo. Y será oneroso cuando consista en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario, y cuando consista en los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario, o de su modo de vivir.

Aplicado al negocio de la construcción podríamos definir que en este caso una persona o un grupo de personas (mandante/s) le confieren el mandato de construir un edificio a otra u otras personas físicas o jurídicas (mandatario/s). Se trata de un mandato oneroso ya que el encargo se hace por lo general a una desarrollista de proyectos inmobiliarios o a alguien que está en el negocio de la construcción (profesión lucrativa).

El poder que el mandato confiere está circunscripto a lo que el mandante podría hacer, si él tratara u obrara personalmente.

El mandante otorga mandato irrevocable suficiente en los términos del artículo 1977 del Código Civil (y poder especial en lo que fuera necesario en los términos del artículo 1881 del Código Civil, inclusive pero no exclusivamente en lo que sus incisos 7, 8, 9 y 13 en cuanto resulte necesarios para el buen desarrollo del PROYECTO) al desarrollador para que en su nombre y representación adquiera el inmueble, ejecute las obras de infraestructura y realice todos los actos que fuesen necesarios incluyendo la subdivisión de la tierra, para la creación y adjudicación de las respectivas unidades. Por este encargo el desarrollador percibe un honorario.

5.3.1. Paralelo con el Fideicomiso

Existen dos diferencias substanciales entre mandato y fideicomiso. La primera radica en que en el mandato el mandatario actúa por cuenta y orden de otro (del mandante),

mientras que en el fideicomiso el fiduciario actúa a nombre propio, cumpliendo el rol que le otorga el contrato. La segunda es la titularidad de los bienes, en el mandato los bienes continúan bajo la propiedad del mandante mientras que en el fideicomiso constituyen un patrimonio separado de afectación y están bajo la administración del fiduciario en propiedad fiduciaria, característica que hace que no puedan ser atacados por los acreedores de los fiduciantes brindando mayor seguridad jurídica.

Por último debemos señalar que el fideicomiso otorga mayor flexibilidad si nos detenemos a analizar las causales de extinción del contrato, ya que no se extingue por la muerte del fiduciario, que incluso puede ser sustituido, asegurando la continuidad del proyecto. Por su parte el mandato se extingue, como regla general, por la muerte del mandante o mandatario.

CAPITULO II

Fideicomiso Villa María

En este capítulo procederemos a analizar el contrato de fideicomiso generado específicamente para llevar adelante el desarrollo de un edificio de departamentos para vivienda en la ciudad de Villa María, provincia de Córdoba, para ello examinaremos detalladamente la estructura de dicho contrato, las partes intervinientes, definiciones, pautas y reglas establecidas, características y otros conceptos que responden al esquema general abordado en el Capítulo I del presente trabajo, explicando las particularidades de cada punto.

Este estudio y sus conclusiones permitirán encuadrar al fideicomiso en cuestión para el adecuado tratamiento tributario y contable a realizar en los siguientes capítulos.

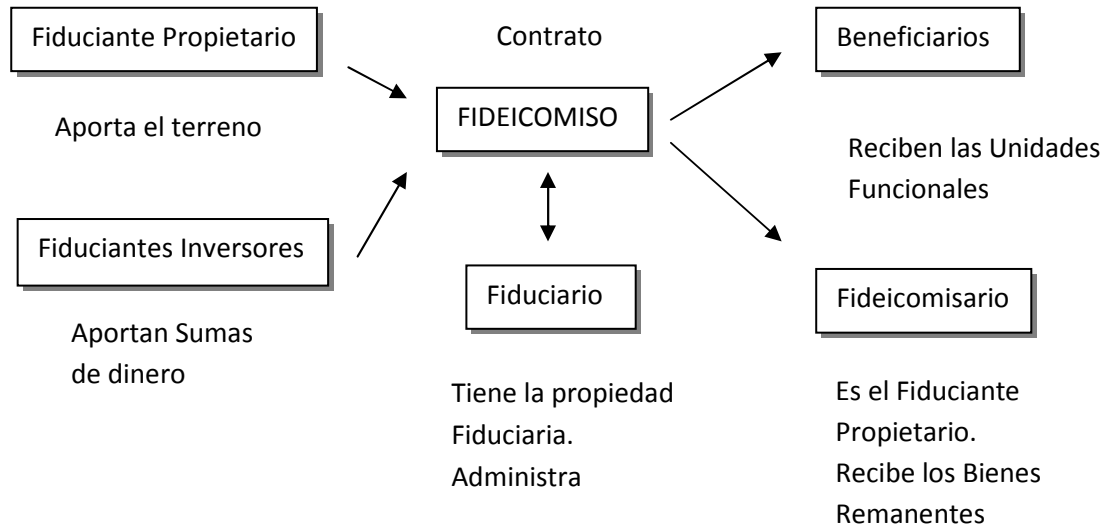
1. PARTES INTERVINIENTES

El contrato en primera instancia fue firmado en instrumento privado y luego fue protocolizado a escritura pública en el momento de la transferencia del terreno al dominio fiduciario.

El Contrato de Fideicomiso (ver Anexo I) está estructurado de manera tal que en su comienzo identifica a las dos partes firmantes iniciales: **FIDUCIARIO** (Inversora A S.A.) y el aportante de la tierra (Inversora B S.A.) denominado para este caso particular, **FIDUCIANTE PROPIETARIO**. El resto de los fiduciantes responsables de los aportes de dinero para solventar la totalidad de los costos y gastos de la obra son denominados **FIDUCIANTES INVERSORES**, que no están identificados al momento de la firma del mismo sino que se prevé su adhesión a través de documentos anexos independientes e individuales denominados Convenios de Incorporación (ver Anexo II), donde se establece la unidad funcional y el monto de aporte comprometido por ella, que cada nuevo interesado debe firmar al momento de incorporarse y posteriormente debe suscribir el contrato madre.

Los **BENEFICIARIOS**, definidos en la sección primera del contrato, son los mismos FIDUCIANTES (Propietario e Inversores), o sus sucesores, a quienes se transferirá el dominio pleno de las correspondientes Unidades Funcionales y Cocheras resultantes de la obra.

A su vez se reconoce como **FIDEICOMISARIO** al Fiduciante propietario (Inversora B S.A.), aportante del terreno.



Queda claro que el contrato de fideicomiso establece la calidad de Fiduciante-Beneficiario para cada uno de los participantes incorporados, lo cual es de suma importancia a la hora de efectuar el análisis del tratamiento impositivo.

2. OBJETO

Como objeto del contrato establece en la sección segunda, clausula tercera, la constitución de un fideicomiso para realizar el edificio determinado, según el proyecto diseñado conforme los planos adjuntos en los anexos del contrato de fideicomiso, sobre la fracción de terreno aportada por el Fiduciante Propietario con los fondos aportados por los Fiduciantes Inversores, y una vez terminada la obra y cancelado el pasivo, se distribuyan los departamentos y cocheras a los correspondientes Beneficiarios y Fideicomisario, todo bajo la administración del Fiduciario designado.

3. PLAZOS

Para la vigencia y continuidad del fideicomiso en su comienzo se establecieron plazos máximos, en primer lugar para que el Fiduciario suscribiera los correspondientes contratos de proyecto ejecutivo y de dirección, representación técnica y co-administración

con los profesionales expresamente indicados y que en dicho plazo además se lograra suscribir convenios de incorporación con montos comprometidos de aporte que en total como mínimo representaran el treinta por ciento del costo estimado de la obra.

Por otro lado de lograrse el cupo mínimo esos inversores debían suscribir antes de los treinta días el contrato de fideicomiso original. Verificándose en la práctica el cumplimiento de ambos.

Este caso objeto de estudio tiene la particularidad de exigir un monto mínimo de capital suscrito para validar la conformación del fideicomiso, pero a posteriori permite la incorporación de nuevos fiduciantes inversores hasta la finalización de la obra (sección tercera, clausula quinta, inc. 2). Esto es perfectamente válido ya que si bien la Ley 24.441 en su artículo segundo dice: *“...El contrato deberá individualizar al beneficiario, quien podrá ser una persona física o jurídica...”* a continuación dice: *“... que puede o no existir al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deberán constar los datos que permitan su individualización futura.”*, configurándose esto último ya que si bien los restantes fiduciantes-beneficiarios no se encuentran individualizados a la fecha de firma del contrato de fideicomiso, se establecen todos los mecanismos que permiten su identificación futura.

La doctrina sostiene, de manera unánime, que, para la validez del contrato de fideicomiso, sólo se requiere la determinación de dos partes esenciales, a saber: el fiduciante y el fiduciario, la designación de un beneficiario no es un elemento esencial sino accidental del contrato, dado que para su existencia es necesario que las partes prevean su individualización expresamente. Resulta evidente que el contrato contiene suficientes previsiones como para individualizar a sus fiduciantes-beneficiarios, en sus cláusulas constan los datos que permiten la individualización futura de beneficiarios todavía inexistentes al momento de su otorgamiento, a cuyo efecto se dispone que serán tales quienes celebren los mencionados convenios de incorporación y suscriban el contrato principal, lo cual, implica una suerte de formación progresiva del contrato admitida por el ordenamiento jurídico vigente.

4. DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS

Terminada la obra, sometida al proceso de subdivisión, al Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 13.512 y cancelada la totalidad de los gastos el contrato prevé la siguiente distribución de los beneficios:

❖ **Fiduciante Propietario:**

- Las unidades funcionales que se le reconocen en el Anexo II del contrato como contraprestación del aporte de la tierra.
- Los bienes remanentes por su calidad de Fideicomisario, entendiéndose por tales al saldo de bienes tangibles o intangibles, muebles o inmuebles, derechos, valores, etc. sobrantes habiendo concluido la obra y el proceso de adjudicación de unidades.
- La Porción Reservada del terreno cedido al fideicomiso, identificada en el Anexo III del contrato, y sobre la cual posee plena libertad de administración y disposición.

❖ **Fiduciantes Inversores:**

- Las unidades funcionales y cocheras individualizadas para cada uno de ellos en los respectivos convenios de incorporación suscriptos.

Se determina que los gastos, honorarios e impuestos que demanden la adjudicación de estos beneficios, serán a cargo de cada uno de los correspondientes beneficiarios, y extras a los aportes comprometidos.

5. OBRA – COSTOS – GASTOS

Por un lado el fideicomiso al referirse a la obra hace una diferenciación y define **costo de la obra** haciendo una enumeración enunciativa de los costos totales de construcción del edificio, las cocheras y los espacios comunes y agrega seguros, honorarios profesionales, servicios públicos, impuestos, etc. Todos ellos incorporados en la estimación base de dicho costo de obra, determinada según el Presupuesto de Obra del Anexo VI del contrato de fideicomiso (ver Anexo III).

Por otro lado habla de **gastos del patrimonio fiduciario**, definiéndolos como la totalidad de los gastos directos e indirectos de la obra, de manera tal que en términos del contrato referido costo de obra y gastos de la obra estarían involucrando a los mismos conceptos.

Adicionalmente al costo de la obra el contrato aclara que todos los impuestos, gastos y honorarios que demanden la adjudicación de los bienes serán por cuenta de los Beneficiarios y del Fideicomisario según corresponda.

Entre los gastos en la cláusula décimo primera incluye a los honorarios del fiduciario, tomados como porcentaje del costo de obra, y los gastos en que este incurra en cumplimiento de su función.

Se prevé para el caso que los gastos de la obra, lleven a la situación en que el patrimonio fiduciario no fuera suficiente para concluir la obra y cumplir regularmente con los pasivos del patrimonio fiduciario, que el Fiduciario continúe la obra, asumiendo los Fiduciantes Inversores la obligación de solventar la diferencia. En su cláusula tercera el contrato indica expresamente:

“...La estimación base del Costo de la Obra (en adelante la Estimación Base) surge del Anexo VI confeccionado por el Locador, declarando los BENEFICIARIOS expresamente conocer que dicho Costo puede sufrir variaciones ajenas a la voluntad de las PARTES, constituyendo una inversión de riesgo, y que el emprendimiento, puede sufrir variaciones emanadas de regulaciones de orden público, y otras posibles consecuencias generadas en la naturaleza misma de la Obra y su ubicación, razón por la cual, sin perjuicio de limitar su aporte a las Sumas Dinerarias comprometidas en sus respectivos Convenios de Incorporación, los FIDUCIANTES INVERSORES aceptan en forma expresa, definitiva e irrevocable la posibilidad de cualquier variación que pueda operarse en el Costo de la Obra como consecuencia de las variaciones que puedan tener los materiales y/o la mano de obra y/o otras erogaciones necesarias para ejecutar y concluir la Obra, motivo por el cual, los FIDUCIANTES INVERSORES renuncian en forma definitiva e irrevocable y en el más amplio sentido a invocar cualquier instituto previsto legal, jurisprudencial o doctrinariamente, que pretendiera modificar o de cualquier modo alterar las obligaciones, cargas y condiciones que por este Contrato asumen.”

De esta manera se deja constancia que los inversores si bien se comprometen al aporte de un monto determinado en los convenios de incorporación quedan sujetos a las variaciones del costo de obra, que deberán asumir en caso de corresponder.

6. APORTES – PATRIMONIO FIDUCIARIO

Para la realización de la obra objeto del contrato de fideicomiso en cuestión se prevé el aporte de una **fracción de tierra** ubicada en la ciudad de Villa María, provincia de Córdoba, por parte de la sociedad Inversora B S.A. propietaria de la misma y el aporte de **sumas dinerarias** comprometidas individualmente por los Fiduciantes Inversores en cada convenio de incorporación para ser acreedores de las distintas unidades funcionales resultantes.

Esta fracción de terreno y las sumas dinerarias aportadas fueron transferidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, para constituir el fondo fiduciario necesario para realizar la obra.

La totalidad de bienes y derechos fideicomitados constituyen el **patrimonio fiduciario** a lo largo de toda la vigencia del contrato, y que como sabemos representa un patrimonio distinto y separado de los patrimonios de los Beneficiarios, Fiduciantes, Fiduciario y demás Partes incorporadas al contrato. Por lo tanto, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores de los sujetos precedentemente mencionado.

Para las tareas preliminares de preparación de la fracción de terreno e inicio de la obra se efectuaron gastos solventados por dos fiduciantes inversores, denominados en el contrato como **aportes preexistentes** y que al momento de la suscripción de los respectivos convenios de incorporación fueron reconocidos y compensados contra las sumas dinerarias comprometidas en ellos.

Es fundamental el estudio desmenuzado de cada uno de los componentes del **patrimonio fiduciario**, que permitirá encarar el adecuado tratamiento contable. El contrato en su sección primera cláusula primera inc. y) lo define y en su sección cuarta cláusula sexta hace una enumeración detallada de su composición, de ella surge que el contrato trata así a lo que sería el activo dentro de la composición de un estado de situación patrimonial, y define como **pasivos del patrimonio fiduciario** a la totalidad de las obligaciones del fideicomiso y/o de la obra.

Determinación del Aporte de cada Fiduciante Inversor

El contrato en cuestión no está estructurado puramente como “fideicomiso al costo” tradicional donde todos los fiduciantes se incorporan en el mismo momento de inicio y se

definen los aportes de cada uno en forma proporcional al costo de obra que se va ajustando.

Como se ha indicado en el caso objeto de estudio se prevé una cantidad mínima de incorporaciones en el momento de suscripción del contrato, permitiendo que a posteriori se sumen nuevos fiduciantes. Partiendo de la base del costo de obra inicial estipulado, que se adjunta en el Anexo III del presente trabajo, se determinaron los aportes de los fiduciantes que se incorporan en ese momento.

Con el avance de obra se fue recalculando el costo de la misma, su variación y el saldo de capital necesario para su finalización, estos recómputos actualizados se utilizaron para determinar los valores de incorporación de los nuevos adherentes.

Asimismo es factible considerarlo un fideicomiso al costo, pero del tipo de aporte semifijo, donde los valores de incorporación fueron definidos distribuyendo el costo total entre las distintas unidades funcionales considerando en primer lugar los metros cuadrados de cada una, y una ponderación del tipo de unidad y piso en que se ubica. Posteriormente los ajustes de costos se redistribuyeron entre las unidades no asignadas. Quedando todos sujetos a un eventual ajuste final por reconsideración de los gastos realmente asumidos para concluir la obra.

7. FIDUCIARIO

En su cláusula novena el contrato prescribe una detallada serie de facultades específicas que se le reconocen al Fiduciario para el cumplimiento del encargo recibido.

Puntualmente cabe resaltar que en la cláusula novena inc. 1) punto v) autoriza al fiduciario a gravar la Fracción o los Bienes Fideicomitidos, como también en caso de que existiera un remanente de Unidades Funcionales y/o Cocheras no asignadas a los fiduciantes-beneficiarios o sus sucesores autoriza al Fiduciario a celebrar actos onerosos de disposición sobre las mismas, ya sea comprometiéndolas en venta, leasing, fideicomiso, contratos de garantía, etc.

De esta manera el contrato habilita la posibilidad de **venta** de unidades, lo cual debe ser especialmente determinado en caso de realizarse porque estas operaciones quedarían por fuera del formato “al costo” teniendo influencia directa en el tratamiento impositivo de las mismas.

En su cláusula novena inc. 2) ahonda en los **deberes y obligaciones** del Fiduciario, determinando que deberá preparar semestralmente informe de su gestión, del avance de la obra, del origen y aplicación de fondos, Estados Contables, de manera análoga a las Sociedades Comerciales, para cada ejercicio fiscal, cuyo cierre plantea para los 31 de diciembre de cada año calendario.

En la cláusula décimo cuarta se establecen los mecanismos para el **cese o cambio del Fiduciario**, pudiendo renunciar o ser removido por el Fiduciante Propietario y/o los Beneficiarios, delegando la facultad de nombrar a su reemplazante al Fiduciante propietario.

8. TOMA DE DECISIONES

El contrato prevé un sistema de **adopción de determinadas decisiones** importantes, basado en el régimen de asambleas de las sociedades anónimas reguladas por la Ley 19.550, indicando que supletoriamente se aplicarán sus disposiciones. En la cláusula decimosexta se establecen las situaciones y casos en los cuales se llamará a votación para decidir y un régimen de normas y **mayorías** específico, calculadas esas mayorías en función de los **porcentajes** reconocidos a cada uno de los fiduciantes en la cláusula séptima:

- **Fiduciante Propietario:** 50%
- **Fiduciantes Inversores:** 50% en su conjunto. Individualmente el porcentaje se obtiene dividiendo dicho 50% por el total de Sumas Dinerarias comprometidas en todos los Convenios de Incorporación y multiplicando el resultado por la Suma Dineraria individualmente comprometidas por el respectivo Fiduciante Inversor en su correspondiente Convenio de Incorporación.

9. LIQUIDACIÓN FINAL

Cumplido el objeto, y transferido el dominio pleno de las unidades funcionales, el contrato establece que el Fiduciario debe emitir una cuenta de liquidación final y Estados Contables de Situación Patrimonial y de Resultado Final, con cierre a la fecha de conclusión del Fideicomiso.

10. RESUMEN

El contrato de fideicomiso objeto de estudio respetando las pautas establecidas en la Ley 24.441 hace un extenso detalle de definiciones, normas, pautas, determinaciones, derechos, deberes y obligaciones de cada integrante del mismo.

Del estudio del contrato efectuado en el presente capítulo inferimos las características principales que nos permitirán evaluar el encuadre tributario y contable que le corresponde.

Estructura de relaciones entre las Partes: **Fiduciante = Beneficiario**

El contrato no está titulado específicamente como “Fideicomiso Al Costo”

Fiduciante Propietario aporta el terreno a cambio de unidades funcionales.

Fiduciantes Inversores ingresan mediante suscripción de convenios de incorporación independientes en los cuales se especifica para cada uno un monto determinado para tener derecho a recibir la unidad funcional elegida.

Suscripción mínima inicial para consolidar la constitución del fideicomiso 30% del total del costo estimado de obra.

Se aceptan **suscripciones posteriores** hasta la finalización de la obra.

El contrato no prevé un sistema específico de distribución del costo de obra a asignar a cada unidad funcional y cochera, en la práctica se prorrateó proporcionalmente en función de: metros cuadrados de la unidad, piso, tipología, forma de integración del aporte.

El cálculo de las incorporaciones iniciales se realizó sobre el monto estimado de obra del anexo VI del contrato, para las siguientes el cálculo se efectuó teniendo en cuenta el recalcado de dicho presupuesto a esa fecha con sus variaciones específicas, de manera tal que en principio las fluctuaciones fueron absorbidas en las sucesivas incorporaciones en el tiempo. Más allá de esto el contrato prevé específicamente la posibilidad de variaciones en los costos de la obra, que deberán ser absorbidas por los Fiduciantes Inversores extra a las sumas dinerarias comprometidas por cada uno en sus respectivos convenios de incorporación.

La metodología aplicada fue determinar un valor de inversión individual semifijo para cada unidad a medida que se produjeron las incorporaciones, teniendo en cuenta una serie de variables puntuales y el costo de obra actualizado a esa fecha, para llegar al final, habiéndose asignado todas las unidades, a efectuar evaluación de la suficiencia de fondos para realizar la liquidación de cierre y en caso de desbalance, esa diferencia ser prorrateada entre todos los Fiduciantes Inversores, con lo cual estamos en condiciones de afirmar que se trata de un Fideicomiso al Costo y debe ser tratado como tal en la correspondientes evaluaciones.

El contrato prevé la posibilidad de cesiones de derechos, por parte de los fiduciantes beneficiarios incorporados al fideicomiso.

CAPITULO III

Análisis Tributario del Fideicomiso Inmobiliario

CONSIDERACIONES GENERALES

La ley 24.441 no contiene normas tributarias referidas a los fideicomisos ordinarios, es por ello que las obligaciones impositivas aplicables inicialmente se definen en el decreto 780/1995 reglamentario de dicha ley. Luego la ley 25.063 que introduce modificaciones en las leyes de Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, Impuestos sobre los Bienes Personales y crea el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, especificó el tratamiento tributario para los fideicomisos.

Posteriormente existen una serie de Dictámenes de AFIP sobre distintos aspectos tributarios de los fideicomisos, encontrándose entre los más destacados:

DAT 17/2004: Imp. a la GMP en fideicomisos.

DAT 60/2005: ratifica al anterior.

DAT 55/2005: Onerosidad en la transferencia fiduciaria, AFIP cambia de criterio sostenido hasta la fecha en dictámenes anteriores (DAT 103/2001, DAT 17/2002, DAT 8/2004).

DAT 16/2006: IVA – Transferencia de Unidad Funcional de Fideicomiso a Beneficiario – Cesiones de Derechos.

DAT 18/2006: IVA – IGMP – IG – ITI

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, el fideicomiso es un contrato, carece de personalidad jurídica propia, no es un sujeto de derecho, pero si puede ser sujeto pasible de impuestos, así lo prevé la Ley 11.683 en su art. 5 inc. c) "...los patrimonios destinados a un fin determinado...", cuando las leyes de cada impuesto los considere sujetos pasivos del mismo.

Es por ello que corresponde asignar una **CUIT al fideicomiso** y así lo entendió el fisco en los dictámenes DAL 85/97 y DAL 87/99, de manera tal de identificar fiscalmente a ese patrimonio de afectación separadamente de los patrimonios de las partes intervinientes, y permita determinar y liquidar los impuestos que según las leyes deban ser ingresados por el fideicomiso. Además, el fideicomiso puede tener empleados a su cargo, debiendo ser registrados por él y puede tener cuenta bancaria, entre otras cosas.

En este orden de ideas no se puede dejar de considerar que el decreto 780/95 dispone que el Fiduciario es Responsable por Deuda Ajena, acorde a lo normado en el art. 6 inc. e) de la Ley 11.683 de procedimiento tributario, haciéndolo responsable solidario con los deudores del tributo.

La clave para el tratamiento fiscal radica en definir quién es el obligado a tributar, fiduciantes, beneficiarios o el fideicomiso mismo.

Corresponde entonces no perder de vista la **REALIDAD ECONÓMICA** y los **NEGOCIOS SUBYACENTES** en cada caso particular (art.2 Ley 11.683), y así lo sostiene la AFIP en la mayoría de sus dictámenes, indicando que al analizarse las consecuencias tributarias de un fideicomiso inmobiliario *"... en cada caso particular se deberán examinar las características del negocio subyacente al contrato, determinando las relaciones económicas existentes entre el fiduciante, el fiduciario y el o los beneficiarios o fideicomisarios -surgidas dentro del marco legal instrumentado o establecidas fuera de él".* Advierte además que *"... para determinar los efectos impositivos que derivan de este contrato no es posible contentarse con examinar las consecuencias fiscales de este instituto desde el punto de vista limitado de su apariencia formal, es decir, evaluando solamente su estructura jurídica, sus grandes rasgos conceptuales e incluso el rol de las partes del contrato, sino que es necesario completar el análisis penetrando en las operaciones subyacentes, a fin de merituarlo a la luz del tratamiento fiscal que las normas de cada impuesto le dan a ese negocio particular o a los actos que el fiduciario debe ejecutar como consecuencia del contrato".* (Véase DAT 18/2006).

En este aspecto corresponde tener presente la **autonomía del Derecho Tributario**, según el art. 1 Ley 11.683 de Procedimiento Tributario, en el análisis impositivo lo dispuesto por la ley tributaria tiene preeminencia por sobre el derecho de fondo.

Onerosidad de los actos

Otro aspecto relevante a la hora del tratamiento tributario es la evaluación de la onerosidad o gratuidad de los actos realizados en cada una de las etapas del fideicomiso, desde su constitución y transmisión de la propiedad al fiduciario, al desarrollo de la obra y la adjudicación y entrega de las unidades funcionales, ya que en general los actos gravados son los de carácter oneroso.

Cabe aclarar que no está relacionado a la onerosidad del contrato de fideicomiso, que viene definido por la existencia de retribución para el fiduciario, sino de la onerosidad de los distintos actos realizados en cumplimiento de dicho contrato.

Transferencia de bienes del fiduciante al fideicomiso

La transferencia de bienes de los fiduciantes al fideicomiso, es un tema ampliamente tratado, en relación a la onerosidad del acto o no, podemos decir que desde el punto de vista jurídico el acto puede ser reputado ni oneroso, ni gratuito, sino como una transferencia “a título de confianza”, pero desde la óptica tributaria, no hay tal opción, es oneroso o no lo es, lo será siempre que haya contraprestación medible o no, presente o futura.

En este sentido la AFIP se expidió en los dictámenes DAT 103/2001, DAT 8/2002, DAT 17/2002, sosteniendo la gratuidad de la transferencia. Cabe recalcar que en los tres casos se trataba de fideicomisos de administración, siendo corroborado en dictamen 12/2007.

A partir del **DAT 55/2005**, la **AFIP**, sostiene que para el caso de fideicomisos inmobiliarios, la **transferencia de dominio del fiduciante al fideicomiso es a título oneroso**, a partir de aquí se plantea un cambio de criterio del fisco, dejando sentado esta nueva postura que se verifica hasta la actualidad, aunque respecto de los dictámenes anteriores, como dijimos se trataba de fideicomisos de administración y para ellos el criterio sigue siendo el mismo.

Aporte de terreno al fideicomiso

Para aportes de dinero o de materiales o locaciones de obras, el tratamiento impositivo no presenta dudas, la discusión surge respecto de la transferencia de dominio en el caso de un terreno que es aportado al fideicomiso, para luego recibir unidades funcionales. El impuesto que grava esta operación dependerá del sujeto que transfiere la propiedad, si es persona física o empresa, pudiendo estar alcanzado por el impuesto a las ganancias o por el ITI (impuesto a la transferencia de inmuebles) y lo veremos particularmente en el análisis de cada impuesto en el desarrollo del presente capítulo.

En resumen:

Persona Jurídica	→	Gravado I.G.
Empresa Unipersonal	→	Gravado I.G.
Persona Física Habitualista	→	Gravado I.G.
Persona Física – Suc. Indivisa	→	Gravado I.T.I.

Monotributista → Gravado I.T.I.
(propiedad afectada a la actividad).

Sujeto del Exterior

Empresa → Gravado I.G.
Persona Física → Gravado I.T.I.

Valor de transferencia del terreno de fiduciante a fideicomiso

Como se ha expresado anteriormente, la AFIP sostiene que la transferencia de dominio de un terreno efectuada como aporte de fiduciante a un fideicomiso inmobiliario de construcción es onerosa, como consecuencia de la contraprestación futura, a la que está obligado el fiduciario, de adjudicación de las unidades funcionales al final de la obra, estipuladas por contrato.

En este sentido, entiende que se está en presencia de una **permuta** de cosa actual por cosa futura, en los términos del art. 1485 del Cod. Civil (DAT 9/2007).

Cabría registrarse entonces según lo previsto en el art. 28 DRIG, que impone el cómputo de **“valor de plaza”** de los bienes transferidos por un precio no determinado, a la fecha de enajenación de los mismos.

En este sentido el contador Alberto P. Coto en su libro “Aspectos tributarios del Fideicomiso”, sostiene que el valor a asignar es el que se otorga a la transferencia a efectos de la constitución del fideicomiso, no correspondiendo el aludido valor de plaza, porque la ley establece que será éste únicamente cuando no esté determinado o cuando se trata de permuta, y alude no concordar con esto último en función que en la permuta se cambia una cosa por otra y en el fideicomiso se cambia una cosa por un derecho.

Siempre es conveniente dejar establecido en la escritura traslativa de dominio el valor al que se aporta, o su equivalente.

1. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

1.2. SUJETO PASIVO

- Fideicomiso:

La ley de impuesto a las ganancias los incluye como responsables través del art. 69 apartado a) inc. 6), quedando alcanzados a la alícuota general del 35%, en forma similar a una sociedad de capital, constituyendo ganancias de tercera categoría, art. 49 inc. a) “..las obtenidas por los responsables incluidos en el art. 69..”.

- Fiduciante – Beneficiario:

Para los fideicomisos en que el fiduciante asume la calidad de beneficiario (también denominados “fideicomisos transparentes”) la ley plantea una excepción a la condición de sujeto pasivo de los fideicomisos, correspondiendo atribuir los resultados obtenidos al fiduciante. Esta excepción no cursa en casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario es del exterior.

Dichos resultados son de tercera categoría para el fiduciante - beneficiario, por el art. 49 sin inc. agregado a continuación del inc. d) “...las derivadas de fideicomisos en las que el fiduciante posea la calidad de beneficiario...”, debiendo el fiduciario atribuirlos, en la proporción correspondiente, de conformidad al art. 4° s/n a cont. art. 70 DRIG, otorgándole al fideicomiso un tratamiento similar a las sociedades de personas, previsto en el art. 50 LIG, donde el resultado del balance impositivo se considera distribuido entre los socios aun cuando el mismo no hubiera sido efectivamente acreditado.

En este orden el fiduciante-beneficiario deberá incluir en su declaración jurada, el resultado impositivo determinado por el fideicomiso.

En resumen:

TIPO DE FIDEICOMISO	SUJETO PASIVO	
	Fideicomiso	Fiduciante- Beneficiario
Fid. Transparente (fiduciante = beneficiario)		X
Resto de los Fid. (fiduciante distinto benef.)	X	

1.3. TIPOS DE FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS

Como se presentó en el Capítulo I, encontramos en la práctica diferentes tipos de fideicomisos inmobiliarios:

1. **Fideicomiso comercial:** el fideicomiso construye y vende a terceros.
2. **Fideicomiso “al costo”:** fiduciante=beneficiario a los que se les adjudican unidades funcionales por sus aportes efectuados.
3. **Fideicomisos “mixtos”:** que son una combinación de los anteriores, o aquellos en los que por alguna razón no todos los beneficiarios tienen la doble condición fiduciante - beneficiario, o hay beneficiarios del exterior.

1.3.1. Fideicomiso Comercial

En este formato el sujeto pasivo del impuesto es el Fideicomiso, no existiendo dudas al respecto, por lo normado en el art. 69 de la LIG, quedando alcanzado a la alícuota del 35% (similar a las sociedades comerciales).

1.3.2. Fideicomiso Al Costo

En su estado puro, se cumple la excepción prevista en el art. 69 de la LIG siendo el sujeto pasivo el Fiduciante – Beneficiario.

Por definición en principio no habría ganancia a declarar ya que son “al costo”, de todas maneras en la práctica no necesariamente el balance impositivo dará cero en virtud de que en el desarrollo pueden existir pérdidas o sobrantes que generarán el resultado del fideicomiso (más allá de ser al costo), pudiendo surgir por ejemplo costos o gastos efectivamente erogados pero que resultan no computables para la determinación del impuesto.

1.3.3. Fideicomisos Mixtos

Es intermedio y pueden darse un sinnúmero de situaciones diferentes, que deberán ser analizadas en particular.

Esta situación contempla la existencia de beneficiarios que no pueden ser reputados al mismo tiempo como fiduciarios, o son sujetos del exterior. La ley sobre este punto no es explícita al respecto, y es asunto de dudas y controversias.

Doctrina:

Atento a la falta de normas reglamentarias, en diversa doctrina muchos autores coinciden y se ha sostenido que "...cuando en un fideicomiso... los beneficiarios son el propio fiduciario y terceros, no queda otra alternativa lógica que liquidar el impuesto en cabeza del fideicomiso en la parte de beneficiarios terceros, y atribuir el resultado en la parte que el fiduciario coincide con el beneficiario".

Encontramos diferentes autores en esta corriente, tal es el caso de Ignacio Carnicero, "Opino que existe el Fideicomiso mixto y debería tratarse como la sociedad en comandita por acciones: parte tributa en cabeza del Fideicomiso y parte lo distribuye a los Fiduciarios-Beneficiarios al cierre de cada ejercicio del Fideicomiso".¹

AFIP:

En recientes consultas vinculantes a la AFIP (Resoluciones S D.G.T.L.I. 6/2011 y 11/2011) se ha expedido concluyendo que el único caso para el cual el fideicomiso no es sujeto pasivo es el que reconoce la excepción prevista en la LIG, donde a criterio del ente debe existir plena coincidencia de fiduciario igual a beneficiario, de no ser así en todos los casos el fideicomiso será el sujeto pasivo (caso de los fideicomisos mixtos) sosteniendo que la ley no admite, ni prevé, la tributación proporcional, entre fideicomiso y fiduciarios/beneficiarios, y ahondando en el tema, específicamente en relación a las cesiones de derechos realizadas por fiduciarios/beneficiarios, el criterio es que NO se puede ceder la calidad de fiduciario sino solo la de beneficiario (consulta no vinculante Grupo de enlace AFIP – CPCECABA 2 de agosto de 2008).

¹ Carnicero, Ignacio. Exposición sobre Fideicomisos CPCEN, 5 y 6 de noviembre 2008.

1.4. CESIÓN DE DERECHOS

Para el caso de Fiduciante=Beneficiario se han planteado discrepancias y cuestiones de interpretación para la aplicación del impuesto analizado que prevé una diferenciación de aplicación según el sujeto sea fiduciante igual a beneficiario o no.

La duda surge en razón de determinar si con la cesión de derechos de participación en un fideicomiso se está cediendo sólo la calidad de beneficiario o también la de fiduciante. Se plantean dos alternativas ampliamente discutidas y defendidas por la doctrina:

- Cesión de derechos de fiduciante que ya transmitió los bienes al fideicomiso.
- Cesión de derechos de fiduciante que aún NO transmitió los bienes al fideicomiso.

Cesión de derechos de fiduciante que ya transmitió los bienes al fideicomiso

Hay opiniones que sostienen que al haber transmitido los bienes al fideicomiso ya acaeció el hecho fundamental determinante de la calidad de fiduciante, y aunque subsistan algunos derechos de fiduciante, en este caso no podría transmitir la calidad de fiduciante a terceros, porque ya se cumplió.

Con lo cual, de existir una cesión en estos términos el cesionario solo adquiriría los derechos de beneficiario y calidad de tal, siendo un tercero, que no verifica la doble calidad de fiduciante-beneficiario previsto por la ley de impuestos a las ganancias, y siguiendo con la línea de análisis anterior resultaría sujeto pasivo el fideicomiso.

Cesión de derechos de fiduciante que aún NO transmitió los bienes al fideicomiso

En esta situación, la posición es contraria a la primera y es factible transferir no solo los derechos como beneficiario sino también la calidad de fiduciante, debido a que no se ha cumplido la condición determinante de la mencionada calidad, no existiendo imposibilidad para que el cesionario detente la doble condición de fiduciante-beneficiario, implicando que el sujeto pasivo del impuesto sea el cesionario.

Doctrina:

Como se expresó anteriormente ante la ausencia de legislación específica al respecto, la doctrina indica que el fiduciario determina el resultado para el fideicomiso y deberá atribuir las ganancias o quebrantos a los fiduciantes-beneficiarios como se efectúa en las sociedades de personas (art. 50 LIG, art. 70 inc. 4 DRIG) y en la proporción correspondiente a los cesionarios no fiduciantes y o terceros deberá ser ingresada en cabeza del fideicomiso.

AFIP:

Por su parte AFIP, como mencionamos, se expide puntualmente indicando que para este caso el criterio es que no se puede ceder la calidad de fiduciante sino solo la de beneficiario, con lo cual de existir dichas cesiones el cesionario solo ostentará la calidad de beneficiario, no verificándose la doble condición, de manera que corresponde considerar al fideicomiso como sujeto pasivo del impuesto por el total de la operación, a partir del ejercicio fiscal que la cesión se perfeccione, ya que la ley no reconoce la situación de fideicomiso mixto en lo que a este impuesto se refiere.

Opinión de los autores:

Particularmente creemos que si bien la ley no es específica en el tema, y no reconoce expresamente la posibilidad de atribución proporcional en caso de fideicomiso mixto, tampoco lo niega, ya que de la lectura literal del art. 69 inc. a) apart. 6) de la LIG surge “...excepto aquellos en los que **el fiduciante posea la calidad de beneficiario...**”, con lo cual consideramos que al versar en singular y no explayarse en contrario no limita dicha excepción expresamente a la coincidencia absoluta de fiduciantes/beneficiarios y menos aún en los casos en los que el fideicomiso nace como “transparente” y luego perdería ese estatus por simple cesión de los derechos que pudiera efectuar unos de los beneficiarios, produciendo una modificación más que significativa en el tratamiento fiscal del fideicomiso y de su impacto económico en el negocio así estructurado.

En este sentido se expresa el Dr. Julián Ruiz sosteniendo que “... deviene equivocado considerar que la variación de alguna de las condiciones originarias de constitución del fideicomiso ordinario del tipo fiduciante beneficiario lo transforma en uno del tipo mixto...
... el encuadre tributario del mismo debe efectuarse en oportunidad de constituirse el

mismo, sin considerar las modificaciones que pudiera tener a lo largo del desarrollo el proyecto...”²

En resumen, para el tratamiento de las cesiones de derechos de adjudicación de unidades funcionales corresponde en primer término analizar detalladamente cada contrato y así determinar sus características principales y el negocio subyacente. Si desde su constitución no se cumplen las condiciones para que se de la excepción planteada en el art. 69 de la LIG, el sujeto pasivo será el fideicomiso y deberá liquidarse el impuesto en cabeza de este, no modificando tal situación la presencia de cesiones posteriores a la constitución. Sin embargo si se parte de un “fideicomiso transparente”, la presencia de cesiones posteriores pondría en riesgo la condición de absoluta coincidencia de fiduciante = beneficiario, y el correspondiente tratamiento fiscal.

Impuestos a las Ganancias en las cesiones de derechos

Para el análisis impositivo de las cesiones de derechos de adjudicación de unidades funcionales que los fiduciantes – beneficiarios realicen con terceros corresponde discriminar la situación particular de cada cedente para determinar la gravabilidad del impuesto en cuestión.

Siendo el cedente un sujeto empresa, la transferencia onerosa de los derechos estará alcanzada por el impuesto a las ganancias, determinado por la ley de dicho impuesto al establecer que todas las rentas obtenidas por estos sujetos están alcanzadas.

Para cedentes personas físicas no habitualistas, el resultado de la cesión no estará sujeto al gravamen.

En este sentido es destacable el fallo en la causa Spanier donde declaran a la persona física habitualista por tener asignadas varias unidades en un fideicomiso y luego cederlas. Sobre ello Alberto Coto en su libro “Aspectos tributarios del Fideicomiso” sostiene que no solamente hay que tener en cuenta la habitualidad sino que también corresponde ver el mantenimiento de la fuente, que no se cumple en este caso, al ceder los derechos desaparece la fuente generadora de ingresos.

² Ruiz, Julián. “Manual Tributario de Fideicomisos de Construcción”. 3era. Edición. Editorial Osmar D. Buyatti. Junio 2011.

1.5. ALÍCUOTAS

	Fideicomiso	Fiduc. / Benefici
Fiduciante distinto a Beneficiario	35,00%	
Fiduciante = Beneficiario		35% / Escala Progresiva

1.6. RESULTADO DEL FIDEICOMISO

1.6.1. Costo computable

No existen inconvenientes para determinar el costo del desarrollo que ha llevado adelante el fideicomiso, ya que vienen dado por el costo del terreno más todos los gastos incurridos para la construcción, según lo establecido en los art. 55 ó 59 de la LIG, según corresponda a inmuebles que tengan o no el carácter de bienes de cambio, para los casos de fideicomisos que venden a terceros ó adjudiquen a los fiduciantes inversores, respectivamente (art. 88 DRIG).

1.6.2. Valor de transferencia de las unidades a los beneficiarios

En el caso de fideicomisos comerciales, estamos frente a ventas que se efectúan a terceros, y la transferencia de dominio de las unidades funcionales deberá realizarse al precio de venta de las mismas.

En los fideicomisos al costo tendremos adjudicación de unidades y es ahí donde surgen los inconvenientes de ¿a qué valor adjudicar?.

La ley

Repasando las disposiciones legales encontramos que el mencionado art. 88 DRIG dice que en la enajenación de inmuebles el precio de adjudicación es el del boleto o escritura. Por otro lado no puede dejar de tenerse en cuenta que en su art. 18 inc. b) la Ley de procedimiento fiscal indica que cuando los valores de las escrituras sean notoriamente inferior a los de plaza deberá tomarse al valor de mercado o plaza, salvo justificación fundada en contrario.

Continuando en ese orden de ideas, el art. 28 DRIG, para el caso de transferencia a valores no determinados (permuta, dación en pago, etc.) y el art. 71 DRIG, cuando las sociedades adjudican bienes a sus socios, determinan que las mismas deberán considerarse al valor de plaza al momento de la adjudicación o enajenación. En tanto que el art. 57 LIG establece que ante el retiro de mercadería para uso personal y para operaciones realizadas por una sociedad por cuenta de y a sus socios, estos actos se considerarán realizados al precio de esas operaciones con terceros (es decir el tan discutido valor de plaza).

La posibilidad tener que tomar las unidades adjudicadas al valor de plaza es sumamente discutido desde los fideicomisos considerados u organizados “al costo” ya que no correspondería gravar con ganancia a la persona que ingresó al fideicomiso aportando por una unidad, el valor total de costo de obra de dicha unidad, sin haber generado hasta ese momento una ganancia o incremento patrimonial genuino.

Doctrina

Desde la doctrina se sostiene que debería transferirse al valor de costo de construcción, o al valor de aportes efectuados, de ser así tendríamos:

- Fiduciante que aportó el terreno: al adjudicar las unidades funcionales, debería hacerse al valor que se le otorgó al mismo al momento de la constitución del fideicomiso, que debería haber sido consignado en la correspondiente escritura traslativa de dominio, de no ser así quedaría sujeto a las apreciaciones comentadas del ente fiscalizador. Vale recordar que AFIP lo considera una permuta y el valor sería el de plaza del terreno al momento de la adjudicación, también correspondería en caso de precio indeterminado.
- Fiduciante que aportó dinero: la adjudicación de unidades debería ser a un valor equivalente a la sumatoria de los montos aportadas.

Opinión autores:

En concordancia con los arts. 55 y 59 de la LIG, consideramos que corresponde valuar las unidades al momento de la adjudicación a los beneficiarios, al costo del terreno más los costos de construcción, en su caso equivalente al total de sumas aportadas, valor también al que deberían hacerse las correspondientes escrituras traslativas de dominio.

AFIP

Se pronunció en ese orden en Grupo de enlace AFIP – CPCECABA 19 de julio de 2006, sosteniendo que corresponde tomar como base imponible para el IVA en estos casos el monto total de los aportes efectuados.

Con respecto a tomar el valor de los costos – aportes efectuados surge otro interrogante ¿A qué momento?

No correspondería tomar los costos ni los valores de plaza al momento de la adjudicación ya que los aportes y las erogaciones y gastos se consumaron en tiempos anteriores, siempre y cuando sea comprobable, demostrable y razonable el total de costos incurridos en relación a las características de las obras y no se haya subvaluado u ocultado gastos para disminuir el presupuesto total, caso en que cabría aplicar el art. 18 inc. b) Ley de procedimiento tributario, con la determinación de oficio de los precios de plaza. De la misma manera sería para casos donde la realidad del negocio subyacente sea una construcción y venta de departamentos, haciéndolo figurar bajo el “ropaje” de fideicomiso al costo para declarar valores menores de operación y obtener una ganancia “marginal” no declarada, evadiendo impuestos.

Concluyendo, al no existir interpretaciones del fisco, ni jurisprudencia que permita determinar un criterio diferente, **corresponde tomar como valor de las unidades al momento de la adjudicación las sumas de los montos aportados por ellas.**

1.6.3. Determinación del Resultado y del Impuesto

Ingresos: por ventas o por aportes (sin IVA)

- Costos computables (sin IVA): terreno + obra

- Gastos computables (sin IVA): honorarios,
Impuestos, gastos adm. y comerc., etc.

Ganancia/Quebranto

El Fideicomiso determina e ingresa el impuesto a la alícuota del 35% en el caso de corresponder.

Distribución a los Fiduciantes-Beneficiarios, que determinan el impuesto en función a la escala de cada uno de ellos.

1.7. EJERCICIO FISCAL

La Ley 24.441 no establece criterio a aplicar para determinar el ejercicio fiscal de los fideicomisos. El DRIG determina en su art. 70.1 como año fiscal para los fideicomisos del art 69 LIG (los no transparentes) el lapso del 1° de enero al 31 de diciembre, conforme el art. 18 LIG. Así mismo este artículo prevé la posibilidad para los entes que lleven libros contables de optar por cierres de ejercicio en otras fechas.

1.8. CASO OBJETO DE ESTUDIO

En el caso analizado, estamos en presencia de uno de los denominados “*fideicomisos mixtos*” por encontrar diversas situaciones:

- Fiduciantes = Beneficiarios
- Fiduciantes-Beneficiarios que cedieron sus derechos antes de cumplir con la totalidad de los aportes.
- Fiduciantes-Beneficiarios que cedieron los derechos después de cumplir con la totalidad de los aportes.
- Fiduciante-Beneficiario del exterior

Particularidades:

- Dueño de la tierra: Fiduciante Propietario, caso de F=B
- Fiduciantes Inversores: que se incorporaron por convenios de incorporación son F=B
- Existen cesiones de derechos que se hicieron quedando pendientes saldo de aporte al fideicomiso por parte del cedente, en este caso el cesionario también es F=B

- Existen cesiones de derechos que se hicieron habiendo completado el aporte al fideicomiso por parte del cedente, en este caso el cesionario NO es F=B, y cabe liquidar en cabeza del fideicomiso.
- NO existen ventas a terceros, todas las unidades se adjudicaron por convenio de incorporación.

Dadas las apreciaciones vertidas y la postura actual de la AFIP, creemos conveniente en este caso que más allá de ser un fideicomiso al costo, de haber un resultado, debería ser tomado en cabeza del fideicomiso.

El fideicomiso como se indicó es de la modalidad “al costo”, en pero fue inscripto en ganancias, observamos que las DD.JJ. en cada ejercicio se han presentado en cero, debido a que el total de aportes recibidos equivale a los costos de obra (compra de materiales, anticipos, gastos, etc.).

Particularmente consideramos que se ha cumplido con la normativa vigente.

Encontramos que el terreno fue cedido a un valor de \$470.000,00 y así fue registrado en la contabilidad del fideicomiso. No poseemos información del tratamiento tributario por parte del propietario de la tierra con respecto a la transferencia del dominio del terreno al fideicomiso. Podemos aportar que en este caso al ser una sociedad anónima correspondería pagar ganancia por la diferencia generada entre dicho valor y el costo contabilizado por ella.

Se verifican cesiones de derechos de fiduciarios – beneficiarios a terceros, no teniendo información sobre el tratamiento tributario por partes de los cedentes.

Liquidaciones anuales

Como se mencionó en líneas anteriores, se presentaron todas las declaraciones juradas del Impuesto a las Ganancias en cero, bajo el concepto de “Fideicomiso al Costo”, donde todo lo aportado es invertido en el costo de la obra, incluso el iva crédito fiscal que se toma con un costo más.

Nuestra postura es que dichas declaraciones juradas deberían haberse efectuado en cada período bajo el esquema general planteado, como detallamos a continuación:

Período Fiscal 2007

Totales de aportes (sin iva)(2.460.600,00 – 189.152,04)		2.271.447,96
Costos Totales (terreno + costo construcción)		
	Terreno	(470.000,00)
	Obra	(1.503.697,46)
		(1.973.697,46)
Gastos Deducibles (Costos indirectos)		(363.888,54)
(Honorarios+Imp.+Gastos adm. Gastos de comerc., etc.)		
Resultado del fideicomiso (ganancia o quebranto neto)		(66.138,04)

Cálculo IVA contenido en los aportes

Total aportes – Valor Terreno = Base Imponible con IVA incluido

$$2.460.600,00 - 470.000,00 = 1.990.600,00$$

$$\text{Base Imponible} = 1.801.447,96$$

$$\text{IVA} = 189.152,04$$

Período Fiscal 2008

Totales de aportes (sin iva)(2.496.634,00 – 237.236,71)		2.259.397,29
Costos Totales (terreno + costo construcción)		
	Terreno	(-)
	Obra	(1.358.718,18)
		(1.358.718,18)
Gastos Deducibles (Costos indirectos)		(983.130,58)
(Honorarios+Imp.+Gastos adm. Gastos de comerc., etc.)		
Resultado del fideicomiso (ganancia o quebranto neto)		(82.451,47)

Cálculo IVA contenido en los aportes

Total aportes = Base Imponible con IVA incluido = 2.496.634,00

Base Imponible = 2.259.397,29

IVA = 237.236,71

Período Fiscal 2009

Totales de aportes (sin iva)(2.892.766,00 – 274.878,22)		2.617.887,78
Costos Totales (terreno + costo construcción)		
	Terreno (-)	
	Obra (1.743.840,00)	(1.743.840,00)
Gastos Deducibles (Costos indirectos)		(534.409,24)
(Honorarios+Imp.+Gastos adm. Gastos de comerc., etc.)		
Resultado del fideicomiso (ganancia o quebranto neto)		339.638,54

Cálculo IVA contenido en los aportes

Total aportes = Base Imponible con IVA incluido = 2.892.766,00

Base Imponible = 2.617.887,78

IVA = 274.878,22

En este caso deberá restarse los quebrantos anteriores para determinar el resultado final para el cálculo del impuesto, sobre el monto que de a pagar podrá computarse como pago a cuenta los montos ingresados por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (IGMP) en los ejercicios anteriores, y el monto efectivamente pagado en concepto de IG, podrá aplicarse como pago a cuenta del IGMP del ejercicio.

Aquí hay que tener en cuenta, tal como se expresó, el criterio a aplicar para liquidar el impuesto ya que estamos en presencia de un “Fideicomiso Mixto”, con lo cual o se liquida todo en cabeza del Fideicomiso a una alícuota del 35% o se liquida proporcionalmente en cabeza del fideicomiso y de los fiduciantes-beneficiarios.

Cuadro resumen de liquidación final

A la fecha no ha sido clausurado el fideicomiso, quedando algunas cuestiones por cerrar. Con la información con que se cuenta al momento, y considerando el concepto de "Fideicomiso al Costo", donde el total de aportes surge del total invertido y gastado para concluir la obra y la entrega de las unidades funcionales a los beneficiarios, la liquidación de cierre quedaría estructurada como se presenta a continuación:

Totales de aportes (sin iva)(7.850.000,00 – 701.266,97)		7.148.733,03
Costos Totales (terreno + costo construcción)		
	Terreno	(470.000,00)
	Obra	(4.606.255,64) (5.076.255,64)
Gastos Deducibles (Costos indirectos)		(2.072.477,39)
(Honorarios+Imp.+Gastos adm. Gastos de comerc., etc.)		
Resultado del fideicomiso (ganancia o quebranto neto)		0

Cálculo IVA contenido en los aportes

Total aportes – Valor Terreno = Base Imponible con IVA incluido

7.850.000,00 - 470.000,00 = 7.380.000,00

Base Imponible = 6.678.733,03

IVA = 701.266,97

PLANTEO DESDE FIDEICOMISO AL COSTO EFECTUADO POR EL FIDUCIARIO

Totales de aportes		7.850.000,00
Costos Totales (terreno + costo construcción)		
	Terreno	(470.000,00)
	Obra	(4.606.255,64) (5.076.255,64)
Gastos Deducibles (Costos indirectos)		(1.872.053,90)
(Honorarios+Imp.+Gastos adm. Gastos de comerc., etc.)		
IVA CRÉDITO FISCAL		(901.690,46)
Resultado del fideicomiso (ganancia o quebranto neto)		0

Como se dijo el fideicomiso está estructurado “al costo” de todas maneras si de los ajustes finales pendientes surge algún resultado, la posición del fiduciario es liquidarlo de manera proporcional parte en cabeza del fideicomiso y parte a los Fiduciantes-Beneficiarios.

Distribución a los F=B (a la escala correspondiente de cada uno de ellos).

Liquidación por el fideicomiso de la parte de los F No B (al 35%).

Los autores consideramos que más allá de ser un fideicomiso “al costo” y tener ganancia cero, aconsejamos liquidar el impuesto en cabeza del fideicomiso por las situaciones expuestas.

2. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

2.1. SUJETO PASIVO

En la medida en que los fideicomisos ejecuten algunos de los hechos imponibles gravados, estarán alcanzados por el impuesto al valor agregado.

Según el art. 5 de la ley 11.683 de Procedimiento Tributario (Responsables por Deuda Propia) que establece quienes son los sujetos obligados a pagar el tributo al fisco y art. 4 LIVA que define quienes pueden ser sujetos pasivos del IVA, el Fideicomiso es potencialmente sujeto, en tanto realice hechos imponibles.

Este criterio ha sido establecido por el propio Organismo Recaudador, en los dictámenes (DAL 87/1997) y (DAT 59/1999). Por ello, resultará sujeto pasivo el fideicomiso, si como ente fiscal, realiza operaciones gravadas tales como, por ejemplo, la construcción de obras sobre inmueble propio. (DAT 19/2003) (DAL 49/97).

En función de lo expresado se deduce con carácter general que el fideicomiso es, en cuanto a sujeto pasivo del gravamen, una unidad económica con un fin determinado, distinta del fiduciario y del fiduciante y que las consecuencias fiscales en el impuesto al valor agregado, resultantes de la operatoria que desarrolla, no pueden considerarse atribuibles a dichos sujetos, sino al propio fideicomiso.

	Sujeto	
	Fideicomiso	Fiduc. / Benefici
Fiduciante distinto a Beneficiario	X	
Fiduciante = Beneficiario	X	

2.2. HECHO IMPONIBLE

Desde el punto de vista jurídico, el acto que se realiza (el fideicomiso inmobiliario o de construcción) constituye "locación de obra sobre inmueble propio" (previsto en el art 3 inc. b- de la Ley), ahora para que este acto esté alcanzado por el IVA debe ser realizado por "empresa constructora", según lo normado en el art. 4 inc. d) de la referida Ley, que nos impone como característica principal la existencia de fin de lucro.

No existe duda al respecto en los casos en que el fideicomiso por el formato aplicado o por la realidad económica, o tipo de negocio definido se persigue fin de lucro, como en los casos de fideicomisos donde los fiduciantes aportan dinero para el desarrollo de la obra, el fideicomiso vende las unidades a terceros y luego distribuye la ganancia generada por el emprendimiento a los beneficiarios. Ahora este punto genera controversias en los casos ampliamente difundidos de “fideicomisos al costo”, donde se plantea que el fideicomiso no es empresa constructora según lo estipulado por la ley porque en este caso no persigue fin de lucro, condición indispensable para serlo.

Al respecto el fisco se ha expedido en DAT 18/2006 y DAL 59/03, indicando que se trata de locación de obra sobre inmueble propio, y que el fideicomiso reúne las características de empresa constructora, siendo una unidad económica distinta de fiduciario y fiduciante, que el hecho imponible se perfecciona con la adjudicación de las unidades funcionales y que es a título oneroso ya que los F=B realizan aportes (cuotas) en función a su participación.

De este modo, todas las transferencias de las unidades que efectúe el fideicomiso resultan alcanzadas por el impuesto al valor agregado.

La adjudicación del Fideicomiso a los Beneficiarios es igual a “venta”, por lo tanto genera Débito Fiscal para el Fideicomiso y Crédito Fiscal para el Beneficiario (DAT 18/2006).

2.3. APORTES

Si el aporte consiste en un terreno, es sabido que la venta (o permuta) de inmuebles (terreno) no está alcanzada, lo gravado es solo la venta de la obra, la ley busca que se pague IVA sobre el valor agregado por la industria de la construcción sin incluir el terreno. En el caso de aportes de obras, y/o bienes materiales (muebles) genera crédito fiscal para el IVA.

2.4. CRITERIO DEL FISCO

En relación al carácter oneroso, gratuito o en confianza del aporte de los fiduciantes como mencionamos anteriormente el fisco ha mantenido un criterio hasta el año 2004 y ha efectuado un cambio del mismo a partir del 2005.

El dictamen (DAT) 8/2004, señaló que la transferencia de bienes de fiduciante a fiduciario, por un contrato de fideicomiso, no es realizada a título oneroso. Consecuentemente, en el impuesto al valor agregado no se perfecciona el hecho imponible previsto en el artículo 5, inciso e), de la ley, que alcanza a la transferencia a título oneroso de bienes que pudieran resultar gravados por el impuesto.

A partir del 2005 en el DAT 55/2005 marca el cambio de criterio, ya que deja de sustentar la onerosidad del acto en el principio de transferencia definitiva y en contraprestaciones en tiempo real, y sostiene en función del art. 1139 del C.C. que la onerosidad está dada por la contraprestación, la cual aunque futura es la contrapartida a la que se obliga el fiduciario ante la transferencia de dominio realizada por el fiduciante.

Entonces el aporte de terreno no está gravado, ahora si posee mejoras u obras, tendremos que, si son anteriores a la compra oportunamente efectuada por el fiduciante, no está alcanzada (el IVA solo grava construcción y venta en la primera vez, no en reventa); si en cambio fueron realizadas por el fiduciante, estarán gravadas, y si lo tenía como bien de uso y se encuentra dentro del período de 10 años fijado en el art. 11 L IVA, deberá devolver el crédito fiscal.

Refiriéndonos a las obras, los materiales y servicios, ya sean aportados por los fiduciantes o los contrate el fideicomiso por su cuenta y los pague, generan crédito fiscal para éste, que recibirá la correspondiente factura.

No existe **regla de tope**, pudiendo computar totalmente los créditos fiscales al 21% aunque los débitos sean al 10,5%.

2.5. CESIONES DE DERECHOS

En los casos en que se cedan los derechos de beneficiario, a través del dictamen (DAL) 49/2003, el Fisco interpretó que el convenio celebrado con un tercero por el fiduciante beneficiario, implica la cesión de una posición contractual que **no se encuentra alcanzada por el impuesto al valor agregado**. Si bien el que cede sus derechos y percibe la contraprestación es el fiduciante, el perfeccionamiento del hecho imponible en el impuesto al valor agregado queda en cabeza del fideicomiso.

2.6. BASE IMPONIBLE

El IVA se pagará solo sobre el valor de la obra, según lo establecido por el art. 10 LIVA, para ello el precio neto computable estará dado por la proporción entre el total de la inversión realizada y el valor computado para el terreno en el momento de la transferencia.

Precio Total = Valor del Terreno (no genera DF) + Valor de las Obras (genera DF) + IVA (sobre las obras)

Según se haya instrumentado el negocio, si no se estipuló un precio de venta neto más IVA, en el caso de adjudicaciones a un valor por el total de los aportes realizados al fideicomiso, a ese valor (final) se le debe retraer el valor del porcentaje correspondiente al terreno obteniendo un monto que incluye la base imponible más el valor del IVA.

2.7. ALÍCUOTA

	Alicuota	
	Destino Vivienda	Destino Otros
Fiduciante distinto a Beneficiario	10,50%	21,00%
Fiduciante = Beneficiario	10,50%	21,00%

La alícuota general de IVA actualmente es el 21%, determinada en el art. 28 de la Ley de IVA, para el caso que el destino de las unidades sea vivienda la ley prevé una alícuota reducida del 50% (10,5%).

Para el caso de cocheras y bauleras estarán comprendidas en la reducción de la alícuota al 50% cuando sean vendidas en forma conjunta con las unidades de vivienda.

No corresponderá la reducción respecto de las restantes construcciones que puedan integrar un edificio destinado a vivienda, tales como locales, oficinas o cocheras que no reúnan los requisitos indicados up-supra.

El DAT 13/98 aclara que la alícuota reducida corresponde por el solo hecho de ser destino vivienda sin tener en cuenta la situación jurídica y/o fiscal del adquirente.

2.8. DEBITO FISCAL

Será el que resulte de multiplicar la base imponible calculada por la o las correspondientes alícuotas, y así determinado será aplicado para la correspondiente liquidación.

Nacimiento del hecho imponible - Generación del Débito Fiscal

Regla general: Art. 5º inc. e) LIVA: escritura o posesión lo anterior. Correspondería en el momento de la adjudicación de las unidades funcionales.

Un punto a tener en cuenta y que deberá evaluarse en cada caso en función del contrato de fideicomiso correspondiente y la realidad económica es si existen adelantos que congelan precio, ya que el art. 5º último párrafo L IVA nos dice que señas o anticipos que congelen precio, generan débito fiscal en el momento de su cobro y sobre ello el art. 45 DR IVA indica que deben atribuirse íntegramente a la parte del precio atribuible a la obra objeto del gravamen. Esto significa que el anticipo está gravado íntegramente, que el hecho imponible nace en el momento de los anticipos y que deberá liquidarse IVA (DF) por esos montos.

La situación a evaluar sería:

Los aportes de dinero de los fiduciarios, ¿son anticipos que generan débito fiscal?

Si estamos en presencia de un **fideicomiso comercial** que vende unidades y lo hace en cuotas que congelan precio, antes de la posesión, a las mismas les corresponde el tratamiento indicado.

Para los “**fideicomisos al costo**”, la situación es distinta, ya que los aportes deben ser considerados como tales y no como pago de precio, y están destinados a cubrir los costos de obra, que a su vez están sujetos a variaciones de costos, es por ello que no generarían débito fiscal en esos momentos para el fideicomiso.

2.9. REALIDAD ECONÓMICA: COMPRA-VENTA

Debería siempre analizarse el negocio subyacente y la verdadera intención de las partes, y en ese sentido se ha expedido la AFIP en numerosas oportunidades, verificando que en realidad no estemos en presencia de una operación de venta, haciendo uso de la figura del fideicomiso, mediante una simulación, para instrumentar la construcción y comercialización de inmuebles por un valor inferior, evitando la carga tributaria que correspondería si se efectuara en cabeza de un solo sujeto.

Para el impuesto en cuestión es relevante porque la segunda venta de departamentos no está gravada con IVA, buscando con la simulación planteada transferir al costo las unidades funcionales a los beneficiarios y no pagar IVA en la transferencia a mayor valor que hagan los supuestos beneficiarios a terceros.

2.10. CONSORCIO-CONDOMINIO

AFIP en DAT 16/2006 AFIP se expidió sobre el tema indicando que no corresponde aplicar el tratamiento impositivo del “consorcio-condominio” porque la propiedad del inmueble la tiene la fiduciaria y no los fiduciarios-beneficiarios. En el “consorcio-condominio” la adjudicación y división del condominio no constituye “venta”, el “consorcio-

condominio” no es sujeto de IVA pero se inscribe para acumular crédito fiscal y transferirlo a los condóminos Responsables Inscriptos.

Aquí la propiedad siempre perteneció a los consorcistas.

En ese sentido cabe destacar que no se aplica al fideicomiso la figura del consorcio organizado en condominio por cuanto el primero a diferencia del consorcio transmite a la finalización de las obras el derecho real de dominio de las unidades a los fiduciantes-beneficiarios o eventualmente a los cesionarios, revistiendo ambos sujetos el carácter de terceros con respecto al fideicomiso y que tal transferencia se efectúa a título oneroso, toda vez que los fiduciantes-beneficiarios abonan cuotas en función a su participación, considerándose momento de la transferencia del inmueble, al acto de adjudicación de las respectivas unidades a los fiduciantes beneficiarios.

2.11. CASO OBJETO DE ESTUDIO

El fideicomiso se encuentra anotado como Responsable Inscripto en IVA.

Se encuentran presentadas las correspondientes DD.JJ mensuales, donde se advierte la acumulación de Crédito Fiscal proveniente de las respectivas facturas de compra de materiales, locaciones de servicios y demás gastos.

Según lo explicado precedentemente, AFIP considera que las transferencias de dominio de las unidades funcionales a los beneficiarios están alcanzadas por el impuesto y el nacimiento del hecho imponible es al momento de la posesión. Para Fideicomiso Villa María no se efectuaron las correspondientes facturas y la determinación del débito fiscal en dicho momento (ejercicio fiscal 2009), en virtud de la incertidumbre sobre si corresponde o no la gravabilidad del presente impuesto, planteando que se evaluaría el tratamiento correcto al efectuar el cierre del fideicomiso.

Por otro lado se observa atraso de entrega de facturas por parte de proveedores, que no fueron imputadas en los períodos correspondientes.

Resumen anual de Crédito Fiscal

De la información suministrada surge que los valores totales por ejercicio fiscal serían los siguientes:

PERÍODO	NETO GRAVADO	EXENTO	IVA CRÉDITO
2007	1.397.423,08		171.691,09
2008	2.286.669,19		280.636,15
2009	1.953.741,50	202.435,30	398.089,23
2010	255.567,96	72.642,84	51.273,99
2011	0	0	0
	5.893.401,73	275.078,14	901.690,46

Liquidación Final de Débito Fiscal

Teniendo en cuenta la fecha de entrega de posesiones (año 2009), y los montos de sumas dinerarias aportados por los fiduciantes, incluido el valor del terreno, hubiera correspondido efectuar las respectivas liquidaciones y determinar el Débito Fiscal generado, en el ejercicio 2009, que de manera condensada exponemos a continuación:

Ejercicio Fiscal 2009 – Liquidación IVA

Total Posesiones Entregadas (86,30%)	6.775.000,00
-	
Terreno Proporcional (no genera DF) (470.000 x 86,30%)	405.610,00
	<hr/>
Base imponible IVA incluido	6.369.390,00
Alícuota 10,5%	
Base Imponible	5.764.153,85
IVA Débito Fiscal	605.236,15

Esquema de liquidación

Débito Fiscal	605.236,15
Crédito Fiscal Acumulado	<hr/> (850.416,47)
Saldo a favor del Fideicomiso	(245.180,32)

Liquidación IVA Global al cierre

Total Aporte de Incorporaciones	7.850.000,00
-	
Terreno (no genera DF)	470.000,00
	<hr/>
Base imponible IVA incluido	7.380.000,00
Alícuota 10,5%	
Base Imponible	6.678.733,03
IVA Débito Fiscal	701.266,97

Esquema de liquidación

Débito Fiscal	701.266,97
Crédito Fiscal	<u>901.690,46</u>
Saldo a favor del Fideicomiso	-200.423,49

Queda un saldo a favor del fideicomiso, que será un crédito, pero al cerrarse el mismo es un costo más. En la práctica el fiduciario no ha generado el Débito Fiscal y dejó el total del Crédito Fiscal como un costo más del fideicomiso, sin distribuirlo entre los beneficiarios, bajo el concepto de "Fideicomiso al Costo".

3. IMPUESTO A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA

3.1. SUJETO PASIVO

La ley de este impuesto dispone en su art.2 inc. f) que todos los fideicomisos comunes constituidos según la ley 24.441, son sujetos pasivos del impuesto.

Responsable Sustituto

LA AFIP se ha expedido en DAT 15/06 y 17/2004, encuadrando al fiduciario como **responsable de deuda ajena, que debe determinar el impuesto e ingresarlo.**

3.2. HECHO IMPONIBLE

Se aplica sobre la base de los activos que posee el fideicomiso, en cada ejercicio fiscal.

3.3. BASE IMPONIBLE

Para el fideicomiso, la valuación se haría:

Al valor de costo del terreno o valor de incorporación al fideicomiso se le debe adicionar todas las sumas dinerarias invertidas hasta la fecha de cierre de ejercicio.

Los aportes pendientes no forman parte de la base imponible.

Aquí hay discrepancia si las Unidades Funcionales se consideran bienes de cambio o no, resultando:

NO considerados como bienes de cambio: se valúan según art. 4 inc. b) apartado 2 y 3 LGMP, a valor del terreno más costo de construcción o sumas de dinero invertidas.

Considerados bienes de cambio: según art. 4 inc. c) LGMP, se valúan según la ley de ganancias (art. 55).

Aquí lo más importante al determinar esta clasificación es ver si opera o no lo dispuesto en el art. 12 de la LGMP sobre los **bienes no computables** y la posibilidad de no tomar en la valuación las inversiones del ejercicio en que se efectúan y en el siguiente.

Al respecto el fisco se ha expedido en DAT 18/2006 indicando que el fideicomiso inmobiliario es sujeto pasivo y sostiene que los inmuebles deben considerarse **bienes de cambio**, no operando la disposición del mencionado art. 12 de la LGMP.

3.4. ALÍCUOTA

La alícuota a aplicar para el cálculo del presente impuesto es del 1%, sobre la base imponible determinada conforme lo tratado up-supra, sin considerar si el fiduciante y beneficiario coinciden.

3.5. PAGO A CUENTA

3.5.1. Impuesto a las Ganancias como pago a cuenta de GMP

El impuesto a las ganancias determinado para el mismo ejercicio fiscal por el cual se liquida el presente gravamen, podrá computarse como pago a cuenta de este impuesto.

En el caso de los fideicomisos donde fiduciante es igual a beneficiario, que no son sujetos pasivos del impuesto a las ganancias, sobre la ganancia a distribuir a los fiduciante-beneficiarios deberá aplicarse la alícuota del 35%, dando el monto a computar como pago a cuenta del presente gravamen.

3.5.2. Impuesto GMP como pago a cuenta de Impuesto a las Ganancias

En el caso de que aun habiendo aplicado el mencionado pago a cuenta corresponda el ingreso del impuesto a la ganancia mínima presunta, se admitirá, siempre que se verifique en cualquiera de los diez ejercicios inmediatos siguientes un excedente del impuesto a las ganancias no absorbido, computar como pago a cuenta de este gravamen, el impuesto a la ganancia mínima presunta efectivamente ingresado.

En el caso de los fideicomisos implementados bajo el esquema fiduciante-beneficiario, estos últimos serán los sujetos que podrán computar el citado pago a cuenta del impuesto a la ganancia mínima presunta.

3.6. EXENCIONES

Para el fiduciante sujeto pasivo del IGMP, queda exento de aplicar el impuesto sobre los bienes entregados a fideicomisos que sean sujetos pasivos del impuesto (art.3 inc. f) de la ley GMP).

3.7. JURISPRUDENCIA

Ha sido muy discutida la correspondencia o no del pago del impuesto de referencia ante situaciones de los sujetos pasivos con inexistencia de renta, que reflejaría la falta de capacidad contributiva para el impuesto en cuestión, y en ese sentido encontramos varios fallos en contra de esta postura sosteniendo la obligación del pago, más allá de la circunstancia planteada. Por otro lado existe un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa “Hermitage S.A.” (15/06/2010), a favor del sujeto pasivo, indicando que no correspondía el pago en su caso, atento a que “la renta presumida por la ley, lisa y llanamente no existe”.³

3.8. CASO OBJETO DE ESTUDIO

Por el criterio aplicado en la práctica en los fideicomisos al costo donde se entiende que no va a haber ganancias, el fiduciario consideró no tributar el presente impuesto.

Por el ejercicio 2007 el fisco emite intimación, en respuesta a ello el fiduciario opta por presentar DD.JJ. 2007 tardía y solicita plan de pago en cuotas.

Salvo por el antecedente indicado en el apartado anterior, el criterio del fisco se alinea con la obligación para los fideicomisos, aunque sean “al costo”, de liquidar y pagar el impuesto de referencia sin corresponder la aplicación del art. 12 LIGMP en la determinación de la base imponible. En concordancia con lo explicado y de considerar apropiada esta interpretación el fideicomiso debería haber efectuado las siguientes liquidaciones, para cada ejercicio fiscal:

³ Ruiz, Julián. “Manual Tributario de Fideicomisos de Construcción”. 3era. Edición. Editorial Osmar D. Buyatti. Junio 2011.

Ejercicio fiscal 2007

Base imponible = \$ 2.520.875,89

Alícuota 1%

Impuesto determinado = \$ 25.208,76

Ejercicio fiscal 2008

Base imponible = \$ 5.282.545,00

Alícuota 1%

Impuesto determinado = \$ 52.825,45

Ejercicio Fiscal 2009

Se hizo entrega de posesión de las unidades, reduciendo el activo fiduciario, base imponible del impuesto.

Base imponible = \$ 1.264.000,00

Alícuota 1%

Impuesto determinado = \$ 12.640,00

Los importes efectivamente pagados podrán aplicarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias de corresponder.

4. IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES

4.1. SUJETO PASIVO

4.1.1. Fideicomiso

La ley de este impuesto a partir de la reforma del año 2008 contempla para los fideicomisos no financieros la obligación de liquidar el gravamen por los bienes fideicomitidos recibidos, siendo responsabilidad del fiduciario liquidar e ingresar el impuesto determinado.

4.1.2. Fiduciante

En lo que respecta a los bienes transferidos por el fiduciante al fideicomiso y, en relación a su obligación ante el impuesto como persona física, encontramos diferentes posturas sobre su tratamiento según la doctrina y la AFIP, anteriores a la reforma del año 2008:

Bienes fideicomitidos alcanzados:

En el art. 22 inc. i) LBSPs, establecía que "los certificados de participación... que no se coticen en bolsas o mercados se valuarán por su costo, incrementado, de corresponder, con los intereses que se hubieran devengado... o, en su caso, en el importe de las utilidades del fondo fiduciario que se hubieran devengado a favor de sus titulares y que no les hubieran sido distribuidas al 31 de diciembre del año por el que se determina el impuesto". Parte de la doctrina sostiene que si se considera el derecho que posee el fiduciante-beneficiario como equivalente a un certificado de participación que no cotiza en bolsa, podría interpretarse que resulta alcanzado por este impuesto al valor de costo del bien transferido.

Bienes fideicomitidos no alcanzados:

Esta postura se basa en que los bienes transferidos por el fiduciante al fideicomiso, constituyen un patrimonio separado, e independiente al del fiduciante, no debiendo computarse en la determinación del impuesto de referencia del sujeto fiduciante.

Situación actual (posterior a la reforma del 2008)

A continuación transcribimos por su actualidad las disposiciones de la ley de Impuesto sobre los Bienes Personales en su actualización 2008, en el art. 22 inc. k) para la **valuación de los bienes:**

“...k) Los bienes integrantes de fideicomisos no comprendidos en el inciso i) de este artículo se valuarán de acuerdo a las disposiciones de la presente ley y su reglamentación.

Los bienes entregados a estos fideicomisos no integrarán la base que los fiduciarios, personas físicas o sucesiones indivisas, deben considerar a efectos de la determinación del impuesto. Si el fiduciario no fuese una persona física o sucesión indivisa, dichos bienes no integrarán su capital a fines de determinar la valuación que deben computar a los mismos efectos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior sólo será aplicable si se hubiera ingresado, a su vencimiento, el impuesto a que se refiere el cuarto párrafo del artículo sin número incorporado a continuación del artículo 25 de la presente ley. (Inciso k) incorporado por art. 3° de la Ley N° 26.452 B.O. 16/12/2008)”

4.1.3. Responsable sustituto

El decreto 780/1995, en su art. 13 contemplaba que el fiduciario debía actuar como responsable sustituto, e ingresar el impuesto determinado en cada caso.

La AFIP se ha expresado en dictámenes 34/1996, 59/1999, interpretando que los fideicomisos no resultan sujetos pasivos del impuesto sobre los bienes personales, derogando el art. 13 citado.

DAT 59/1999 “...a partir de la modificación de la Ley N° 25.063 se debe considerar al fideicomiso sujeto del impuesto a la ganancia mínima presunta, librándose del mencionado pago relativo al impuesto sobre los bienes personales.”

Actualmente la ley 23.966 (modificada 2008) prevé en su art. 25.1 que transcribimos a continuación:

“...Tratándose de fideicomisos no mencionados en el inciso i) del artículo 22 de esta ley... **...el gravamen será liquidado e ingresado por quienes asuman la calidad de fiduciarios, aplicando la alícuota indicada en el primer párrafo (0,50%) sobre el valor de los bienes que integren el fideicomiso al 31 de diciembre de cada año, determinado de acuerdo con lo establecido en el inciso k) del artículo 22 de la presente ley. El impuesto así ingresado tendrá el carácter de pago único y definitivo...**

En los casos mencionados en el párrafo anterior, se presume sin admitir prueba en contrario, que los bienes que integran el fideicomiso pertenecen de manera directa o indirecta a sujetos pasivos del gravamen.”

Corresponde al fiduciario determinar, liquidar y pagar el impuesto en carácter de pago único y definitivo a la alícuota del 0,50% sobre la valuación de los bienes del fideicomiso al 31 de diciembre de cada año, según el criterio citado up-supra.

Si esto no se cumple no corre para el fiduciante la no computabilidad de estos bienes fideicomitados dentro de la base imponible para el cálculo de su respectivo impuesto.

4.2. CASO OBJETO DE ESTUDIO

No contamos con información de como ha sido abordado este tema en particular, sí podemos citar que el fideicomiso se inicia en 2007 y el informado cambio en la ley está vigente desde 2008.

Conforme la ley actual el fiduciario debería haber liquidado el impuesto a partir del ejercicio fiscal 2008, como se detalla a continuación:

Ejercicio 2008

Base imponible \$ 5.282.545,00

Alícuota 0,50%

Impuesto determinado = \$ 26.412,73

Ejercicio 2009

Base imponible \$ 1.264.000,00

Alícuota 0,50%

Impuesto determinado = \$ 6.320,00

5. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

5.1. OBJETO

Este impuesto grava las transferencias a **título oneroso** del dominio de inmuebles ubicados en el país, efectuadas por personas físicas, en la medida en que dichas transferencias no se encuentren alcanzadas por el impuesto a las ganancias (empresas unipersonales).

Como ya se trató en las consideraciones generales la duda surge sobre la onerosidad o gratuidad de la transferencia al fideicomiso, también se dijo que desde el punto de vista impositivo las transferencias son gratuitas u onerosas, no existe la transferencia a título de confianza.

Desde la óptica del derecho

Existe transferencia onerosa cuando existe contraprestación, que no tiene que ser inmediata ni tampoco tiene que ser cuantificable al momento en que se produce la transferencia originaria. Es decir, en tanto exista una contraprestación, medible o no medible, presente o futura, ese acto de transmisión del dominio va a ser oneroso. De lo contrario, será gratuito.

Desde la óptica impositiva

Como ya se dijo, para fideicomiso de administración, de garantía o testamentario (donde hay un desprendimiento definitivo del bien), no existe onerosidad. Para los fideicomisos inmobiliarios, a partir del DAT 55/2005 que establece al analizar un fideicomiso inmobiliario donde fiduciantes transfieren el dominio fiduciario de un bien inmueble para obtener a cambio unidades o dinero, esa transferencia es a título oneroso, quedando alcanzado por el impuesto de referencia.

Existe numerosa doctrina que cuestiona este criterio abordado por AFIP a partir del dictamen 55/2005, considerando que la transferencia no es a título oneroso.

Se destaca la necesidad de contar con una norma legal específica, adecuada y aplicable a los distintos casos en cuestión.

5.2. SUJETO PASIVO

5.2.1. Fiduciante

Si el fiduciante que transmite la propiedad fiduciaria del terreno es una **persona física** y no se hallaba afectado a ninguna actividad empresarial, dicha **transferencia paga ITI**, sobre el valor al cual se otorga la transferencia a efectos de la constitución del fideicomiso.

En cambio si el que aporta el inmueble al fideicomiso es una **persona jurídica, o persona física que tiene el inmueble afectado a una actividad empresarial**, la transferencia onerosa va a estar gravada por impuesto a las ganancias.

5.2.2. Fideicomiso

La ley 23905, no ha previsto al fideicomiso dentro de los sujetos pasibles del impuesto de referencia, en función de lo cual la transferencia de cada unidad terminada a los beneficiarios, no se encuentra alcanzada por el impuesto a la transferencia de inmuebles.

5.3. BASE IMPONIBLE – NACIMIENTO DEL HECHO

Para los casos de aplicación la base imponible a tomar es el precio de transferencia, en el caso de no estar determinado se tomará el de plaza al momento de perfeccionarse la misma.

El nacimiento del hecho imponible estará dado por lo primero que ocurra entre la entrega de posesión y la escritura traslativa de dominio.

5.4. ALÍCUOTA

Corresponde aplicar el 1,5% sobre la base imponible determinada de acuerdo a lo indicado en el apartado anterior.

5.5. CASO OBJETO DE ESTUDIO

En Fideicomiso Villa María, el fiduciante propietario que transmite la fracción de terreno es una sociedad anónima con lo cual no está sujeta al gravamen y sí está alcanzada por el impuesto a las ganancias.

Como dijimos la transferencia de dominio pleno del fiduciario a los beneficiarios no está alcanzada por el impuesto.

6. RETENCIONES

6.1. RESOLUCIÓN GENERAL 2139

Esta Resolución establece la obligación para los escribanos de efectuar retención sobre el impuesto a las ganancias para las transferencias a título oneroso de inmuebles. Además en su art. 3 inc. c) incluye como a los fideicomisos (“transparentes” o no) como sujetos pasibles de retención, tomándose como precio de la transacción el que surge de la escritura, si el mismo está fijado en moneda extranjera se tomará el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al cierre del día hábil cambiario inmediato anterior al que se efectúe el pago. La alícuota a aplicar es del 3% sobre el valor establecido.

El importe así retenido tiene el carácter de pago a cuenta del impuesto a las ganancias para el sujeto pasivo.

En el caso de que el escribano no retenga, el sujeto pasivo está obligado a “autoretenerse” e ingresar así el importe correspondiente. En caso de no existir fondos al momento de la transferencia (porque ya se pagó todo) no hay obligación del escribano de retener y tampoco de autoretenimiento para el sujeto pasivo. Solamente cabe el deber de información de tal situación para el escribano.

	Retencion de ganancias	
	Fideicomiso	Fiduc/ Benef
Fiduciante distinto a Beneficiario.	3,00%	
Fiduciante = Beneficiario		3,00%

6.2. CASO OBJETO DE ESTUDIO

Encontramos que en todos los casos ya se han completado los aportes por los montos suscriptos, no habiendo circulación de dinero (fondos) en la transferencia de las unidades funcionales del fideicomiso a los beneficiarios, es por ello que si bien el fideicomiso resulta pasible de retención, no corresponde en este caso y solo resta la obligación para el escribano de informar al respecto por el sistema CITI-Escribanos.

7. IMPUESTO SOBRE LOS INGRESOS BRUTOS

7.1. SUJETO PASIVO

La jurisdicción de Córdoba establece en su Código Tributario en su art. 22 inc. 5) que son sujeto del impuesto **“Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Nacional Nº 24.441”**. De esta manera los encuadra dentro de los sujetos pasibles del impuesto en cuestión, siempre que realicen una actividad alcanzada.

Por su parte en el art. 155 del Código Tributario se establece que “...los ingresos brutos obtenidos y la base imponible del gravamen recibirán el tratamiento tributario que corresponda a la naturaleza de la actividad económica que realicen.”

7.2. HECHO IMPONIBLE – NACIMIENTO DEL HECHO IMPONIBLE

El Código Tributario en su art. 146, lo define como “...el ejercicio habitual y a título oneroso, en jurisdicción de la Provincia de Córdoba, del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras o servicios, o de cualquier otra actividad a título oneroso lucrativa – o no –...”

Para el correcto análisis deberán evaluarse los puntos fundamentales que definen el alcance o no del impuesto sobre la actividad: la habitualidad, el carácter oneroso, la territorialidad.

Surge nuevamente la necesidad de analizar el negocio subyacente para determinar la realidad de los actos, volviendo a lo tratado en los impuestos anteriores sobre la **onerosidad** o no de los actos efectuados por los fiduciantes el fiduciario y el fideicomiso en sí. En los fideicomisos comerciales, la gravabilidad no está en tela de juicio y su accionar estará alcanzado, ahora en los fideicomisos “al costo” volvemos al punto de discusión, donde podría interpretarse que no hay onerosidad en la actividad, quedando fuera del alcance del tributo; pero bajo el criterio de AFIP en lo expuesto para IVA, la onerosidad existe, correspondiendo liquidar el impuesto en cabeza del fideicomiso.

Para venta de inmuebles el art. 156 del Código Tributario de Córdoba indica que los ingresos brutos se imputarán al período fiscal que se devenguen, entendiendo para esto lo anterior entre la fecha del boleto de compraventa, de la posesión o escrituración.

Beneficiarios

En el análisis de los Beneficiarios, la consideración de los ingresos provenientes desde el fideicomiso sería:

	Ingresos Brutos	
	Gravado	No gravado
Fiduciante distinto a Benef.	3,00%	
Fiduciante = Beneficiario		X a)

a) Según lo establecido por el inciso 25) del artículo N° 179 del Código fiscal de Córdoba

Exenciones

Si se determina que la actividad está alcanzada por el impuesto cabrá evaluar en cada caso las exenciones planteadas en el art. 179 del Código Tributario en los incisos 23), para la construcción (excepto a consumidor final), y 25), sobre los ingresos atribuibles a fiduciarios que a su vez sean beneficiarios.

7.3. BASE IMPONIBLE - ALÍCUOTA

Será el monto total de los ingresos brutos devengados en el período fiscal. Si la operación se efectúa en cuotas por plazos superiores a los 12 meses, deberá computarse la suma de las cuotas que vencerían en cada período.

La alícuota aplicable para la construcción es el 2,5%, salvo operaciones con consumidores finales donde la alícuota será la general del 4%.

7.4. CASO OBJETO DE ESTUDIO

El fiduciario ha considerado que no corresponde tributar por ser una actividad “al costo” no habiendo onerosidad, no se ha inscripto al fideicomiso.

Si aplicamos la óptica de AFIP correspondería tributar por el total de ingreso, es decir el total de sumas dinerarias aportadas.

8. IMPUESTO DE SELLOS

Para el caso de este impuesto se encuentran alcanzados a una alícuota del 2%0 los contratos de compraventa de inmueble, cesión de derechos y acciones sobre los mismos y en general todo acto o contrato por el cual se transfiere el dominio de inmuebles o la nuda propiedad.

Por el art. 221 inc. 47) del Código Tributario se exime del pago de este impuesto exclusivamente a la transmisión de los bienes y deudas fideicomitidas.

De esta manera corresponderá el pago de este impuesto en los casos de Cesiones de derechos y en las escrituras traslativas de dominio pleno de las unidades funcionales por parte del fiduciario a los beneficiarios.

9. TASA MUNICIPAL

9.1. CONSIDERACIONES

La Ordenanza Municipal Nro. 3155, en su título III, art. 20, apartado e), ubica a los fideicomisos como contribuyentes siempre que se verifiquen el hecho generador de la obligación. Además en su art. 24, apartado a) establece como responsables del pago del tributo a los representantes legales con los bienes que administra, pudiendo encuadrarse al fiduciario aquí.

La Ordenanza impone una contribución sobre la actividad industrial, comercial y de servicios, en el art. 117 define como hecho imponible *“El ejercicio de cualquier tipo de actividad comercial, industrial, de servicios u otra a título oneroso y todo hecho o acción destinada a promoverla, incentivarla, difundirla o exhibirla de algún modo, está sujeta al pago del tributo establecido por este Título conforme a las alícuotas, mínimos, adicionales, importes fijos e índices que establezca la Ordenanza Tarifaria Anual...”*.

Como base imponible toma los ingresos brutos devengados en el período fiscal por venta habitual de bienes en general, remuneración total obtenida por la prestación de servicios o cualesquiera otros pagos en retribución de la actividad gravada.

Hay que observar que en su art. 124, para venta de inmuebles, determina que el ingreso bruto se devengará desde la fecha de boleto, de posesión o de escritura la anterior. Y si fuese en cuotas se considerará ingreso bruto devengado a la suma total de las cuotas o pagos que venzan en cada período.

9.2. CASO OBJETO DE ESTUDIO

El fideicomiso en cuestión no se inscribió en la municipalidad como contribuyente, considerando el fiduciario que no correspondía, al no ejercer el fideicomiso actividad *“a título oneroso”*. En su momento se recibió notificación de la oficina de fiscalización que fue contestada en estos términos, anulando el reclamo.

10. IMPUESTO A LOS CRÉDITOS Y DÉBITOS BANCARIOS

Corresponde un impuesto del 0,6% sobre todos los depósitos y acreditaciones bancarias que reciba el fideicomiso en su cuenta corriente y un impuesto también del 0,6% por todos los débitos que se le efectúen (cheques emitidos, comisiones, etc.)

10.1. CASO OBJETO DE ESTUDIO

Los depósitos efectuados en la cuenta corriente bancaria ascienden a \$5.320.055,00 sobre ellos el impuesto retenido fue del 0,6%, equivalente a \$ 31.920,33 y de \$ 31.728,80 en la salida, ascendiendo a un total de \$ 63.649,13.

11. RÉGIMEN DE INFORMACIÓN

11.1. RESOLUCIÓN GENERAL 2419 (03/03/2008) - Fideicomisos financieros y no financieros. Régimen de información.

Establece un régimen de información a ser cumplido por los fiduciarios de fideicomisos obligándolos a informar de manera anual, con corte al 31 de diciembre de cada año y suministrarse hasta la fecha del año inmediato siguiente al informado, los datos que se detallan:

- a) Fiduciantes, fiduciarios, beneficiarios y fideicomisarios: Apellido y nombres, denominación o razón social, Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T), Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L) o Clave de Identificación (C.D.I.).
- b) Clase o tipo de fideicomiso.
- c) Datos identificatorios de el/los bien/es y monto total por entregas de dinero o bienes realizados por los fiduciantes en el período a informar así como el total acumulado por cada período informado, valuados de acuerdo con el procedimiento de valuación dispuesto por la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificatorias.

La fecha de vencimiento de presentación son las siguientes, según la terminación del CUIT:

- 0-1 Hasta el 27 de julio, inclusive
- 2-3 Hasta el 28 de julio, inclusive
- 4-5 Hasta el 29 de julio, inclusive
- 6-7 Hasta el 30 de julio, inclusive
- 8-9 Hasta el 31 de julio, inclusive

11.2. RESOLUCIÓN GENERAL AFIP Nº 2820/2010 (30/04/2010) - Registro de operaciones inmobiliarias

Establece que las personas físicas, sucesiones indivisas y demás sujetos que realicen o intervengan en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles, deberán inscribirse en el "Registro de Operaciones Inmobiliarias".

CAPITULO IV

Análisis contable del Fideicomiso Inmobiliario

1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo procederemos a realizar un análisis pormenorizado del tratamiento contable a realizar con el Fideicomiso Inmobiliario al Costo.

En su artículo 6 la Ley 24.441 establece el deber del Fiduciario de cumplir con las obligaciones de la ley y de las pautas del contrato como un buen hombre de negocios y en su art. 7 establece la responsabilidad del mismo de rendir cuentas a los Beneficiarios y de brindar información, al menos una vez al año. Dicha rendición de cuentas podrá ser solicitada por el beneficiario conforme las previsiones contractuales. De lo expuesto se desprende la necesidad de generar información contable del fideicomiso, por parte del fiduciario, independiente de la propia. No obstante, debe reflejar su responsabilidad sobre los bienes fiduciarios.

Para ello deberá llevar una contabilidad organizada que permita resumir todos los actos de contenido económico llevados a cabo y que refleje la situación económico-financiera del fideicomiso, siempre respaldada por la documentación correspondiente. El Decreto 780/95, reglamentario de la Ley 24.441, en su artículo 1 no impone la obligatoriedad de emitir estados contables, pero si hace mención de la necesidad de llevarlos al indicar que “en todas las anotaciones registrales o balances relativos a bienes fideicomitidos, deberá constar la condición de propiedad fiduciaria con la indicación "en fideicomiso".

La obligación de rendir cuentas por parte del fiduciario expuesta en el art. 7 de la ley 24.441 se sustenta en los arts. 68 y 74 del Código de Comercio, mientras que de los arts. 43 y 67 surge que debe llevar el libro “diario” e “inventario y balances”.

Es claro que la creación de un fideicomiso es un hecho que genera una “realidad con trascendencia económica”. Las partes intervinientes en este contrato deben registrar contablemente sus derechos y obligaciones que surgen según lo establecido en él, estando sujeto el tratamiento contable al tipo de fideicomiso que se adopte.

El fideicomiso posee personería fiscal y no personería jurídica (como ya hemos visto en el Capítulo I) debido a que es un contrato, por ello es que no requiere las formalidades exigidas para las sociedades comerciales regidas por la ley 19.550.

Además, es necesario tener en cuenta que el fideicomiso debe considerarse un ente contable ya que reúne los elementos que lo caracterizan como tal:

- Fin económico particular: es el encargo con respecto de un bien en particular que le realiza el fiduciante al fiduciario (administración, inversión, garantía).
- Conjunto de bienes: el conjunto de bienes que integran el patrimonio fideicomitado.

- Centro de decisiones: a cargo del fiduciario, quien debe realizar las acciones necesarias para dar cumplimiento al encargo del fiduciante.

Por su parte, la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) no ha dictado Resoluciones Técnicas orientadas al tratamiento contable de la figura del Fideicomiso, fue la comisión de estudios sobre contabilidad del Consejo de Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su Informe N° 28, de agosto de 1997, que estableció una guía para la registración, valuación y exposición del fideicomiso, sin pretender cubrir todas las modalidades existentes en el mercado, así lo expresan en el Objetivo del Informe. Especifican además que el tratamiento contable de los contratos de fideicomiso no tratados en el Informe dependerá de las cláusulas del contrato, la realidad económica y el criterio profesional, tomando como base las pautas generales que en él se incluyen. A la fecha la FACPCE no ha adoptado este informe.

2. TRATAMIENTO CONTABLE

2.1. Consideraciones

La registración contable de cada tipo de fideicomiso depende de las cláusulas particulares de cada contrato, incidiendo en éstas especialmente las relativas al destino final de los bienes fideicomitidos y a la contraprestación relacionada con la transmisión fiduciaria en el caso en que existiera.

Una cuestión que resulta trascendental es establecer si es necesario que el fideicomiso lleve una contabilidad separada, emita estados contables, y las características que los estados contables deben tener.

El contrato de Fideicomiso al Costo que estamos analizando en el presente trabajo ha establecido en su Sección Sexta, cláusula 9º, que en cumplimiento de su deber el FIDUCIARIO preparará semestralmente un informe de gestión y de avance del Fideicomiso y estado de origen y aplicación de fondos. Además, anualmente deberá confeccionar estados contables que incluirán un Estado de Situación Patrimonial, un Estado de Resultados y un Estado de Cambios en la Situación Patrimonial por el periodo cubierto, aplicándose por vía analógica en lo pertinente las previsiones contenidas en el Código de Comercio y la Ley de Sociedades Comerciales. En dicha cláusula establece como fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre de cada año.

2.2. Informe 28 – Tratamiento contable del fideicomiso

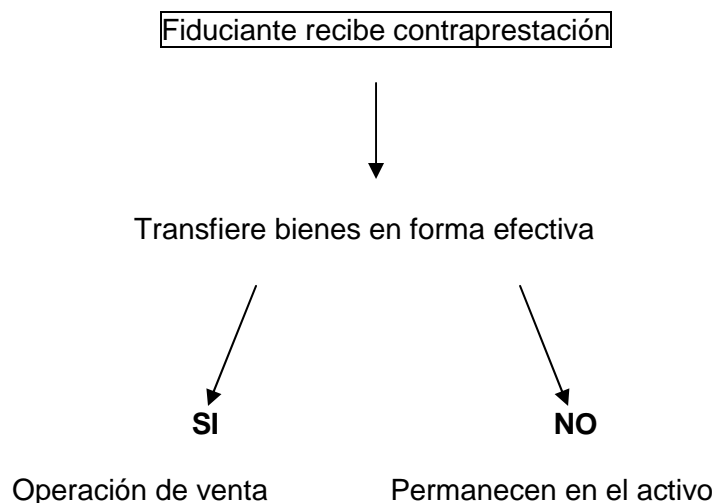
El Informe N ° 28 diferencia el tratamiento contable según se trate de transmisión fiduciaria con contraprestación o sin contraprestación. A la vez distingue entre la transmisión fiduciaria con contraprestación que se asimila a una operación de venta y aquella que no.

2.2.1. Transmisión fiduciaria con contraprestación.

Si bien la transmisión de los bienes se realiza a título de fiducia, o de confianza, el fiduciante puede recibir una contraprestación por dicha transmisión.

Este es el caso en que el fiduciante recibe dinero, títulos, certificados de participación, etc. por la transmisión de los bienes fideicomitidos y debe ser registrada como una operación de venta en los libros del fiduciante, siempre y cuando éste transfiera efectivamente el control de los bienes. Cuando así no suceda los bienes permanecerán en el Activo del fiduciante con una adecuada explicación de la situación contractual que los afecta.

En resumen:



❖ **La Transmisión Fiduciaria es asimilable a una operación de venta siempre y cuando se reúnan los siguientes requisitos:**

- a. El fiduciante transfiere al fideicomiso los futuros beneficios económicos que producirán los bienes fideicomitidos. Este requisito no se cumple si el fiduciante retiene la opción de readquirir los bienes fideicomitidos. No se considera que

dicha opción exista cuando el contrato prevea la posibilidad de igualar la oferta de un tercero para readquirir los bienes fideicomitidos.

- b. En caso de que la transmisión fiduciaria se efectúe con la obligación por parte del fiduciante de hacerse cargo de pérdidas relacionadas con los bienes fideicomitidos, pagando el monto de la pérdida o reemplazando los bienes fideicomitidos, el fiduciante deberá hacer una estimación razonable de las pérdidas futuras y gastos conexos relacionados con dichos bienes. Se considera que no existe venta cuando el fiduciante no puede efectuar dicha estimación.
- c. El contrato de fideicomiso no puede obligar a readquirir los bienes fideicomitidos o sólo lo podría hacer en una proporción poco significativa. Un ejemplo típico de esta alternativa es la “securitización” o titularización de hipotecas, prendas o cupones de tarjetas de crédito.
- d. La transmisión fiduciaria del activo en fideicomiso no se realiza en garantía de obligaciones del fiduciante o de terceros (fideicomiso de garantía).

Para el caso la contabilidad se llevará de la siguiente manera:

Contabilidad del fiduciante (siempre que lleve registración contable) – En este caso deberá registrar en su contabilidad la transmisión fiduciaria de los activos involucrados en el contrato de fideicomiso, dándolos de baja y registrando como contrapartida el o los activos recibidos como contraprestación. Cuando la transacción se efectúe por un valor diferente al valor de libros de los activos involucrados, se deberá registrar dicha diferencia como resultado, conjuntamente con las pérdidas futuras y gastos conexos estimados.

Contabilidad del fideicomiso – Los bienes fideicomitidos se incorporarán en la contabilidad del fideicomiso a los valores previstos en el contrato correspondiente o, en su defecto, según los criterios previstos en las normas contables profesionales vigentes por cada tipo de activo.

En todas las anotaciones registrables o balances relativos a bienes fideicomitidos deberá constar la condición de propiedad fiduciaria con la indicación “en fideicomiso”.

La contrapartida de dicha registración será la que refleje más adecuadamente los derechos de los acreedores, beneficiarios y fideicomisarios.

La financiación de los activos fideicomitidos se efectuará a través de títulos de deuda y/o certificados de participación. Los títulos de deuda deberán registrarse como “Pasivo fiduciario”.

Los certificados de participación constituyen o integran el denominado “Patrimonio neto fiduciario” y como tal serán registrados integrando dicho rubro.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de duración del fideicomiso, como resultado de la gestión del fiduciario, deberán registrarse en la contabilidad del fideicomiso.

Consideraciones del Caso de Estudio

Analizando el contrato que nos ocupa consideramos que en el fideicomiso “Villa María” hay una transmisión fiduciaria con contraprestación asimilable a una operación de venta, ya que cumple con los requisitos enunciados por el Informe 28. En este fideicomiso se da la transmisión fiduciaria de dos tipos de bienes, un inmueble aportado por el fiduciante propietario y sumas dinerarias aportadas por los fiduciantes inversores. En ambos casos se transfiere el control efectivo de los mismos (aclaración que redundará en el caso de las sumas dinerarias). Además, con la transmisión fiduciaria también transfieren los beneficios económicos futuros de los bienes, el fiduciante propietario no se hará cargo de las pérdidas futuras y no está obligado a readquirir el inmueble.

❖ **Cuando la Transmisión Fiduciaria no es asimilable a una operación de venta.**

La registración contable adecuada será la siguiente:

Contabilidad del fiduciante – Los bienes fideicomitidos deberán ser reclasificados en la contabilidad del fiduciante en una cuenta que refleje su afectación al fideicomiso, reflejándose, además, como activos y pasivos las prestaciones y contraprestaciones vinculadas o relacionadas con la operación en cuestión.

Las transacciones posteriores que se realicen durante el ciclo de vida del fideicomiso serán registradas en los libros del fiduciante en base a la información recibida del fiduciario.

Contabilidad del fideicomiso – Como los bienes fideicomitidos y las contraprestaciones recibidas son contabilizadas en los libros del fiduciante, el fideicomiso en dicho momento no deberá hacer ninguna registración al respecto.

2.2.2. Transmisión fiduciaria sin contraprestación.

Se constituye por ejemplo, cuando el fiduciante la realiza para donar los bienes fideicomitidos a un tercero. Además debe existir una posibilidad remota que readquiera los bienes fideicomitidos

Contabilidad del fiduciante – Los bienes fideicomitidos deberán ser dados de baja del activo del fiduciante y deberá reconocerse la pérdida correspondiente.

Contabilidad del fideicomiso – El tratamiento que sugiere el Informe N ° 28 de de la Comisión de Estudios sobre Contabilidad es similar al establecido cuando la transmisión fiduciaria resulta asimilable a una operación de venta.

2.2.3. Contabilidad del fiduciario

Para todos los casos se aconseja que el Fiduciario registre en sus libros los resultados devengados por su gestión tales como comisiones, honorarios, etc., pudiendo reflejar en cuentas de orden o en notas a sus estados contables su responsabilidad como fiduciario sobre los bienes fideicomitidos.

2.3. Estados contables del fideicomiso

La presentación de los Estados Contables se hará necesaria cuando la trascendencia económica y jurídica del patrimonio fiduciario así lo justifique. También deberá tenerse en cuenta la gestión o administración estipulada en el contrato que le da origen al fideicomiso.

La responsabilidad que asume el fiduciario al administrar el patrimonio fiduciario hace necesario que la información vinculada con dicha administración se agrupe y exponga siguiendo los lineamientos de un estado contable.

2.3.1. Razones para la presentación de estados contables

- Que lo requiera la operatoria contractual
- La magnitud o significación de los intereses de las partes involucradas.
- Los potenciales demandantes de la información (Fisco, inversores, mercado de capitales, organismos de control, etc.)

- Que los estados contables constituyen uno de los elementos más importantes para la transmisión de información económica y financiera sobre la situación y gestión de entes público y privados (citar RT 8)
- La responsabilidad de administración e información que corresponde al fiduciario, quien debe obrar con la prudencia del buen hombre de negocios en el cual se deposita un alto grado de confianza.

2.3.2. Estados contables básicos que deberán presentar los fideicomisos

- a. Estado de Situación Patrimonial Fiduciario.
- b. Estado de Evolución del Patrimonio Neto Fiduciario.
- c. Estado de Resultados Fiduciarios.
- d. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Fiduciarios.

Los mismos deberán seguir los lineamientos previstos en las normas contables profesionales (la Resolución Técnica Nº 8 y demás resoluciones vigentes), en cuanto a contenido y exposición de la información que abarcan dichos estados contables.

Dadas las características de los fideicomisos, se considera recomendable que el Estado de Origen y Aplicación de Fondos Fiduciarios se presente bajo la alternativa de exposición de las causas de variación de los fondos, considerando como fondos las disponibilidades e inversiones líquidas transitorias, adoptando el criterio directo de exposición de los fondos generados o aplicados a operaciones.

En la denominación de los rubros de los estados contables deberá tenerse en cuenta lo mencionado anteriormente respecto a la identificación de rubros tales como Bienes Recibidos en Fideicomiso, Pasivo Fiduciario, Certificados de Participación y Patrimonio Fiduciario.

No será obligatoria la presentación de alguno de los estados básicos cuando, por las características del contrato de fideicomiso, no se justifique dicha presentación. Un ejemplo de esta situación puede plantearse respecto del Estado de Evolución del Patrimonio Fiduciario cuando el fideicomiso se financia totalmente con títulos de deuda.

Libros y Estados Contables del fideicomiso

Deberían reflejar:

- La recepción de los bienes fideicomitidos.
- Distintas operaciones autorizadas en el contrato de fideicomiso.
- Adjudicación de los resultados a los beneficiarios.
- Liquidación del fideicomiso.
- La transmisión de los bienes fideicomitidos a otro fiduciario.

Información complementaria de los estados contables

A la información que usualmente se presenta en notas y anexos complementarios, prevista en las normas contables vigentes, se deberá agregar aquella que explique los aspectos relevantes y las características del contrato del fideicomiso, como ejemplo, la identificación del fiduciante y del fiduciario, el objeto del fideicomiso, el objetivo de la gestión del fiduciario y el plazo de duración del contrato y/o su condición resolutoria. Además dadas las particularidades que puede adoptar un contrato de fideicomiso deberá explicarse en las notas el porqué no se emite alguno de los estados contables básicos.

Principales usuarios de la información contable

- Fiduciantes: a través de ella podrán observar si el fiduciario está o no cumpliendo el encargo realizado.
- Beneficiarios: contarán con información sobre el origen y administración de los beneficios a percibir.
- Fideicomisario: le permitirá conocer la composición y evolución de los bienes que recibirá a la finalización del contrato de fideicomiso.
- El Fisco.
- Otros usuarios de acuerdo al fideicomiso que se trate en particular, por ejemplo inversores, acreedores, otros organismos de fiscalización, etc.

3. CASO DE ESTUDIO “FIDEICOMISO VILLA MARÍA”

Para hacer referencia a la registración contable y después pasar a la confección de los estados contables del Fideicomiso Inmobiliario al Costo, decidimos presentar las registraciones que debería hacer el fideicomiso en distintos momentos, llámese al momento de su constitución (aporte de los fiduciantes), al momento de la utilización de esos fondos por parte del fiduciario para cumplir con su mandato (encargo), al cierre de cada año (cierre del ejercicio), al dar cumplimiento con el objeto del contrato (cesión de las unidades funcionales a los beneficiarios), y por último a la baja del fideicomiso.

3.1. Registración contable

3.1.1. MOMENTO O

Constitución del Fideicomiso. Compromiso de los fiduciantes a entregar bienes al Fideicomiso

En la contabilidad del fideicomiso:

	DEBE	HABER
Aportes suscriptos - fiduciante propietario -	470.000	
Aportes suscriptos - fiduciantes inversores	1.990.600	
F. I. "A" – 354.000 -		
F. I. "B" – 380.000 -		
F. I. "C" – 600.000 -		
F. I. "D" – 350.000 -		
F. I. "E" – 306.600 -		
a Capital fiduciario		2.460.600

La cuenta Aportes suscriptos - fiduciante propietario - refleja el compromiso de aporte de los dueños de la tierra (en nuestro caso es una persona jurídica, una S.A.), y la cuenta Aportes suscriptos - fiduciantes Inversores - refleja el compromiso de aportes de los fiduciantes que se obligan a entregar al fideicomiso sumas dinerarias. Ambas cuentas pertenecen al Activo Fiduciario.

La última cuenta que forma parte de esta registración es la de Capital Fiduciario y forma parte del Patrimonio Neto Fiduciario, y surge de la interpretación que hacemos de la RT 9 que define a la cuenta Capital como aquella compuesta por el capital suscripto y los aportes irrevocables de los propietarios. En el caso del fideicomiso analizado consideramos a los fiduciantes como propietarios del ente ya que ellos son los beneficiarios y como tales, poseen el derecho a recibir los frutos del fideicomiso (unidades funcionales) en parangón con los propietarios de las sociedades comerciales, industriales y de servicios que tienen el derecho a las ganancias de dichos entes.

En la contabilidad del fiduciante propietario:

	DEBE	HABER
Créditos por Fideicomiso Villa María	470.000	
a Rdo. por aporte de inmueble a		
Fideicomiso Villa María		100.000
Inmuebles		370.000

La cuenta Créditos por Fideicomiso Villa María pertenece al rubro Otros Créditos del Activo No corriente ya que el plazo de la obra está estipulado en 24 meses y representa el derecho del fiduciante propietario a recibir las tres unidades funcionales señaladas en el contrato al finalizar la construcción del edificio. La cuenta a Rdo. por aporte de inmueble a Fideicomiso Villa María es una cuenta de Resultado positivo y refleja la diferencia entre el valor de la transacción y el valor de libros del inmueble.

La cuenta Inmuebles (Activo No Corriente) se acredita y con ello se da de baja del patrimonio del fiduciante.

Contabilidad del Fideicomiso

3.1.2. MOMENTO 1

Integración de aportes - Los fiduciantes dan cumplimiento a su obligación contractual.

Aporte de Inmueble:

	DEBE	HABER
Inmuebles – en fideicomiso -	470.000	
a Aportes suscriptos - fiduciante propietario-		470.000

La cuenta Inmuebles – en fideicomiso - pertenece al Activo Fiduciario No corriente y se encuentra bajo el rubro Inversiones, de acuerdo a la Resolución Técnica N ° 9 (en adelante RT 9), toda vez que se trata de un bien tangible destinado a ser utilizado en la actividad principal del ente (construcción de edificio de propiedad horizontal).

La cuenta Aportes suscriptos - fiduciante propietario - como dijimos más arriba pertenece al Activo y se acreditan al haberse efectivizado los aportes al Fideicomiso.

Aporte de sumas dinerarias:

	DEBE	HABER
Banco XXX cta.cte.	1.773.600	
F. I. "A" – 354.000 -		
F. I. "D" – 270.000 -		
F. I. "C" – 600.000 -		
F. I. "B" – 243.000 -		
F. I. "E" – 306.600 -		
Caja	217.000	
F. I. "B" – 137.000 -		
F. I. "D" – 80.000 -		
a Aportes suscriptos - fiduciantes inversores-		1.990.600

La cuenta Banco XXX pertenece al rubro Disponibilidades del Activo, reflejando el aporte que hacen los fiduciantes mediante depósito bancario tal como se ha establecido en los convenios de incorporación, partes integrantes del contrato de fideicomiso. La cuenta Caja pertenece al rubro Disponibilidades del Activo reflejando el aporte de los fiduciantes inversores en efectivo.

Las cuentas Aportes suscriptos - fiduciantes Inversores - como dijimos más arriba pertenecen al Activo y se acreditan al haberse efectivizado parte de los aportes al Fideicomiso.

3.1.3. MOMENTO 2

Cumplimiento por parte del fiduciario de su encargo – actividades varias.

	DEBE	HABER
Materiales	-----	
Gastos generales	-----	
Honorarios	-----	
Locación de Obra	-----	
Iva Crédito Fiscal	-----	
Anticipo a Proveedores		
a Caja		-----
Banco XXX cta. Cte.		-----
Proveedores		-----

En este caso y a manera de ejemplo se presentan registraciones que surgen de la actividad del fiduciario relacionadas con el giro del negocio, es decir compras, gastos y pago de servicios, impuestos, etc. en que debe incurrir para la construcción del edificio y su posterior adjudicación a los beneficiarios en cumplimiento de las cláusulas del contrato.

3.1.4. MOMENTO 3

Al cierre de cada ejercicio.

	DEBE	HABER
Inmuebles – en fideicomiso -	-----	
a Locación de Obra		-----
Materiales		-----
Gastos Generales		-----
Honorarios		-----
Anticipo a Proveedores		-----

Al final de cada ejercicio el fideicomiso debe activar la inversión realizada en la construcción del edificio. Cabe aclarar que si bien la edificación es la actividad principal del ente contable (el fideicomiso), no consideramos que deba incluirse en el rubro bienes de cambio ya que al finalizar la obra las unidades funcionales (departamentos con sus respectivas cocheras) se adjudicarán a los beneficiarios, así lo manifiesta el objeto del contrato caso de estudio. Bajo el rubro Bien de uso tampoco sería correcto incluirlo porque no está destinado a la actividad principal del “ente” (como lo define la RT9) sino que su construcción es la actividad principal. Por ende, entendemos que debe incluirse en la cuenta Inversiones, rubro Otros Activos, del Activo No Corriente. Y siguiendo las recomendaciones de la RT 9 deberíamos incluir una adecuada explicación sobre el porqué de esa clasificación.

3.1.5. MOMENTO 4

Esta registración tendrá lugar en el ejercicio en que se finaliza la construcción del edificio y refiere a la adjudicación de unidades funcionales a los beneficiarios. Como las adjudicaciones no se hicieron en simultáneo creemos que podemos hacer uso de una cuenta TRANSITORIA, que denominamos “unidades adjudicadas- Fid. Inversor “X”, que debitamos cuando le damos salida del Activo a la Inversión y la cancelamos (acreditándola) contra el Capital Fiduciario para ir disminuyéndolo hasta desaparecer, excepto que hayan bienes remanentes. En este caso habrá un tercer asiento que le adjudicará dichos bienes remanentes al Fideicomisario (según lo establecido en el contrato) y que permitirá dar de baja del patrimonio del fideicomiso los bienes en cuestión.

Asiento 1

	DEBE	HABER
Unidades adjudicadas – Fid. Inversor “X” -	-----	
a Inmuebles – en fideicomiso -		-----

Asiento 2

	DEBE	HABER
Capital Fiduciario a Unidades adjudicadas – Fid. Inversor "X" -	-----	-----

Asiento 3

	DEBE	HABER
Capital Fiduciario a Bienes remanentes a Fideicomisario	-----	-----

3.2 Estados Contables

Con la información brindada por el fideicomiso y las registraciones propuestas presentamos los estados Contables Básicos que debe presentar el fideicomiso inmobiliario.

Estado de Situación Patrimonial - Análisis

Del análisis de la información (ver anexo I) consideramos que en el año 2007 las inversiones (inmueble, locación de obra, etc.) deben exponerse en el Activo No Corriente ya que la finalización de la obra está estipulada para el año 2009. Ya en el año 2008 si debe considerarse como una Inversión del activo corriente puesto que serán realizables en el ejercicio siguiente. Además, en el año 2007, de las notas a los Estados contables se desprende que han considerado el IVA dentro del rubro créditos, por nuestra parte consideramos que deben ir en el Rubro Otros Créditos del Activo Corriente. Por último opinamos que la cuenta Anticipo Proveedores debe formar parte del rubro Inversiones y no como se lo ha considerado en el rubro Créditos.

Estado de Evolución del Patrimonio Neto – Análisis

Coincidimos con la exposición presentada por el Fideicomiso Villa María.

Estado de Flujo de Efectivo – Análisis

Respecto de la exposición de este estado consideramos que el fideicomiso debería haber utilizado el método directo, como lo aconseja el Informe N ° 28 de contabilidad que desarrollamos al inicio de esta unidad. Además, no se ha tenido en cuenta el aumento Neto de las Cargas Fiscales. Según nuestro criterio las Inversiones deben reflejarse en el Flujo Neto de Efectivo utilizado en las Operaciones y no en el Flujo Neto de Efectivo utilizado en las Inversiones ya que la operación principal del ente es la construcción del edificio.

3.2.1 Estados Contables con las correcciones Propuestas

A continuación presentamos los EE.CC. que a nuestro criterio deberían haberse confeccionado, de manera que reflejen la realidad del ente y faciliten la toma de decisiones de las personas que tengan intereses en ellos.

Además se hace necesario aclarar que no se elabora el Estado de Resultados dadas las características del Fideicomiso Inmobiliario al Costo.

AÑO 2007

FIDEICOMISO VILLA MARIA			
Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2007			
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
DISPONIBILIDADES	11.598,80	Deudas Comerciales	60.275,89
OTROS CRÉDITOS	171.691,09		
Total del activo corriente	<u>183.289,89</u>	Total del pasivo corriente	<u>60.275,89</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
INVERSIONES	2.337.586,00	Total del pasivo no corriente	
OTROS CRÉDITOS		No existe	
Total del activo no corriente	<u>2.337.586,00</u>	PATRIMONIO NETO	2.460.600,00
Total del activo	2.520.875,89	Total Pasivo	
		más Patrimonio Neto	2.520.875,89

*ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO
 Por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2007*

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total de Patrimonio Fiduciario
Saldos al inicio del ejercicio	0,00	0.00
Aportes de los fiduciantes	2.460.600,00	2.460.600,00
Saldos al cierre del ejercicio	2.460.600,00	2.460.600,00

<i>FIDEICOMISO VILLA MARÍA Estado de flujo de efectivo (Método directo) Por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2007</i>		
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio		0,00
Efectivo al cierre del ejercicio		<u>11.598,80</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo		11.598,80
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) antes de las operaciones extraordinarias		0.00
Flujo Neto de efectivo generado por las operaciones		
Aportes de los fiduciantes		2.460.600,00
Aumento Neto de las Deudas Comerciales		<u>60.275,89</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en las operaciones		2.520.875,90
Aumento Neto de Otros Créditos		171.691,09
Aumento Neto de Inversiones		<u>2.337.586,00</u>
		<u>2.509.277,09</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo		11.598,80

FIDEICOMISO VILLA MARÍA

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES al 31 de diciembre de 2007

Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba. Los Estados Contables surgen de los siguientes registros contables: Planillas de Caja, Libros Bancos, libro IVA Compras.

Nota 2: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el fideicomiso fueron los siguientes:

a) Bancos, Otros Créditos y deudas:

En moneda nacional, sin cláusula de ajuste: a su valor nominal.

b) Inversiones:

Las inversiones fueron valuadas a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos de transferencia fiduciaria del mismo, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de diciembre de 2007 los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

Activo Corriente**a)** Disponibilidades

Bancos Cta. Cte.	11.598,80
------------------	-----------

b) Otros Créditos

Fiscales	
----------	--

Iva Crédito Fiscal	171.691,09
--------------------	------------

Activo No Corriente**c)** Inversiones

Terrenos	470.000,00
----------	------------

Estructura Hormigón	186.712,10
---------------------	------------

Contrapisos	1.800,00
-------------	----------

Mampostería	445.833,29
-------------	------------

Carpintería de aluminio	214.436,16
-------------------------	------------

Instalaciones varias	14.363,54
----------------------	-----------

Pintura	150.609,10
---------	------------

Baranda balcones	207,63
------------------	--------

Personal en obras	5.000,00
-------------------	----------

Seguros responsabilidad Civil	8.569,07
-------------------------------	----------

Gastos administrativos	25.093,40
------------------------	-----------

Honorarios	290.027,67
------------	------------

Gastos obras	110.646,42
--------------	------------

Gastos generales	40.197,80
------------------	-----------

Anticipo proveedores	<u>374.089,22</u>
----------------------	-------------------

Totales	2.337.586,00
----------------	---------------------

Pasivo Corriente

d) Deudas Comerciales 60.275,89

Nota 4: Composición de los rubros del patrimonio Neto:

Aportes fiduciantes 2.460.600,00

Nota 5: Constitución del Fondo Fiduciario

Objeto: El objeto del Fondo Fiduciario es la construcción, sobre el inmueble recibido en transmisión fiduciaria, de un emprendimiento edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.

AÑO 2008

FIDEICOMISO VILLA MARIA			
Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2008			
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
DISPONIBILIDADES	150.783,00	Deudas Comerciales	325.311,00
OTROS CRÉDITOS	452.327,24		
Total del activo corriente	<u>603.110,24</u>	Total del pasivo corriente	<u>325.311,00</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
INVERSIONES	4.679.434,76		
OTROS CRÉDITOS		Total del pasivo no corriente	
Total del activo no corriente	<u>4.679.434,76</u>	No existe	
		TOTAL PASIVO	325.311,00
		PATRIMONIO NETO	4.957.234,00
Total del activo	5.282.545,00	Total Pasivo	
		más Patrimonio Neto	5.282.545,00

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO

Por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2008

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total de Patrimonio Fiduciario 31.12.08	Total de Patrimonio Fiduciario 31.12.07
Saldos al inicio del ejercicio	2.460.600,00	2.460.600,00	00,00
Aportes de los fiduciantes	2.496.634,00	2.496.634,00	2.460.600,00
Saldos al cierre del ejercicio	4.957.234,00	4.957.234,00	2.460.600,00

<i>FIDEICOMISO VILLA MARÍA</i> <i>Estado de flujo de efectivo (Método directo)</i> <i>Por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2008</i>		
Variaciones del efectivo	2008	2007
Efectivo al inicio del ejercicio	11.598,80	0,00
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>150.783,00</u>	<u>11.598,80</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	139.184,20	11.598,80
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) antes de las operaciones extraordinarias	0.00	0.00
Flujo Neto de efectivo generado por las operaciones		
Aportes de los fiduciantes	2.496.634,00	2.460.600,00
Aumento Neto de las Deudas Comerciales	<u>265.035,11</u>	<u>60.275,89</u>
	2.761.669,11	2.520.875,90
Flujo neto de efectivo utilizado en las operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	280.636,15	171.691,09
Aumento Neto de Inversiones	<u>2.341.848,76</u>	<u>2.337.586,00</u>
	2.622.484,91	2.509.277,09
Aumento (Disminución) neta del efectivo	139.184,20	11.598,80

FIDEICOMISO VILLA MARÍA

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES al 31 de diciembre de 2008

Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba. Los Estados Contables surgen de los siguientes registros contables: Planillas de Caja, Libros Bancos, libro IVA Compras.

Nota 2: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el fideicomiso fueron los siguientes:

a) Bancos, Otros Créditos y deudas:

En moneda nacional, sin cláusula de ajuste: a su valor nominal.

b) Inversiones:

Las inversiones fueron valuadas a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos de transferencia fiduciaria del mismo, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de diciembre de 2008 los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

Activo Corriente**a)** Disponibilidades

Bancos Cta. Cte.	150.783,00
------------------	------------

b) Otros Créditos

Fiscales	
----------	--

Iva Crédito Fiscal	452.327,24
--------------------	------------

Activo No Corriente**c)** Inversiones

Terrenos	xxxxxxxxxx
Estructura Hormigón	xxxxxxxxxx
Contrapisos	xxxxxxxxxx
Mampostería	xxxxxxxxxx
Carpintería de aluminio	xxxxxxxxxx
Instalaciones varias	xxxxxxxxxx
Pintura	xxxxxxxxxx
Baranda balcones	xxxxxxx
Personal en obras	xxxxxxx
Seguros responsabilidad Civil	xxxxxxx
Gastos administrativos	xxxxxxx
Honorarios	xxxxxxx
Gastos obras	xxxxxxx
Gastos generales	xxxxxxx
Anticipo proveedores	xxxxxxx
Totales	4.679.434,76

Pasivo Corriente

d) Deudas Comerciales 325.311,00

Nota 4: Composición de los rubros del patrimonio Neto:

Aportes fiduciantes 4.957.234,00

Nota 5: Constitución del Fondo Fiduciario

Objeto: El objeto del Fondo Fiduciario es la construcción, sobre el inmueble recibido en transmisión fiduciaria, de un emprendimiento edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

AÑO 2009

FIDEICOMISO VILLA MARIA			
Estado de Situación Patrimonial al 31/12/2009			
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
DISPONIBILIDADES	230.900,00	Deudas Comerciales	189.000,00
OTROS CRÉDITOS	245.180,32		
Total del activo corriente	<u>476.080,32</u>	Total del pasivo corriente	<u>189.000,00</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
INVERSIONES	787.919,68	Total del pasivo no corriente	
OTROS CRÉDITOS		No existe	
Total del activo no corriente	<u>787.919,68</u>		
		TOTAL PASIVO	<u>189.000,00</u>
		PATRIMONIO NETO	1.075.000,00
Total del activo	1.264.000,00	Total Pasivo	
		más Patrimonio Neto	1.264.000,00

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO FIDUCIARIO
 Por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2009

Rubros	Recursos en Fideicomiso	Total de Patrimonio Fiduciario 31.12.09	Total de Patrimonio Fiduciario 31.12.08
Saldos al inicio del ejercicio	4.957.234,00	4.957.234,00	2.460.600,00
Aportes de los fiduciantes	2.892.766,00 (7.850.000 - 4.957.234)	2.892.766,00	2.496.634,00
Distribución de inversiones del fideicomiso	6.775.000,00	6.775.000,00	-----
Saldos al cierre del ejercicio	1.075.000,00	1.075.000,00	4.957.234,00

<i>FIDEICOMISO VILLA MARÍA</i> <i>Estado de flujo de efectivo (Método directo)</i> <i>Por el ejercicio anual finalizado el 31/12/2009</i>		
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	150.783,00	11.598,80
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>230.900,00</u>	<u>150.783,00</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	80.117,00	139.184,02
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) antes de las operaciones extraordinarias	0.00	0.00
Flujo Neto de efectivo generado por las operaciones		
Aportes de los fiduciantes	-3.882.234,00	2.496.634,00
Aumento Neto de las Deudas Comerciales	-136.311,00	265.035,11
Aumento Neto de Cargas Fiscales	<u>0000000</u>	<u>000000000</u>
	-4.018.545,00	2.761.669,11
Flujo neto de efectivo utilizado en las operaciones		
Aumento Neto de Otros Créditos	-207.146,92	280.636,15
Aumento Neto de Inversiones	<u>-3.891.515,08</u>	<u>2.341.848,76</u>
	-4.098.662,00	2.622.484,91
Aumento (Disminución) neta del efectivo	80.117,00	139.184,20

FIDEICOMISO VILLA MARÍA

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES al 31 de diciembre de 2009

Nota 1: Bases de presentación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos, y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales, aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba. Los Estados Contables surgen de los siguientes registros contables: Planillas de Caja, Libros Bancos, libro IVA Compras.

Nota 2: Criterios de valuación aplicados

Los principales criterios de valuación utilizados por el fideicomiso fueron los siguientes:

a) Bancos, Otros Créditos y deudas:

En moneda nacional, sin cláusula de ajuste: a su valor nominal.

b) Inversiones:

Las inversiones fueron valuadas a su valor de efectivo costo y comprenden los siguientes conceptos: el terreno, los gastos de transferencia fiduciaria del mismo, anticipo a proveedores, inversiones efectuadas y demás gastos directos e indirectos que hacen al objeto del Fideicomiso.

Nota 3: Composición de los principales rubros

Al 31 de diciembre de 2008 los principales rubros valuados según los criterios expresados en la nota 2, estaban compuestos de la siguiente forma:

Activo Corriente**a)** Disponibilidades

Bancos Cta. Cte.	230.900,00
------------------	------------

b) Otros Créditos

Fiscales	
----------	--

Iva Crédito Fiscal	245.180,32
--------------------	------------

Activo No Corriente**c)** Inversiones

Terrenos	xxxxxxxxxx
Estructura Hormigón	xxxxxxxxxx
Contrapisos	xxxxxxxxxx
Mampostería	xxxxxxxxxx
Carpintería de aluminio	xxxxxxxxxx
Instalaciones varias	xxxxxxxxxx
Pintura	xxxxxxxxxx
Baranda balcones	xxxxxxx
Personal en obras	xxxxxxx
Seguros responsabilidad Civil	xxxxxxx
Gastos administrativos	xxxxxxx
Honorarios	xxxxxxx
Gastos obras	xxxxxxx
Gastos generales	xxxxxxx
Anticipo proveedores	xxxxxxx
Totales	787.919,68

Pasivo Corriente

d) Deudas Comerciales 189.000,00

Nota 4: Composición de los rubros del patrimonio Neto:

Aportes fiduciantes	7.850.000,00
Distribución Aportes	6.775.000,00

(entrega posesiones unidades funcionales)

Nota 5: Constitución del Fondo Fiduciario

Objeto: El objeto del Fondo Fiduciario es la construcción, sobre el inmueble recibido en transmisión fiduciaria, de un emprendimiento edilicio de acuerdo al anteproyecto, para luego dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios

Nota 6: en el año 2009 se ha finalizado la construcción del edificio y se han dado en posesión las unidades funcionales a los beneficiarios tal cual estaba previsto en el contrato del Fideicomiso. Por ello se ha visto disminuido la cuenta Inversiones.

Años 2010 y 2011

Al cierre del ejercicio 2009, se encuentran entregadas la mayoría de las posesiones quedando formalizar algunas tardías que se efectuaron en el ejercicio 2010. En estos períodos (2010-2011) la actividad se redujo, encontrando muy poca operatoria.

Atento a que al 30 de septiembre de 2011 (fecha de corte de información recibida) se encuentra iniciado el proceso de escrituración de las unidades funcionales es de prever que se cierre el fideicomiso en este ejercicio.

No consideramos relevante sobrecargar el presente trabajo con la exposición de estos períodos ya que la operatoria principal quedó plasmada en los tres anteriores.

CONCLUSIÓN

La Ley 24.441, aggiornó la figura del fideicomiso buscando flexibilizar y consolidar su uso, fundamentalmente como método de financiación para la construcción y la vivienda. Su principal característica y ventaja indiscutida es la seguridad jurídica que impone para la instrumentación de determinados negocios, mediante la generación de un patrimonio de afectación aislado e independiente del propio de las partes intervinientes y o terceros. Además su flexibilidad permite aplicarlo en un sinnúmero de situaciones adaptándose de manera superior a otras figuras jurídicas. Constituyendo estas las dos características fundamentales motivadoras de la extensa utilización en la actualidad y esencialmente en la industria de la construcción, en la cual produjo amplio acceso a financiación privada para obras y grandes ventajas económicas para los inversores, imponiéndolo por sobre otras alternativas como las sociedades (civiles o comerciales), mandato y consorcio-condominio.

La “vedet” indiscutida fueron los llamados *“Fideicomisos al Costo”*, que abrió las puertas del negocio de la construcción a nuevos desarrolladores, inversores y consumidores, con la posibilidad de “participar del negocio al costo”, lo cual implica abultada ventaja económica para los beneficiarios, con la contrapartida que pasan a ser partícipes y se exponen al riesgo empresario.

Creemos que la misma flexibilidad percibida como ventaja fundamental, sustentada en la posibilidad de pactar lo que las partes deseen en el contrato, puede resultar también un “arma de doble filo” en caso de controversias si el contrato en sus cláusulas no prevé todas las situaciones posibles y las maneras de dirimir las.

En este sentido se observa en la práctica el uso frecuente de ejemplares incompletos o faltos de definiciones, y la incorporación de numerosos participantes que no están al tanto de las implicancias, obligaciones y riesgos que genera el participar como inversores en la adquisición de una unidad funcional y no ser simples compradores de las mismas a empresas.

Entendemos que el rol fundamental lo ejerce el Fiduciario, su buen desempeño y profesionalismo, siendo partidarios de que la normativa vigente debería prever la obligatoriedad de cumplimentar ciertos requisitos mínimos, de nivel de estudio, experiencia, entre otros y formar parte de un padrón.

Ileana Andrea ABRATE – Gerardo Alberto LOZANO
Trabajo de Grado

Desde la óptica impositiva vemos que su amplia difusión también se apoya en la optimización de la carga fiscal en los casos de fideicomisos al costo, donde el desarrollador gana honorarios por su labor sin soportar toda la carga tributaria en su cabeza, sobre todo en los del tipo “transparente” donde los fiduciantes son a su vez beneficiarios.

Es fácil detectar que se ha hecho un uso abusivo de la figura y en muchos casos ocultando bajo la misma un verdadero negocio subyacente con la intención de eludir impuestos. También es de destacar que la legislación vigente para esta figura, y sobre todo la impositiva, es pobre y controvertida, quedando sujeta a interpretaciones unilaterales del fisco, que creemos, de no salvarse esto será motivo de desuso de la figura.

El contrato de fideicomiso confeccionado para el caso objeto de estudio, es amplio y bien estructurado, dejando bien claro los derechos y obligaciones de las partes, con un detalle pormenorizado de las funciones del fiduciario. Posee un tratamiento exhaustivo de la forma de toma de decisiones, de los casos de incumplimientos, previendo la gran mayoría de los temas que pueden ser fuente de conflictos. Consideramos que es muy completo y óptimo para el uso planteado.

Está estructurado como un fideicomiso “mixto”, quedando abierta la discusión de su tratamiento impositivo.

Del análisis impositivo efectuado vemos que la legislación vigente tiene muchas falencias al respecto y no logra dar claridad de tratamiento al sinnúmero de posibilidades de negocios que se pueden instrumentar con esta figura. Es así que nos encontramos en un extremo con los defensores de los “fideicomisos al costo” y su tesitura de no estar alcanzados por los tributos por no ser un negocio de carácter oneroso ni lucrativo; en el otro lado tenemos al fisco emitiendo cada vez más normativa tendiente a asimilar al fideicomiso a una S.A. con la máxima carga tributaria.

Es necesario en primer término analizar el verdadero negocio, para determinar los impuestos que lo alcanzan, pero es primordial legislar de manera clara y pormenorizada los alcances impositivos sobre la figura y sus posibles usos, para evitar abusos o el desuso por la incertidumbre.

Resumiendo, la posición actual del fisco está dada en reconocer al fideicomiso como un ente fiscal independiente de las partes intervinientes, que es sujeto pasible de todos los tributos, alcanzado por ganancia de tercera categoría al 35%, solo la plena coincidencia de fiduciante–beneficiario brinda la posibilidad de excepción y tributar en cabeza de estos. La simple presencia de cesiones de derechos hace caer dicha condición y sus bondades. Sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta la postura es que corresponde tributar sin excepción, aún en fideicomisos al costo en los que no se espera renta.

Se considera que las transferencias de dominio son a título oneroso, que están alcanzadas por IVA, en todos los casos, y por el ITI en las que efectúa el fiduciante al fideicomiso.

Igual criterio para el impuesto sobre los Ingresos Brutos.

Tampoco hay que dejar de tener en cuenta el hecho de poner al fideicomiso como responsable sustituto de impuesto sobre bienes personales, sobre los bienes fideicomitidos.

En Fideicomiso Villa María se ha cumplido en gran medida con los lineamientos impositivos actuales, encontramos falencia en la liquidación del IVA en el momento de la posesión, dejándolo pendiente a la entrega de las escrituras traslativas de dominio. Aunque tardíamente se ha cumplido con el IGMP, sobre los ingresos brutos y bienes personales no tenemos información completa sobre su tratamiento, pero la posición del fiduciario es considerar al fideicomiso no alcanzado.

Como se dijo es un fideicomiso “mixto”, y la postura del fiduciario es efectuar su tratamiento proporcionalmente parte en cabeza del fideicomiso y parte en los fiduciantes-beneficiarios.

Abordando el tratamiento contable, encontramos que no existen normas específicas para esta figura, salvo el informe nro. 28 de CPCECABA, recurriendo a las normas contables generales tratadas en las Resoluciones Técnicas.

En este punto queremos señalar que la Federación Argentina de Consejos de Profesionales de Ciencias Económicas debería expresar sus consideraciones al respecto, porque la libertad que existe para registrar, medir y exponer la información contable hace que se torne ambigua, y esto afecta la comparabilidad, uno de los requisitos de la

información contenida en los estados contables. Para retratar esta ambigüedad podemos mencionar que es muy común encontrarse con balances de fideicomisos que están instrumentados casi de la misma manera y que presentan estados contables muy disímiles entre sí, es el caso de los aportes de los fiduciantes, algunos profesionales los consideran integrantes del Patrimonio Neto del ente y otros los consideran como créditos que tienen como contrapartida una obligación en el Pasivo.

Sobre el caso de estudio, si bien en general encontramos que se ha hecho un buen tratamiento, propusimos algunas correcciones que reflejaban mejor la situación económica y financiera del Fideicomiso, la imputación del IVA en el ejercicio 2009, cuando se entregan las posesiones, algunas de las cuentas utilizadas y el tratamiento de la cuenta inversiones.

A modo de cierre queremos reforzar sobre la necesidad de una legislación impositiva clara y contundente para esta figura y sus posibles usos, y la generación de normas o pautas contables específicas que permitan el uso de un criterio único en la valuación, registración y presentación de la situación económica-financiera.

BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía consultada:

- Apat, Juan M. Las Tesinas del Belgrano. Fideicomiso. N ° 61. Buenos Aires, 2002.
- Barletta, Guido, Ganza, Juan C. UBA, FCE Ciencias Económicas. *El boom del Fideicomiso de la construcción*. Buenos Aires
- Clusellas, Eduardo G, Ormaechea, Carolina. *Contratos con Garantía Fiduciaria*. 2da. Edición actualizada y ampliada, Editorial La Ley, Bs.As., 2007.
- Cotto, Alberto P. *Aspectos Impositivos del Fideicomiso*. w.w.w.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca.
- Cotto, Alberto P. *Aspectos Tributarios del Fideicomiso*. Ed. La Ley, pág. 6.
- CPCEN –Carnicero, Ignacio. Neuquén, 5 y 6 de Noviembre de 2008.
- Faure, Darío J. *Fideicomiso: Aspectos Generales, Impositivos y Contables*. Ed. Aplicación Tributaria, pág. 32.
- Ruiz, Julián. *Manual Tributario de Fideicomisos de Construcción*. 3era. Edición. Editorial Osmar D. Buyatti. Junio 2011,

Páginas web

- www.errepar.com
- www.infoleg.gov.ar
- www.marval.com.ar/publicaciones.
- www.reporteinmobiliario.com
- www.soler.com.ar
- www.wikipedia.com

Guías de estudio

- Legislación y Técnica Impositiva I, Guía de estudio IUA
- Legislación y Técnica Impositiva II, Guía de estudio IUA
- Contabilidad Superior II, Priotto Hugo Carlos, junio 2008
- Derecho Privado II, Guía de estudio IUA

ANEXOS

ANEXO I

CONTRATO DE FIDEICOMISO

En la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba, a los 27 días del mes de Febrero de 2007 (en adelante denominada la “Fecha de Celebración”). -----

I

ENTRE:

- A) **INVERSORA A S.A.**, con domicilio en, de la Ciudad, representada en este acto por su Presidente el Señor, D.N.I. N°(en adelante denominado el “**FIDUCIARIO**”), por una parte, -----
- B) **INVERSORA B S.A.**, con domicilio en la calle, de la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba, representada en este acto por, D.N.I. N°, en su carácter de apoderado con facultades suficientes para este acto (en adelante denominada el “**FIDUCIANTE PROPIETARIO**”), por otra parte, y-----
- C) las **PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS** que suscriban el presente **Contrato** (conforme se define este término más adelante), previa suscripción de los **Convenios de Incorporación** (conforme se define este término más adelante) cuyo modelo se incorpora como **Anexo I** (en adelante denominadas individual e indistintamente “**FIDUCIANTE INVERSOR**” y en forma conjunta “**FIDUCIANTES INVERSORES**”; y los **FIDUCIANTES INVERSORES** en forma conjunta con el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** en adelante denominados los “**FIDUCIANTES**” e individualmente el “**FIDUCIANTE**”), por otra parte.-----

Todas las partes consideradas en forma conjunta como las **PARTES** y cada una en forma individual e indistinta como la **PARTE**;-----

II

CONSIDERANDO

- D) Que el **FIDUCIARIO** es una sociedad anónima regularmente inscrita en la Inspección General de Justicia, cuyo objeto social le permite, entre otras actividades, la realización de emprendimientos inmobiliarios y la administración de fideicomisos.
- E) Que el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** desea llevar a cabo un emprendimiento inmobiliario a través del régimen jurídico del fideicomiso establecido por el artículo 2662 del Código Civil y disposiciones de la ley 24.441.-----
- F) Que el referido emprendimiento inmobiliario consistirá en transferir al **FIDUCIARIO** el dominio fiduciario de la **Fracción** (conforme se define este término más adelante) para que se ejecute en ésta la **Obra** (conforme se define este término más adelante) y, una vez culminada la misma, se adjudique el dominio de las **Unidades Funcionales** (conforme se define este término más adelante), y **Cocheras** (conforme se define este término más adelante) resultantes a los **BENEFICIARIOS** (conforme se define este término más adelante) según corresponda en cada caso.-----
- G) Que existen inversores interesados en aportar ciertas y determinadas sumas dinerarias que se preverán en los **Convenios de Incorporación** (conforme se define este término más adelante), **cuyo modelo se acompaña como Anexo I** a este **Contrato** (conforme se define este término más adelante), para desarrollar, ejecutar y concluir definitivamente la **Obra** (conforme se define este término más adelante) en la **Fracción** (conforme se define este término más adelante), incluyendo a título meramente ejemplificativo la totalidad de los gastos directos e indirectos de la **Obra** (conforme se define este término más adelante), impuestos, tasas y contribuciones que graven la **Fracción** (conforme se define este término más adelante) impuestos, gastos y honorarios de constructores, locadores de obra y **FIDUCIARIO**, impuestos, gastos y honorarios de asesores externos y/o cualquier otro concepto no expresamente previsto en este considerando pero que resulte de la ejecución de la **Obra** (conforme se define este término más adelante).-----
- H) Que, a los fines de la factibilidad material y económica de la **Obra** (conforme se define este término más adelante), resulta necesario que la totalidad de los inversores interesados en incorporarse al emprendimiento que origina el presente **Contrato** (conforme se define este término más adelante) en la condición de **FIDUCIANTES INVERSORES** suscriban los **Convenios de Incorporación** (conforme se define este término más adelante) en el **Plazo de Suscripción** (conforme se define este término más adelante) y los dos ejemplares del presente **Contrato** (conforme se define este término más adelante) en el **Plazo de Firmas** (conforme se define este término más adelante).-----

- I) Que el **FIDUCIARIO** deberá obtener la cesión y transferencia a su favor, en calidad fiduciaria, de todos y cada uno de los derechos del **Proyecto** (conforme se define este término más adelante). -----
- J) Que los **FIDUCIANTES INVERSORES**, a cambio de la transferencia fiduciaria de la totalidad de las sumas dinerarias comprometidas en los **Convenios de Incorporación** (conforme se define este término más adelante) tendrán derecho a recibir del **FIDUCIARIO** el dominio pleno de las **Unidades Funcionales** (conforme se define este término más adelante) y **Cocheras** (conforme se define este término más adelante), que se consignarán en los **Convenios de Incorporación** (conforme se define este término más adelante). -----
- K) Que el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** tendrá, a cambio de la transferencia fiduciaria de la **Fracción** (conforme se define este término más adelante), el derecho a recibir del **FIDUCIARIO** el dominio pleno de las **Unidades Funcionales** (conforme se define este término más adelante) y las **Cocheras** (conforme se define este término más adelante) que se individualizan en el **Anexo II** de este **Contrato** (conforme se define este término más adelante). -----
- L) Que el **FIDUCIARIO** contratará a los Arquitectos
.....(en adelante denominados el **Locador**) para ejecutar las tareas que se preverán en el **Contrato de Proyecto Ejecutivo** y en el **Contrato de Dirección, Representación Técnica y Coadministración de Obra** (conforme se definirán estos términos más adelante). -

Las **PARTES** acuerdan libremente celebrar el presente **Contrato** (conforme se define este término más adelante), de conformidad con los precedentes considerandos y las siguientes cláusulas y condiciones:-----

III

SECCIÓN PRIMERA

DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

PRIMERA: Definiciones: -----

Todos los términos y palabras utilizados en mayúscula tendrán en el presente **Contrato** (conforme se define este término más adelante) el significado que en cada caso se les atribuyó en el encabezado y considerandos, y los que se definen a continuación: -----

- (a) **Anexos**: Son aquellos documentos que se individualizan e integran la normativa del **Contrato**: Anexo I: Convenio de Incorporación; Anexo II: Asignación de Unidades Funcionales y Cocheras al Fiduciante Propietario; Anexo III: Fracción – Planimetría General – Porción Reservada; Anexo IV: Plantas del Edificio; Anexo V: Anteproyecto Legal; Anexo VI: Presupuesto General de Obra – Cronograma de Inversión; Anexo VII: Planilla de Distribución de Unidades Funcionales y Cocheras; Anexo VIII: Memoria Descriptiva; Anexo IX: Aportes Preexistentes. -----
- (b) **Arquitecto Auditor**: es el arquitecto que podrá designar en cualquier oportunidad el **FIDUCIARIO**, cuando según su sólo criterio lo considerare útil o necesario, para auditar la labor del **Locador**, y cuyos honorarios estarán a cargo del **Fideicomiso** (conforme se define este término más adelante). -----
- (c) **BENEFICIARIOS**: Son aquellos FIDUCIANTES y/o quienes en el futuro los sucedan a título universal o singular, sea por actos entre vivos (*v.gr.*, por cesión) o *mortis causae*, a quienes en definitiva se transferirá, a causa de las obligaciones asumidas en el **Contrato** (conforme se define este término más adelante), el dominio pleno de las **Unidades Funcionales**, y **Cocheras** resultantes de la **Obra** (conforme se define este término más adelante). -----
- (d) **Bienes Fideicomitidos**: son los bienes integrantes del **Patrimonio Fiduciario** (conforme se define este término más adelante) que se enumeran enunciativamente en la cláusula SEXTA, y que incluyen la **Fracción** (conforme se define este término más adelante) así como toda clase de derechos, valores, dinero, metales preciosos, divisas, y cualquier otro tipo de bienes tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, sean existentes a la fecha de constitución del **Fideicomiso** (conforme se define este término más adelante) o que se incorporen con posterioridad como consecuencia de nuevos aportes efectuados por los **FIDUCIANTES** y/o, en su caso, de nuevos ingresos obtenidos por el **FIDUCIARIO** que se generen en la administración del **Fideicomiso** (conforme se define este término más adelante). -----
- (e) **Bienes Remanentes**: es la parte de los **Bienes Fideicomitidos** que tendrán derecho a recibir los **FIDEICOMISARIOS**. -----
- (f) **Cocheras**: sonespacios guardacoches que resultarán de la ejecución de la **Obra** (conforme se define este término más adelante).-----
- (g) **Contadores**: son los Contadores.....
- (h) **Contrato**: es este **Contrato** y sus **Anexos**. -----
- (i) **Contrato de Proyecto Ejecutivo**: es el contrato que suscribirá el **FIDUCIARIO** con el **Locador** a efectos de que éste realice el Proyecto de la Obra. -----

- (j) **Contrato de Dirección, Representación Técnica y Coadministración de Obra**: es el contrato que suscribirá el **FIDUCIARIO** con el **Locador** a efectos de que éste asuma la dirección, representación técnica y coadministración de la **Obra**.-----
- (k) **Convenios de Incorporación**: son los convenios que deberán suscribir las personas que deseen incorporarse al presente **Contrato** como **FIDUCIANTES. INVERSORES** en términos sustancialmente similares al modelo de **Convenio de Incorporación** que se acompaña como **Anexo I** de este **Contrato**.-----
- (l) **Costo de la Obra**: en sentido general, sin que la siguiente enumeración sea limitativa, está conformado por los costos totales de construcción de la **Obra** (conforme se define este término más adelante) hasta su total terminación; en sentido particular y especial, sin que la siguiente enumeración sea limitativa, está conformado por los costos totales de construcción de las **Unidades Funcionales** (conforme se define este término más adelante); **Cocheras** (conforme se define este término más adelante) y partes comunes en la proporción que corresponda, incluyendo los que se enuncian a continuación, sin perjuicio de toda otra tarea, trámite o gestión, que surja durante el desarrollo de la **Obra** (conforme se define este término más adelante), a saber: Trabajos Preliminares y Disposiciones Generales, Movimiento de Tierra, Estructura de Hormigón Armado, Aislaciones Hidrófugas, Mampostería, Contrapisos y Carpetas, Revoques y Enlucidos, Cielorrasos, Solados, Revestimientos, Carpintería Metálica, Madera y Herrería, Instalación Sanitaria, Gas e Incendio, Instalación Eléctrica y Corrientes Débiles, Instalación Calefacción, Aislación Hidrófuga sobre Cubiertas, Ascensor, Pintura, Limpieza de obra, Ayuda y Coordinación de Gremios, Varios (Ventilación sala de máquinas, rejillas de desagüe, tanques, matafuegos), Primas de seguros, Honorarios profesionales: de ingeniería estructural, eléctrica y sanitaria, de asesoras legales, del Escribano, de los Contadores, Auditores técnicos, Asesores legales, gastos bancarios, de gestión ante diversos entes municipales y/o nacionales, derechos de subdivisión, pago de costos de medianeras a propietarios linderos. Los servicios públicos e impuestos municipales e impuestos nacionales serán parte integrante del Costo del Fideicomiso hasta el otorgamiento de la posesión de las **Unidades Funcionales** (conforme se define este término más adelante) y **Cocheras** (conforme se define este término más adelante). Todos los impuestos y gastos preexistentes, presentes o futuros derivados del presente contrato forman parte integrante del **Costo**, por lo tanto serán financiados a través de la transferencia fiduciaria al **FIDUCIARIO** de las **Sumas Dinerarias** (conforme se define este término más adelante) aportadas por los **FIDUCIANTES INVERSORES**.-----

- (m) **Custodio**: es el Escribano que designe el Fiduciario, quien será el encargado de la guarda de la documentación correspondiente a los **Bienes Fideicomitados**. -----
- (n) **Director de Obra**: Son el Ingeniero y/o quien, eventualmente, lo reemplace en el futuro de acuerdo al procedimiento previsto, quien tomará a su cargo la dirección de la **Obra** (conforme se define este término más adelante) y demás actividades necesarias para la ejecución completa del **Proyecto** (conforme se define este término más adelante). -----
- (o) **Encargo**: es el conjunto conformado por la administración y demás actos, tareas, actividades, gestiones y funciones encomendadas y atribuidas al **FIDUCIARIO** para el cumplimiento del objeto del presente **Contrato**.-----
- (p) **Escribano**: es el Escribano que designe el **FIDUCIARIO**.-----
- (q) **Fondo Fiduciario**: es el conjunto de **Bienes Fideicomitados**, el cual se destinará a la realización de la **Obra** (conforme se define este término más adelante) y cumplimiento del **Encargo**. -----
- (r) **Fideicomisarios**: es el **FIDUCIANTE PROPIETARIO**.-----
- (s) **Fideicomiso**: es la universalidad integrada por el **Patrimonio Fiduciario** (conforme se define este término más adelante) y el **Encargo** recibido por el **FIDUCIARIO**.-----
- (t) **Fracción**: es la fracción de terreno de propiedad del **FIDUCIANTE PROPIETARIO**, en el cual se ejecutará la **Obra** (conforme se define este término más adelante), ubicado en la calle de la ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba, cuya nomenclatura catastral esy que se encuentra detallada en el croquis del Anexo III que se adjunta al presente .-----
- (u) **Gastos del Patrimonio Fiduciario**: son la totalidad y no menos de la totalidad de los gastos que demande la ejecución de la **Obra** (conforme se define este término más adelante), incluyendo a título meramente ejemplificativo la totalidad de los gastos directos e indirectos de la **Obra** (conforme se define este término más adelante), impuestos, tasas y contribuciones que graven la **Fracción**, impuestos, gastos y honorarios de los locadores de obra, constructores y **FIDUCIARIO**, impuestos, gastos y honorarios derivados de someter la Fracción a la Ley 13.512, obtención del reglamento de copropiedad, final de obra, impuestos, gastos y honorarios de asesores externos y/o cualquier otro concepto no expresamente previsto, pero que resulte de la ejecución de la **Obra** (conforme se define este término más adelante).
- (v) **Obra**: Se entenderá por "Obra" a la construcción de un edificio en la **Fracción** de**Unidades Funcionales** (conforme se define este término más adelante) y**Cocheras**, una planta baja con espacios comunes

de diversos fines y espacios exteriores con las mejoras descriptas en croquis que se agrega como **Anexo IV**. -----

- (w) **Aportes Preexistentes**: Son la totalidad de los aportes efectuados hasta el presente destinados a la constitución del **Fideicomiso**, como aquellos, tendientes a la preparación y acondicionamiento del inmueble (**terreno**) e **inicio de Obras**, los cuales han sido provistos por las personas que se detallan en el **Anexo IX** (en adelante denominados los **Aportantes Preexistentes**). -----
- (x) **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**: son la totalidad de las obligaciones, sean actuales o contingentes, exigibles o no, contraídas y/o devengadas con motivo o a consecuencia de la ejecución del **Fideicomiso** y/o de la **Obra**, incluyendo los **Aportes Preexistentes**, los que serán satisfechos exclusivamente con el **Patrimonio Fiduciario** (conforme se define este término más adelante). -----
- (y) **Patrimonio Fiduciario**: es el patrimonio de afectación integrado por el conjunto de **Bienes Fideicomitados**, el cual, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 14 de la ley 24.441, constituye un patrimonio de afectación distinto y separado de los patrimonios de los **BENEFICIARIOS, FIDUCIANTES, FIDUCIARIO** y demás **PARTES** actualmente incorporadas y que en el futuro se incorporen al presente **Contrato**. Por lo tanto, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores de los sujetos precedentemente mencionados. -----
- (z) **Porcentajes**: son los porcentajes que se indican en la cláusula SEPTIMA, establecidos con los únicos y exclusivos propósitos que se indican seguidamente:--
- (i) determinar las mayorías a los fines de lo previsto en la cláusula DECIMOSEXTA; -----
 - (ii) determinar el porcentual de compra de cada uno de los **BENEFICIARIOS** en el supuesto del incumplimiento previsto en la cláusula DECIMOQUINTA; y-----
 - (iii) adjudicar los **Bienes Fideicomitados** a los **BENEFICIARIOS** en el supuesto previsto en el numeral tres (3) de la cláusula OCTAVA. -----
- (aa) **Porción Reservada**: es la parte de la **Fracción** demetros aproximadamente que se individualiza en el croquis confeccionado por el **Locador** que se adjunta como Anexo III, denominada como área futuro emprendimiento, la cual será adjudicada en su totalidad al **FIDUCIANTE PROPIETARIO**. -----
- (bb) **Proyecto**: es el conjunto de planos, diseños, memorias, técnicas y de cálculo que serán utilizados para ejecutar la **Obra** que realizará el **Locador** por administración, de los cuales los que se encuentran confeccionados al día de la fecha se incorporan como **Anexo V**. -----

(cc) **Sumas Dinerarias**: son las sumas dinerarias que estarán obligados a transferir fiduciariamente los **FIDUCIANTES INVERSORES** al **FIDUCIARIO** en función de lo pactado en los respectivos **Convenios de Incorporación** para la atención de los **Gastos del Patrimonio Fiduciario**.-----

(dd) **Unidades Funcionales**: sonunidades funcionales cuyo destino es el de casa habitación o vivienda familiar, que resultarán de la ejecución de la **Obra**.---

SEGUNDA: Interpretación: -----

A menos que del contexto pudiera resultar otra interpretación, en este **Contrato**: -----

(a) Los títulos se incluyen para facilitar su referencia únicamente, y no afectan la interpretación de este **Contrato**; -----

(b) las palabras en singular incluyen el plural y viceversa; -----

(c) las referencias de una Sección, Cláusula, parte o Anexo se refieren al Anexo, parte, Cláusula o Sección de este **Contrato**; -----

(d) las referencias a un documento, incluyen las reformas, complementos, suplementos, reemplazos y/o novaciones de dicho documento, sin tener en cuenta cualquier reforma, complemento, suplemento, reemplazo o novación efectuada en violación de este **Contrato**; -----

(e) las referencias a una de las **PARTES** de cualquier documento incluyen a los sucesores a título universal o singular, sea por actos entre vivos (*v.gr.*, por cesión) o *mortis causae*, de dicha **PARTE**, así como a sus respectivos autorizados; -----

(f) el término “inclusive” significa “inclusive a título ilustrativo” y a cualquier lista de ejemplos a continuación de dicho término no restringirá ni limitará en forma alguna el carácter general de la palabra o disposición respecto de la cual se brindan tales ejemplos. -----

IV

SECCIÓN SEGUNDA

FIDEICOMISO - OBJETO - OBLIGACIONES

TERCERA: Objeto: -----

(1) El objeto del presente **Contrato** es la constitución de un **Fideicomiso** para la realización de la **Obra** en la **Fracción**, conforme las pautas del **Proyecto**, financiada en su totalidad con las sumas de dinero que transfieran fiduciariamente los **FIDUCIANTES INVERSORES** al **FIDUCIARIO**, para que, una vez cancelados la totalidad de los **Gastos del Patrimonio Fiduciario**, el **FIDUCIARIO** adjudique a los

BENEFICIARIOS y/o, en su caso, a los **FIDEICOMISARIOS** las **Unidades Funcionales**, y las **Cocheras** que en cada caso correspondan.-----

- (2) A tales efectos, las **PARTES** conformarán un **Patrimonio Fiduciario**, administrado por el **FIDUCIARIO**, que quedará afectado exclusivamente a los fines del presente **Fideicomiso**. El **FIDUCIANTE PROPIETARIO** tendrá derecho a que le sean adjudicadas las **Unidades Funcionales** y las **Cocheras** que se indican en el Anexo II, mientras que los **FIDUCIANTES INVERSORES** tendrán derecho a que les sean adjudicadas las **Unidades Funcionales**, y **Cocheras** que se detallarán en cada uno de los **Convenios de Incorporación**.-----
- (3) La estimación base del **Costo de la Obra** (en adelante la **Estimación Base**) surge del **Anexo VI** confeccionado por el **Locador**, declarando los **BENEFICIARIOS** expresamente conocer que dicho **Costo** puede sufrir variaciones ajenas a la voluntad de las **PARTES**, constituyendo una inversión de riesgo, y que el emprendimiento, puede sufrir variaciones emanadas de regulaciones de orden público, y otras posibles consecuencias generadas en la naturaleza misma de la **Obra** y su ubicación, razón por la cual, sin perjuicio de limitar su aporte a las **Sumas Dinerarias** comprometidas en sus respectivos **Convenios de Incorporación**, los **FIDUCIANTES INVERSORES** aceptan en forma expresa, definitiva e irrevocable la posibilidad de cualquier variación que pueda operarse en el **Costo** de la **Obra** como consecuencia de las variaciones que puedan tener los materiales y/o la mano de obra y/o otras erogaciones necesarias para ejecutar y concluir la **Obra**, motivo por el cual, los **FIDUCIANTES INVERSORES** renuncian en forma definitiva e irrevocable y en el mas amplio sentido a invocar cualquier instituto previsto legal, jurisprudencial o doctrinariamente, que pretendiera modificar o de cualquier modo alterar las obligaciones, cargas y condiciones que por este **Contrato** asumen.-----
- (4) El **Fideicomiso** que por el presente **Contrato** se constituye será identificado bajo la denominación “FIDEICOMISO VILLA MARÍA” y todos los efectos (fiscales, administrativos, etc.), tendrá su sede en la calle de la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba.-----

CUARTA: Transferencia Fiduciaria de la **Fracción** - Transferencia Fiduciaria de las **Sumas Dinerarias**:-----

- (1) Sujeto a los términos y condiciones de este **Contrato**, el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** se compromete dentro del plazo máximo de sesenta días a transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO** el dominio fiduciario de la **Fracción**, con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagas a la **Fecha de Celebración**, y a otorgar la

posesión, libre de inquilinos, subinquilinos, ocupantes e intrusos, en los términos del artículo 2662 del Código Civil y disposiciones de la ley 24.441, en beneficio de los **BENEFICIARIOS**, mediante la correspondiente escritura traslativa de dominio fiduciario que se otorga en este acto por ante el **Escribano** que designe el **FIDUCIARIO**.-----

- (2) Sujeto a los términos y condiciones de este **Contrato**, los **FIDUCIANTES INVERSORES** se obligan en forma irrevocable y definitiva a transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO** las **Sumas Dinerarias** establecidas en sus respectivos **Convenios de Incorporación**, en los términos del artículo 2662 del Código Civil y disposiciones de la ley 24.441, en beneficio de los **BENEFICIARIOS**.-----
- (3) El **FIDUCIARIO** será propietario fiduciario de la **Finca**, de las **Sumas Dinerarias** y demás **Bienes Fideicomitidos** integrantes del **Patrimonio Fiduciario** en beneficio de los **BENEFICIARIOS**, y una vez concluido el edificio, sometido el mismo al Régimen establecido en la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, y cumplidos todos los requisitos técnicos y legales vigentes en la materia, transferirá el dominio pleno de las **Unidades Funcionales** y **Cocheras**, que en cada caso correspondan a los **BENEFICIARIOS** y/o, en su caso, **FIDEICOMISARIOS**.-----

V

SECCIÓN TERCERA

CONTRATO CON EL LOCADOR

CONVENIOS DE INCORPORACIÓN

CONDICIONES RESOLUTORIAS - EFECTOS

QUINTA: Contrato de Proyecto Ejecutivo y Contrato de Dirección, Representación Técnica y Coadministración de Obra sujetos a Condiciones Resolutorias – **Convenios de Incorporación** sujetos a **Condiciones Resolutorias** – Efectos.-----

- (1) El **FIDUCIARIO** se obliga a suscribir con el **Locador** en el plazo de noventa (90) días corridos a contar de la **Fecha de Celebración**, (en adelante denominado el “**Plazo de Suscripción**”) los **Contratos de Proyecto Ejecutivo** y el **Contrato de Dirección, Representación Técnica y Co-administración de Obra** los cuales deberán prever el sometimiento del **Locador** a todas y cada una de las cláusulas establecidas en el presente **Contrato**.-----
- (2) Los **Contratos de Proyecto Ejecutivo** y el **Contrato de Dirección, Representación Técnica y Co-administración de Obra** y los **Convenios de Incorporación** se extinguirán del pleno derecho y en forma automática si, en el **Plazo de Suscripción**, no se logra que los inversores interesados en incorporarse al emprendimiento que

origina el presente **Contrato** en la condición de **FIDUCIANTES INVERSORES** suscriban **Convenios de Incorporación** que representen no menos del treinta por ciento (30%) de la **Estimación Base del Costo de la Obra** (en adelante denominada la "**Primera Condición Resolutoria**"). En el supuesto caso que haya vencido el **Plazo de suscripción** y se haya logrado el porcentaje *ut supra* referido, podrán incorporarse al presente contrato nuevos **FIDUCIANTES INVERSORES** en los términos del **Convenio de Incorporación**, hasta el día en que se encuentre totalmente finalizada la **Obra**. -----

(3) En caso de no operarse la **Primera Condición Resolutoria**, los contratos de **Proyecto Ejecutivo y el de Dirección, Representación Técnica y Co-administración**, así como los **Convenios de Incorporación** se extinguirán de pleno derecho y en forma automática si, a partir del vencimiento del **Plazo de Suscripción**, los **FIDUCIANTES INVERSORES** no suscriben los dos (2) ejemplares de este **Contrato** en las oficinas del **Escribano**, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles subsiguientes (dicho plazo en adelante denominado el **Plazo de firmas**, y dicha condición resolutoria en adelante denominada la "**Segunda Condición Resolutoria**"). -----

(4) Si al vencimiento del **Plazo de Suscripción** se ha cumplido la **Primera Condición Resolutoria** o, en su caso, al vencimiento del **Plazo de Firmas** se ha cumplido la **Segunda Condición Resolutoria**, los **BENEFICIARIOS** resolverán, de acuerdo al procedimiento previsto en la cláusula **DECIMOSEXTA**, si: -----

(a) prorrogan el **Plazo de Suscripción** o, en su caso, el **Plazo de Firmas** para concluir los actos pendientes de cumplimiento, en cuyo supuesto será de aplicación lo previsto en la presente cláusula para la hipótesis de un nuevo cumplimiento de la **Primera Condición Resolutoria** o, en su caso, de la **Segunda Condición Resolutoria**; o -----

(b) resuelven que el **FIDUCIARIO** transfiera a los **FIDUCIANTES INVERSORES** los anticipos de las **Sumas Dinerarias** que éstos hubieran transferido fiduciariamente al **FIDUCIARIO** con anterioridad a su valor nominal, sin intereses, previa deducción proporcional de los importes que ya se hubieran devengado en concepto de **Costos de la Obra**. En este supuesto, será condición para que el **FIDUCIARIO** transfiera a los **FIDUCIANTES INVERSORES** los anticipos de las **Sumas Dinerarias** que se encuentren totalmente cancelados los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**, o en su defecto, que la totalidad de los acreedores del **Patrimonio Fiduciario** presten su expresa conformidad con la referida

transferencia y liberen expresamente al **FIDUCIARIO** de cualquier clase de responsabilidad por la referida transferencia y por el pago de los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**. En tal caso, el **Locador** deberá ceder en forma definitiva al **FIDUCIARIO** todos los derechos y acciones del **Proyecto**, previo pago del saldo pendiente si lo hubiera. Una vez cumplidos estos actos, los **FIDUCIANTES INVERSORES** y el **Locador** no tendrán nada más que reclamar al **FIDUCIARIO** y al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** por ningún concepto o causa que fuere con motivo u ocasión de la **Obra** y de las vinculaciones contractuales originadas por la misma; a su vez, el **FIDUCIARIO** y el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** no tendrán nada más que reclamar al **Locador** y a los **FIDUCIANTES INVERSORES** por ningún concepto o causa que fuere con motivo u ocasión de la **Obra** y de las vinculaciones contractuales originadas por la misma. -----

- (5) De los procedimientos señalados en las letras (a) y (b) del numeral (4), se seleccionará el procedimiento que obtenga el porcentual más alto de **Porcentajes** computables en la respectiva reunión o decisión. En caso de empate resolverá el **FIDUCIARIO** entre los procedimientos más votados, y tal decisión será vinculante y obligatoria para todos los **BENEFICIARIOS**, incluidos los que hubieran votado otro procedimiento que el procedimiento elegido o que estuvieran ausentes, sin que la decisión adoptada les confiera ningún derecho de oposición o de reclamo. Para el supuesto de transcurrir sesenta (60) días desde el cumplimiento de la **Primer Condición Resolutoria** o, en su caso, de la **Segunda Condición Resolutoria** sin que se hubiera adoptado la decisión prevista en el numeral (4), se aplicará automáticamente, sin requerirse tal decisión en lo sucesivo, el procedimiento previsto en la letra (b) del referido numeral (4). -----
- (6) El cumplimiento de la **Primera Condición Resolutoria** o de la **Segunda Condición Resolutoria** previstas en esta **Cláusula** no afectará la continuidad y vigencia del **Contrato** entre el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** y el **FIDUCIARIO** por el plazo de treinta (30) años, plazo que se establece a favor del **FIDUCIANTE PROPIETARIO** y que, por lo tanto, podrá ser abreviado mediante comunicación fehaciente cursada por el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** al **FIDUCIARIO**. -----
- (7) Una vez cumplida la **Primera Condición Resolutoria** o la **Segunda Condición Resolutoria** previstas en esta **Cláusula**, según corresponda, el **FIDUCIARIO** deberá solicitar de inmediato al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** que decida e instruya al **FIDUCIARIO** sobre el procedimiento que se deberá seguir con la **Fracción**. -----

VI

SECCIÓN CUARTA

PATRIMONIO FIDUCIARIO - PORCENTAJES

SIXTA: Patrimonio Fiduciario.-----

(1) El **Patrimonio Fiduciario** se constituye y se constituirá con los siguientes **Bienes Fideicomitidos**, a saber:-----

- (i) la propiedad fiduciaria de la **Fracción** y de todas las construcciones, equipos, instalaciones, bienes y mejoras que se incorporen y/o realicen a la **Fracción** y/o la acrecieren. -----
- (ii) la propiedad fiduciaria de las **Sumas Dinerarias**;-----
- (iii) la propiedad fiduciaria de otras sumas que el **FIDUCIARIO** pueda recibir de las **PARTES** o de terceros en el carácter que fuere (v.gr. préstamos, entre otros); --
- (iv) la propiedad fiduciaria de todos los derechos de uso del **Proyecto**;-----
- (v) la propiedad fiduciaria de todos los derechos, acciones y obligaciones emergentes de los **Contratos de Proyecto Ejecutivo** y el **Contrato de Dirección, Representación Técnica y Co-administración de Obra**;-----
- (vi) la propiedad fiduciaria de todos los derechos y obligaciones de los contratos que el **FIDUCIARIO** celebre con motivo u ocasión del presente **Contrato** y/o para la realización de la **Obra** en los términos definidos en el presente **Contrato**;-----
- (vii) la propiedad fiduciaria de cualquier otro bien, derecho u obligación no expresamente previsto en esta cláusula pero que se origine en la propiedad fiduciaria del **Patrimonio Fiduciario**, así como toda clase de derechos, activos, valores, dinero, metales preciosos, divisas, y cualquier otro tipo de bienes, incluso eventuales, tangibles e intangibles, muebles e inmuebles, sean existentes a la fecha de constitución del **Fideicomiso** o que se incorporen con posterioridad como consecuencia de nuevos aportes efectuados por los **FIDUCIANTES** y/o, en su caso, de nuevos ingresos obtenidos por el **FIDUCIARIO** que se generen en la administración del **Fideicomiso**, como asimismo sus rentas, utilidades, frutos y productos que generen, devengados y a devengarse, los nuevos bienes que ingresen en reemplazo de los predichos y los nuevos bienes que, con carácter de **Bienes Fideicomitidos**, las **PARTES**, en documentos complementarios, incorporen al **Patrimonio Fiduciario** del presente **Fideicomiso**;-----
- (viii) la propiedad fiduciaria de todo otro bien resultante del uso o inversión de las sumas de dinero o de los frutos de los **Bienes Fideicomitidos**. -----

- (2) El **Patrimonio Fiduciario**, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 14 de la ley 24.441, constituye un patrimonio de afectación distinto y separado de los patrimonios de los **BENEFICIARIOS, FIDUCIANTES, FIDUCIARIO** y demás partes actualmente incorporadas y que en el futuro se incorporen al presente **Contrato**. Por lo tanto, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores de los sujetos precedentemente mencionados.-----
- (3) El **Fiduciario** queda autorizado a compensar total o parcialmente, hasta donde alcance la cifra menor, las **Sumas Dinerarias** que los Aportantes Preexistentes deban sufragar con motivo de la suscripción de sus respectivos **Convenios de Incorporación** con los importes de los **Aportes Preexistentes realizados según Anexo IX**.-----

SÉPTIMA: Porcentajes.-----

- (1) Al solo y único efecto de determinar las mayorías previstas en la cláusula **DECIMOSEXTA** y sin que ello genere o pueda ser interpretado como el otorgamiento de ninguna clase derecho adicional:-----
- (i) El **FIDUCIANTE PROPIETARIO** tendrá el cincuenta por ciento (50%) de **Porcentaje**.-----
- (ii) Los **FIDUCIANTES INVERSORES** tendrán en conjunto el cincuenta por ciento (50%) de **Porcentaje**. Respecto de cada uno de los **FIDUCIANTES INVERSORES**, individualmente, el **Porcentaje** se determinará dividiendo el cincuenta por ciento (50%) por el total de **Sumas Dinerarias** comprometidas en todos los **Convenios de Incorporación** y multiplicando el resultado por la **Suma Dineraria** individualmente comprometidas por el respectivo **Fiduciante Inversor** en su correspondiente **Convenio de Incorporación**.-----

VII

SECCIÓN QUINTA

BENEFICIARIOS

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES

PROCEDIMIENTO – FIDEICOMISARIOS

BIENES REMANENTES – INSUFICIENCIA

OCTAVA: BENEFICIARIOS - Forma de Distribución de las **Unidades Funcionales, Cocheras – Bienes Remanentes – Gastos**.-----

- (1) Una vez terminada la **Obra** y cancelados íntegramente los **Gastos del Patrimonio Fiduciario**, los **BENEFICIARIOS** acuerdan en forma definitiva e irrevocable que el

sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal y las respectivas adjudicaciones se realizarán por ante el **Escribano** que designe el **FIDUCIARIO** quien deberá adjudicar y escriturar las **Unidades Funcionales y Cocheras** de la siguiente forma:-----

(a) Al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** las **Unidades Funcionales y Cocheras**, que se individualizan en el **Anexo II** con más la **Porción Reservada** individualizada en el **Anexo III**. Queda expresamente establecido y consentido por la totalidad de los **BENEFICIARIOS** que el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** tendrá plena libertad de administración y disposición sobre la **Porción Reservada**, pudiendo realizar sobre la misma cualquier tipo de emprendimiento, obra, construcción o realización de cualquier índole, incluso similares al objeto del presente, con el único límite de la normativa legal en materia urbanística, municipal y demás disposiciones aplicables. Si, con anterioridad a la terminación de la **Obra**, el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** solicitara, en cualquier momento durante la vigencia del presente **Contrato de Fideicomiso**, la adjudicación y escrituración a su favor de la **Porción Reservada**, deberá previamente efectuarse la subdivisión parcelaria respectiva, en cuyo caso la **Porción Reservada** será desafectada del presente **Fideicomiso**, corriendo los gastos generados a tal fin exclusivamente a cargo del **FIDUCIANTE PROPIETARIO** quien hace expresa reserva de su derecho a ejecutar una nueva obra constructiva a erigirse en la **Porción Reservada**, sea similar o diferente a la que constituye el objeto del presente **Contrato**, la cual podrá utilizar, usufructuar y/o compartir los sectores comunes del edificio que constituye el objeto de la **Obra**, tales como estacionamientos, sendas de circulación de vehículos o personas, piscinas, y cualquier otra. Los **FIDUCIANTES INVERSORES** y sus eventuales **SUCESORES** otorgan y manifiestan, mediante la firma del presente, su consentimiento expreso, incondicional, e irrevocable para que el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** i) realice dicha obra constructiva por sí, asociada con terceros y/o con intervención de de terceros; ii) efectúe unilateralmente las gestiones y trámites tendientes a que los colegios profesionales competentes, Municipalidad de Villa María, Dirección de Catastro y Registro General de la Provincia de Córdoba visen, aprueben y/o inscriban, según corresponda planos de arquitectura, ingeniería, y obras especialistas de la nueva construcción, planos de subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal Ley 13.512 derivado de la nueva construcción, y reglamento de copropiedad y administración definitivo que incluya las nuevas parcelas-unidades de propiedad horizontal, iii) designe unilateralmente a los profesionales que confeccionarán los

mentados planos y reglamentos, como así también demás instrumentos públicos y privados que sean menester para cumplimentar con lo normado por Ley 13.512 y disposiciones legales concordantes, y iv) confeccione, con prescindencia de los propios **FIDUCIANTES INVERSORES** y/o **SUCESORES**, o consorcistas del Edificio objeto de la **Obra**, el reglamento de copropiedad y administración al efecto de incluir las nuevas unidades – parcelas de propiedad horizontal, modificando los porcentuales de copropiedad sobre sectores comunes, impuestos y cargas comunes que le correspondan al inmueble objeto de la **Obra** conforme el reglamento de copropiedad y administración originario. Los gastos y honorarios profesionales originados respecto de la eventual construcción en la **Porción Reservada** por la confección de los nuevos planos de subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal Ley 13.512, planos de la nueva construcción y escrituración del reglamento de copropiedad y administración definitivo serán a cargo del **FIDUCIANTE PROPIETARIO** o eventuales terceros. Los **FIDUCIANTES INVERSORES y/o SUCESORES** se comprometen suscribir todo instrumento público o privado incluyendo poderes especiales, que resulten necesarios para que el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** ejecute cualesquiera de las actividades descritas en los acápites i), ii), iii) y iv) de esta cláusula . El **FIDUCIANTE PROPIETARIO** se reserva el derecho de ejercer la Administración del Edificio objeto de la **Obra** por el término de diez años, así como la facultad de delegarla total o parcialmente en terceros, y percibirá por tal concepto la retribución establecida por los usos y costumbres.-----

(b) A cada uno de los **FIDUCIANTES INVERSORES** las **Unidades Funcionales**, y **Cocheras** que se individualizarán para cada uno de ellos en los **Convenios de Incorporación**. -----

(c) A los **Fideicomisarios** los **Bienes Remanentes**.-----

(2) Todos los impuestos, gastos y honorarios que demanden la adjudicación del dominio pleno de las **Unidades Funcionales** y **Cocheras**, serán por cuenta de los **BENEFICIARIOS** que tengan derecho a recibirlas, como así también, todos los impuestos, gastos y honorarios que demanden la adjudicación de los **Bienes Remanentes** serán por cuenta de los **Fideicomisarios**. -----

(3) Si durante la vigencia de este **Contrato** el **FIDUCIARIO** advirtiera que el **Patrimonio Fiduciario**, incluyendo la sumatoria de la totalidad de las **Sumas Dinerarias** comprometidas por los **FIDUCIANTES INVERSORES** en sus respectivos **Convenios de Incorporación** y teniendo en cuenta las posibilidades de obtener cualquier tipo de

financiamiento, no fuera suficiente para realizar la **Obra** o atender regularmente el pago de la totalidad de los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**, el **FIDUCIARIO**, en cada ocasión en que dicha situación se produzca, deberá proceder en la forma que se prevé en la cláusula DECIMOSEXTA, para decidir, con la aprobación de **FIDUCIANTES** que representen el 60% de los **Porcentajes** por lo menos, cual de los siguientes dos procedimientos adoptan:-----

- (i) Que el **FIDUCIARIO** no adjudique y escriture las **Unidades Funcionales**. En tal caso, el **FIDUCIARIO**, conforme lo resuelto por la reunión, deberá procurar la venta de las **Unidades Funcionales y Cocheras**, o en su caso de la **Obra** en el estado en que se encuentre y, si correspondiere, distribuir entre los **FIDUCIANTES** –en función al **Porcentaje** de cada uno de ellos– y/o, en su caso, los **FIDEICOMISARIOS**, el saldo a favor que pudiere existir del producido de la venta de las **Unidades Funcionales y Cocheras**, o en su caso de la **Obra** en el estado en que se encuentre, luego de cancelados íntegramente los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario** y de reintegrado al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** la parte del precio de venta obtenido que corresponda a la **FRACCIÓN**. A los efectos de la venta de las **Unidades Funcionales, y Cocheras**, o en su caso de la **Obra** el **FIDUCIARIO** seleccionará 3 (tres) inmobiliarias de prestigio, por lo menos una de ellas con experiencia en la zona de la **Obra**, a quienes requerirá tres tasaciones para determinar el valor de las **Unidades Funcionales y Cocheras**, o de la **Obra** en su totalidad. Las tasaciones deberán estar suficientemente fundadas y considerar en forma esencial un pago del precio de contado inmediato y un plazo de realización de las **Unidades Funcionales y Cocheras**, o en su caso de la **Obra** razonablemente más breve al plazo de cancelación de los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**. El **FIDUCIARIO** seleccionará el valor promedio de las 3 tres tasaciones (en adelante denominado el “**Valor de Tasación**”), el cual constituirá el valor definitivo y vinculante para las **PARTES**. -----
- (ii) Que el **FIDUCIARIO** continúe la **Obra**, asumiendo los **FIDUCIANTES INVERSORES** que voten a favor de esta alternativa la obligación de solventar la diferencia que a esa fecha exista entre los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario** y el **Patrimonio Fiduciario** (computando la totalidad de las **Sumas Dinerarias** asumidas por los **FIDUCIANTES INVERSORES** en sus respectivos **Convenios de Incorporación**). En tal caso: A) los **FIDUCIANTES INVERSORES** que no hubiesen prestado conformidad con esta alternativa, ya sea porque hayan votado en sentido contrario, porque se hayan abstenido o porque hubieran guardado

silencio de cualquier modo, incluyendo el caso de ausencia, serán asimilados a los **Fiduciantes Incumplidores** (conforme se define este término en la cláusula DECIMOQUINTA apartado 2), al solo efecto de aplicárseles las disposiciones y el procedimiento previstos para éstos en la cláusula DECIMOQUINTA; B) los **FIDUCIANTES INVERSORES** que hubiesen votado a favor de esta alternativa serán asimilados a los **Fiduciantes Cumplidores** (conforme se define este término en la cláusula DECIMOQUINTA apartado 2), al solo efecto de aplicárseles las disposiciones y el procedimiento previstos para éstos en la cláusula DECIMOQUINTA y, en consecuencia, deberán efectuar la manifestación prevista en la cláusula DECIMOQUINTA respecto de los **Derechos** (conforme se define este término en dicha cláusula), en la forma y plazos allí especificados. -----

VIII

SECCIÓN SEXTA

FIDUCIARIO

NOVENA: Instrucciones. Alcances de la responsabilidad del **FIDUCIARIO**.-----

- (1) Además de las otras disposiciones previstas en otras cláusulas de este **Contrato**, el **FIDUCIARIO** se encontrará legitimado para ejercer todas las acciones que a su leal saber y entender considere necesarias o convenientes para adquirir, constituir, conservar, perfeccionar, defender y transferir los **Bienes Fideicomitidos**. Sin que ello implique limitación de lo expresado precedentemente, el **FIDUCIARIO** estará facultado, a efectos de cumplir con los fines del **Contrato** para: -----
- (a) Adquirir, recibir, conservar, vender, ceder y transferir los **Bienes Fideicomitidos**, previo cumplimiento de los procedimientos previstos en este Contrato.-----
 - (b) Pagar impuestos, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro costo que corresponda al **Patrimonio Fiduciario**.-----
 - (c) Recibir pagos y otorgar recibos, realizar movimientos de fondos y mantener contabilidades separadas de la propia. -----
 - (d) Iniciar, proseguir, contestar, rechazar, y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier clase de Tribunal (judicial, arbitral o administrativo) con relación al **Contrato**, los **Bienes Fideicomitidos**, con facultades de realizar acuerdos, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de terminación de pleitos o disputas. -----

- (e) Otorgar poderes y mandatos generales y/o especiales a personas que considere conveniente a los fines del cabal cumplimiento del presente **Contrato**, quienes se desempeñarán como apoderados del **FIDUCIARIO**. Queda aclarado que, estas facultades, incluyen la facultad de sustituir su poder a favor de terceros, sea en forma directa, sea a través de los poderes que se otorgan a los representantes según el sistema de dominio (p. ej. administrador de propiedad horizontal o sus análogos), poderes en virtud de los cuales el administrador (o la figura del caso) suscribe por la totalidad de los beneficiarios la documentación registral del inmueble o concurre a las asambleas de las sociedades, o en general representa a los **BENEFICIARIOS** con las mas amplias facultades a afectos de la concreción de los actos tendientes a la concreción de la **Obra**. -----
- (f) Celebrar, transferir, rescindir y resolver contratos celebrados en cumplimiento de la ejecución de este **Contrato**, previo cumplimiento de los procedimientos previstos en este **Contrato**.-----
- (g) Controlar que el **Locador** realice la **Obra** por administración, en los términos y condiciones previstos en el **Proyecto**, y en los **Contratos de Proyecto Ejecutivo y el Contrato de Dirección, Representación Técnica y Co-administración de Obra**, a cuyo efecto, tendrá las más amplias facultades para controlar que el **Locador y/o los contratistas y subcontratistas** que se contraten cumplan con todas y cada una de las obligaciones que impone su actividad. -----
- (h) Contratar a los contratistas y subcontratistas, verificando entre otras cosas el fiel cumplimiento de las obligaciones impositivas, laborales, previsionales y de seguridad social e higiene. -----
- (i) Rescindir y/o resolver el contrato con el **Locador** y sustituirlo cuando éste incumpliera gravemente con las obligaciones a su cargo, previa aprobación de los **Beneficiarios** con las mayorías previstas en el numeral (vi,a) de la cláusula DECIMOSEXTA.-----
- (j) Designar a los reemplazantes del **Locador**, previa aprobación de los **Beneficiarios** con las mayorías previstas en el numeral (vi, a) de la cláusula DECIMOSEXTA.-----
- (k) Rescindir cualquier contrato con los contratistas y subcontratistas cuando éstos incumplieran gravemente con sus obligaciones.-----
- (l) Designar, al **Arquitecto Auditor** y en su caso remover y designar al reemplazante.-----

- (m) Designar, a los **Contadores** y en su caso proceder a su reemplazo y nueva designación de contadores.-----
- (n) Someter la **Fracción** al régimen de horizontalidad de la ley 13.512, con las más amplias facultades para otorgar todos los documentos e instrumentos privados y públicos necesarios. -----
- (o) Cumplir y hacer cumplir con las disposiciones de los **Convenios de Incorporación** que suscriba con los **FIDUCIANTES INVERSORES**.-----
- (p) Contratar los seguros habituales en estos casos, en compañías de seguros de primera línea en el mercado. El **FIDUCIARIO** queda expresamente facultado para la contratación de todos los seguros necesarios, convenientes y que respondan a los riesgos típicos de la actividad de la construcción, con cargo al Fideicomiso, incluyendo, entre otros, seguros contra incendio y otros daños materiales, como así mismo para la contratación de los que cubran el riesgo referido en el artículo 14 de la Ley Nº 24.441. -----
- (q) Arbitrar y ejecutar todas las medidas que considere necesarias y conducentes para desarrollar el emprendimiento inmobiliario y concluir la **Obra**, realizar todas inscripciones necesarias en los registros correspondientes, cancelar los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**, adjudicar, distribuir y escriturar las **Unidades Funcionales** y, **Cocheras**, o vender una o algunas o todas las mismas y asignar el saldo que pudiere existir luego de cancelados la totalidad de los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario** al **FIDEICOMISARIO**..-----
- (r) Designar a los profesionales que representarán al **FIDUCIARIO**, en su condición de titular de los **Bienes Fideicomitidos**, en el supuesto de incumplimiento de los **FIDUCIANTES INVERSORES** de las obligaciones que los **Convenios de Incorporación** pongan a su cargo, o del **Locador** o de cualquier otro profesional que se hubiera contratado para el cumplimiento de los objetivos previstos en este **Contrato**, o de cualquier tercero ajeno a la **Obra**, o para la defensa de los intereses y derechos del **Patrimonio Fiduciario**, seleccionando el procedimiento extrajudicial y/o judicial que se considere conveniente.-----
- (s) Controlar el cumplimiento de los contratos que celebre.-----
- (t) Invertir las sumas que transfieran los **FIDUCIANTES INVERSORES**, en bancos de primera línea en colocaciones financieras de bajo riesgo, tales por ejemplo, plazos fijos en pesos o dólares.-----
- (u) Abrir, operar y cerrar, en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, cuentas bancarias (v.gr. cuentas corrientes, cajas de

- ahorro, cuentas a la vista, depósitos, etc.) a título fiduciario para la ejecución del presente **Fideicomiso** al solo efecto de manejar las sumas líquidas del **Fideicomiso**, y depositar y hacer depositar (v.gr. a los **FIDUCIANTES INVERSORES**) en las referidas cuentas a título fiduciario todos los fondos ingresados al **Fideicomiso**, incluyendo las **Sumas Dinerarias**, y realizar a través de ellas la totalidad de los pagos y la administración de sistemas de fondo fijo; -
- (v) Gravar la **Fracción** o los **Bienes Fideicomitados** a los efectos de obtener los recursos dinerarios necesarios para la financiación de la **Obra**, incluyendo toda clase de hipotecas, prendas, fideicomisos en garantía, etc. A los mismos fines, para el hipotético caso de que, una vez vencidos el **Plazo de Suscripción** y el **Plazo de Firmas** sin cumplirse ninguna de las condiciones resolutorias previstas, existiera un remanente de **Unidades Funcionales** y/o **Cocheras** no incluidas dentro de las que deben ser adjudicadas al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** por el Anexo II del presente **Contrato** y a los **FIDUCIANTES INVERSORES** por lo indicado en sus respectivos **Convenios de Incorporación**, el **FIDUCIARIO** podrá celebrar actos onerosos de disposición sobre las mismas, ya sea comprometiéndolas en venta, leasing, fideicomiso, contratos de garantía, etc., ya celebrando nuevos **Convenios de Incorporación** a su respecto, ya realizando cualquier otro tipo de operación por la cual obtenga nuevos recursos dinerarios a los aludidos fines -----
- (w) Administrar por sí o por el tercero o terceros que designe la **Fracción** y abonar los impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos hasta la efectiva transferencia a los **BENEFICIARIOS** y/o, en su caso, **FIDEICOMISARIOS** de las **Unidades Funcionales y Cocheras..** -----
- (x) Designar al **Escribano** que redactará e inscribirá el reglamento de copropiedad y administración y que celebrará las escrituras traslativas de dominio de las **Unidades Funcionales y las Cocheras**, y en su caso remover al **Escribano** y designar al sustituto. -----
- (y) Restituir al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** todas las sumas que éste hubiera adelantado y entregado al **FIDUCIARIO** con anterioridad a la firma de este **Contrato** para dar ejecución al **Fideicomiso.** -----
- (z) Realizar la **Obra** por administración, en los términos y condiciones previstos en el **Proyecto**, a cuyo efecto, tendrá las más amplias facultades para contratar para el **Patrimonio Fiduciario**, y tendrá las siguientes funciones y responsabilidades:

- (i) Introducir todas aquellas modificaciones que por requerimientos constructivos o por imposición de las autoridades correspondientes, sean necesarias para la terminación de la **Obra**, sobre los cuales deba realizarse un trámite especial de aprobación. Todas estas modificaciones, no deberán de manera alguna, afectar en forma sustancial lo que las **PARTES** han tenido en miras al celebrar el presente **Contrato**. Tales modificaciones no desobligan de manera alguna a los **FIDUCIANTES INVERSORES** de la obligación de transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO** las **Sumas Dinerarias** en los términos y condiciones previstos en la cláusula DECIMOQUINTA y **Convenios de Incorporación**. -----
- (ii) Efectuar el concurso de precios, de materiales y elementos y de antecedentes de los contratistas que participen en la **Obra**, supervisar la realización de los trabajos programados hasta la finalización de la **Obra**, dictaminar cuando sea necesario, dar instrucciones a los contratistas y subcontratistas y al personal empleado por estos, llevar un libro de órdenes, instrucciones y notificaciones, verificar los aspectos técnicos y las mediciones de cómputos que permitan certificar los avances de obra en función a los presupuestos y facturas que se presenten. -----
- (iii) Controlar el cumplimiento, por parte de los intervinientes en la **Obra**, de las normas vigentes de higiene y seguridad, entre otros: A) ley nacional de higiene y seguridad en el trabajo número 19.587; B) Ley sobre riesgos de trabajo número 24.557; C) Decreto de Higiene y Seguridad en la construcción Nro. 911/96; D) Resolución Superintendencia de Riesgos del Trabajo número 35/98. Esto sin perjuicio de cualquier otra reglamentación que pudiere resultar aplicable a la que deberá ajustarse a sus requerimientos. -----
- (iv) La contratación por su parte de los seguros correspondientes a Responsabilidad Civil hacia Terceros, como así también supervisar la contratación de los seguros a cargo de contratistas y subcontratistas de la **Obra**. -----
- (v) Ejecutar por sí o por terceros los trámites de agrimensura y planos de detalle de la **Obra**, y la aprobación de las autoridades de aplicación para que el conjunto quede constituido y funcione de acuerdo a las previsiones de la ley 13.512, todos los cuales serán parte del **Costo de la Obra**. -----
- (vi) Vigilar la marcha de los trámites de habilitación y subdivisión que sean requeridos por las autoridades competentes, a fin de poder, una vez concluidos los mismos, adjudicar las unidades resultantes a los destinatarios

de las mismas de conformidad con las condiciones de adjudicación establecidas en el presente **Contrato**, o que se establezcan por aplicación de éste.-----

- (vii) Ejercer la administración de la **Obra**, a través de los **Contadores** designados en los aspectos contables, financieros, impositivos y previsionales, que incluye entre otros aspectos los siguientes: 1) Llevar y confeccionar las cuentas y registros contables del **Fideicomiso** en forma separada de las propias, de acuerdo a las normas generalmente aceptadas; 2) Efectuar para cada mes calendario el cómputo y liquidación del **Costo de la Obra** en función al avance de la **Obra**, emitiendo, dentro de los cinco días hábiles posteriores al cierre de cada mes liquidado, la correspondiente liquidación con todos los costos y costas insumidos; 3) Confeccionar un informe de rendición de cuentas en forma semestral y comunicarlo a los **BENEFICIARIOS** en la sede de calle, sobre los montos recaudados, las sumas empleadas en la **Obra**, las cuotas de **Sumas Dinerarias** impagas, el importe de las cuotas de **Sumas Dinerarias** correspondientes a cada mes, los ingresos y egresos, y, en general, el curso de los negocios del **Fideicomiso**, quedando pactado que dichas rendiciones de cuentas se considerarán automáticamente aprobadas luego de transcurridos diez días corridos desde la finalización de cada semestre calendario si es que en dicho plazo no se hubieren formulado impugnaciones; 4) Recaudar los fondos de las cuotas de las **Sumas Dinerarias** de los **FIDUCIANTES INVERSORES** y todos sus accesorios, efectuar los pagos, citaciones y notificaciones que la administración fiduciaria requiera. -----

(2) El **FIDUCIARIO** preparará:-----

- (a) Semestralmente: un informe de gestión y de avance del Fideicomiso y estado de origen y aplicación de fondos;-----
- (b) Por el Ejercicio Fiscal: estados contables que incluirán un Estado de Situación Patrimonial, un Estado de Resultados y un Estado de Cambios en la Situación Patrimonial por el periodo cubierto, aplicándose por vía analógica en lo pertinente las previsiones contenidas en el Código de Comercio y la Ley de Sociedades Comerciales. A tales fines, la fecha de cierre del ejercicio fiscal será el 31 de diciembre de cada año, pudiendo en consecuencia practicarse estados que correspondan a periodos irregulares, al principio y/o al final del **Fideicomiso**; y-

- (c) Liquidación Final: concluido el plazo de duración del **Fideicomiso**, el **FIDUCIARIO** emitirá una cuenta de liquidación final y Estados Contables de Situación Patrimonial y de Resultado Final, con cierre a la fecha de conclusión del **Fideicomiso**, pudiendo emitirse con anterioridad estados de liquidación parcial. Los informes y estados contables se pondrán a disposición de los **BENEFICIARIOS** dentro de los treinta (30) días subsiguientes en la sede del **FIDEICOMISO** en el domicilio de la calle, de la ciudad de Villa María, de lunes a viernes, en el horario de 10.00 a 13.00 hs. Los informes y estados contables, incluidas las cuentas de liquidación, tendrán el carácter de rendición de cuentas y se los considerará aprobados, si no hubieran sido observados en forma puntual y fundada dentro de los treinta (30) días subsiguientes al plazo indicado precedentemente. -----
- (3) Si los **BENEFICIARIOS** en forma unánime solicitaren o instruyeren al **FIDUCIARIO** la adopción de cualquier medida o acción en relación con **Patrimonio Fiduciario**, el **FIDUCIARIO** se encontrará obligado a ello. No obstante ello, en ningún caso el **FIDUCIARIO** podrá ser requerido a que tome cualquier acción que, según su opinión, razonablemente sea: -----
- (a) contraria a este **Contrato**, o leyes o demás disposiciones aplicables, o -----
- (b) lo exponga a responsabilidad frente a terceros. -----
- (4) Cualquier requerimiento, demanda, reclamo, autorización, directiva, consentimiento, renuncia o cualquier otra acción –que según este **Contrato** deba ser dada o tomada por los **BENEFICIARIOS**– deberá evidenciarse por uno o más instrumentos firmados por los **BENEFICIARIOS**, con legalización bancaria o notarial, en persona o por apoderado con facultades suficientes. A menos que se establezca lo contrario en el presente **Contrato**, este acto será efectivo cuando dicho instrumento sea notificado al **FIDUCIARIO** en forma fehaciente. -----
- (5) Todo reclamo, demanda, autorización, directiva, notificación, renuncia u acto de los **BENEFICIARIOS** será obligatorio para sus sucesores, herederos o cesionarios. ----
- (6) Queda expresamente aclarado que las obligaciones asumidas en el presente contrato por el **FIDUCIARIO** son únicamente de medios y no de resultados, considerándose cumplimentadas las mismas cuando desarrolle su función dentro de las reglas pertinentes de la ética y la técnica, respondiendo sólo en caso de culpa grave o dolo. Por la fiducia que se le encomienda y en el marco de sus facultades como dueño fiduciario, el **FIDUCIARIO** actuará dentro de las pautas señaladas en el presente **Contrato**, de acuerdo a las finalidades y objetivos estipulados, todo ello dentro de las

facultades y obligaciones establecidos en el presente y en el régimen de la ley 24.441. Los **BENEFICIARIOS** reconocen por lo tanto las más amplias facultades para concretar el emprendimiento inmobiliario en su nombre. Expresamente, el **FIDUCIARIO** tendrá, además de las facultades antes señaladas, las de integrar y dictar o modificar el estatuto de la/s sociedad/es que resulte/n titular/es de partes del emprendimiento, dictar los reglamentos de funcionamiento interno sea de la sociedad o de las unidades resultantes, nombrar el administrador y el consejo de propietarios y las autoridades de la/s sociedad/es.-----

DECIMA: Prohibición de Compra. -----

El **FIDUCIARIO** no podrá adquirir, para o por sí bienes integrantes del **Patrimonio Fiduciario**.-----

DÉCIMO PRIMERA: Honorarios - Gastos - No afectación de Recursos Propios. -----

- (1) El **Fiduciario** percibirá por las tareas previstas en este **Contrato**, un honorario equivalente al dos por ciento (2%), más el Impuesto al Valor Agregado del total de costos, gastos e impuestos de la **Obra**, pagadero por mes vencido sobre el total de costos, gastos e impuestos sufragados en el mes respectivo. -----
- (2) El **FIDUCIARIO** percibirá las sumas de todos costos y gastos razonables en que el **FIDUCIARIO** incurra en el cumplimiento de sus funciones. -----
- (3) Los honorarios del **FIDUCIARIO** y los gastos en que incurra, como así también, todos y cada uno de los pagos que deba realizar el **FIDUCIARIO** para cancelar los **Gastos del Patrimonio Fiduciario** serán cancelados únicamente con los **Bienes Fideicomitidos**. Los **Bienes Fideicomitidos** constituyen un patrimonio totalmente separado del patrimonio del **FIDUCIARIO** y de los **BENEFICIARIOS**. -----
- (4) Dentro de los **Gastos del Patrimonio Fiduciario** se incluyen:-----
 - (i) Los costos de conservación, custodia y cualquier otro acto tendiente al buen desarrollo del **Fideicomiso** y de los **Bienes Fideicomitidos**, y, en especial y al solo título informativo, todos los gastos y comisiones de cualquier tipo, gastos de cobro y/o enajenación, gastos de liquidación de los bienes fideicomitidos, honorarios, gastos que demande la distribución de fondos, mantenimiento de cuentas y seguros. -----
 - (ii) Todos los impuestos, tasas y contribuciones que sean aplicables. -----
 - (iii) Los gastos de todo procedimiento judicial, de mediación o extrajudicial relativo a los **Bienes Fideicomitidos**, tales como tasa de justicia, certificaciones notariales,

- oficios, informes registrables, peritos, imposición de costas, como también los honorarios de los letrados designados por el **Fiduciario**. -----
- (iv) Los honorarios de asesoramiento legal, auditores y demás costos que se requieran para la preparación, celebración, otorgamiento, administración, modificación y liquidación de todos los activos relativos al **Fideicomiso**. -----
- (v) En su caso, los honorarios de los auditores contables externos con relación a la contabilidad del **Fideicomiso**.-----
- (vi) Los gastos relacionados con la renuncia y el nombramiento del **Fiduciario** sucesor, en especial sin limitación, los honorarios de los respectivos asesores legales y contables. -----
- (vii) Todos los demás gastos correspondientes a la preparación, celebración y ejecución de este **Contrato** o que se deriven del cumplimiento o la interpretación de sus cláusulas, así como todos los impuestos, tasas y cualquier otra forma de tributo, incurridos por, emergentes de, o que recaigan o pudieren recaer en el futuro en el **FIDUCIARIO** con motivo o con ocasión de la celebración, ejecución y cumplimiento de este **Contrato**. -----
- (5) Toda distribución de fondos y/o bienes entre los **BENEFICIARIOS** y/o, en su caso, **FIDEICOMISARIOS** se realizará neta de la totalidad de los gastos, costos y honorarios mencionados precedentemente, y una vez cubierto en su caso los **Gastos del Patrimonio Fiduciario**.-----

DÉCIMO SEGUNDA: Responsabilidad – Limitaciones. -----

- (1) El **FIDUCIARIO** empleará en todo momento el cuidado y diligencia exigible a un administrador de bienes ajenos y a un buen hombre de negocios. -----
- (2) Los deberes del **FIDUCIARIO** sólo son aquellos establecidos en este **Contrato** y en la legislación vigente, sin que pueda interpretarse la existencia de compromisos u obligaciones implícitas. -----
- (3) Sin perjuicio de las disposiciones de los numerales anteriores, ninguna estipulación de este **Contrato** liberará al **FIDUCIARIO** de su responsabilidad por su culpa grave o dolo en el desempeño de sus funciones. -----
- (4) El **FIDUCIARIO** se compromete a realizar esfuerzos razonables para el cumplimiento de las funciones que se le asignan en el presente **Contrato**. El **FIDUCIARIO** no resultará responsable de cualquier pérdida o reclamo que pudiere resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa o dolo de su parte, judicialmente declarada. El **FIDUCIARIO** no será responsable de cualquier información, afirmación, o declaración

vinculada con este **Contrato**, como por su cumplimiento, siempre que se trate de informes o reportes que el **FIDUCIARIO** haya recogido de buena fe o de fuentes oficiales, o que considere genuinos y que hayan sido firmados o presentados por la o las **PARTES** adecuadas. En ningún caso, el **FIDUCIARIO** será responsable por un cambio material adverso en el valor o en el estado de los **Bienes Fideicomitidos**, o insuficiencia de recursos disponibles para afrontar los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**. En especial, el **FIDUCIARIO** no tendrá responsabilidad cuando se incurra en pérdidas que no resulten de su dolo o culpa.-----

DECIMOTERCERA: Empleo de Fondos Propios – Indemnidad.-----

- (1) Para el cumplimiento de las instrucciones previstas en este **Contrato**, el **FIDUCIARIO** sólo estará obligado a emplear los fondos transferidos por los **FIDUCIANTES INVERSORES**.-----
- (2) Los **FIDUCIANTES** se obligan a mantener indemne e indemnizar al **FIDUCIARIO**, a sus Directores, empleados y/o apoderados por todas las obligaciones que éstos asuman en cumplimiento de este **Contrato**, así como de las consecuencias que su accionar pueda causar a terceros, en tanto dicho accionar se ajuste a las disposiciones de este **Contrato** y de la legislación en vigencia. Asimismo, los **FIDUCIANTES** asistirán al **FIDUCIARIO** en todos aquellos aspectos que hagan a la consecución del objeto del presente **Contrato**, colaborarán en la forma que éste les requiera, en cualquier reclamo y/o litigio que sea necesario para exigir el cumplimiento del presente **Contrato**, defenderán al **FIDUCIARIO** contra cualquier impugnación u objeción de terceros derivada de este **Contrato** o relacionada con éste, con excepción del caso en que tal litigio y/o reclamo sea ocasionado por culpa grave o dolo del **FIDUCIARIO**.-----

DÉCIMO CUARTA: Cese del **FIDUCIARIO**. -----

- (1) El **FIDUCIARIO** cesará en sus funciones en los siguientes casos: -----
- (a) El **FIUDUCIANTE PROPIETARIO** podrá resolver la remoción del **FIDUCIARIO** con causa, por haber incumplido gravemente sus obligaciones bajo este **Contrato**; igual derecho asistirá a los **BENEFICIARIOS** que reúnan mayoría absoluta de los **Porcentajes**.-----
- (b) Por disolución del **FIDUCIARIO** o su quiebra, circunstancias que el **FIDUCIARIO** deberá poner en conocimiento del **FIDUCIANTE PROPIETARIO** en el plazo más breve posible.-----

- (c) Por renuncia del **FIDUCIARIO**, con expresión de causa o sin ella. -----
- (2) En caso de renuncia o remoción del **FIDUCIARIO**, el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** designará su sucesor. En caso de no designarse ningún **FIDUCIARIO** sucesor dentro de los sesenta (60) días de acreditada la renuncia o notificada la remoción, cualquiera de los **BENEFICIARIOS** o el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** podrá solicitar su designación judicial. El documento escrito que evidencia la designación y aceptación del cargo por el **FIDUCIARIO** sucesor será suficiente para atribuirle todos los deberes, facultades y derechos inherentes al cargo, incluida la transferencia de la propiedad fiduciaria del **Patrimonio Fideicomitado**. De ser requerido cualquier documento complementario podrá ser otorgado por el **FIDUCIARIO** sucesor. -----
- (3) Durante el lapso que lleve el perfeccionamiento del traspaso de funciones del fiduciario saliente al nuevo, las responsabilidades de la gestión serán a cargo del **FIDUCIARIO** removido o renunciante, para lo cual, éste tendrá derecho a percibir las retribuciones convenidas en este **Contrato** durante ese período, salvo el caso de remoción por culpa grave o dolo del **FIDUCIARIO**. La remoción o renuncia sólo producirá efectos luego de la designación de un fiduciario sucesor, la aceptación por parte de éste y la transferencia de los **Bienes Fideicomitados** al fiduciario sustituto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9, inciso e) de la Ley 24.441. En el caso que la renuncia del **FIDUCIARIO** fuera sin expresión de causa, éste deberá mantener indemne al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** respecto de todos los gastos relacionados con la renuncia y la designación del fiduciario sucesor. -----
- (4) En caso de fusión, consolidación, transformación, o sucesión del **FIDUCIARIO**, la sociedad resultante de dicha reorganización societaria será el nuevo **fiduciario** a los efectos de este **Contrato** y continuará con las obligaciones previstas en el presente, sin costos para el **Patrimonio Fiduciario** y para el **FIDUCIANTE PROPIETARIO**.--

IX

SECCIÓN SÉPTIMA

FIDUCIANTES INVERSORES

DECIMOQUINTA: Declaración - Incumplimiento de los **FIDUCIANTES INVERSORES**:

- (1) Los **FIDUCIANTES INVERSORES** declaran expresamente que es esencial para el desarrollo de la **Obra**, y, por consiguiente, y por ende, para resguardar y asegurar los derechos de los **BENEFICIARIOS**, que los **FIDUCIANTES INVERSORES** efectúen las transferencias fiduciarias de las **Sumas Dinerarias** en la forma y plazo establecidos en sus respectivos **Convenios de Incorporación**, y que la demora de cualquiera de ellos en cumplir con la transferencia fiduciaria de las sumas

comprometidas, ocasionará un grave perjuicio a los restantes **BENEFICIARIOS** y a la ejecución de la **Obra**.-----

(2) El **FIDUCIANTE INVERSOR** que no cumpla su obligación de transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO**, en las fechas establecidas en sus respectivos **Convenios de Incorporación**, los importes de las **Sumas Dinerarias** (en adelante denominado el “**Fiduciante Incumplidor**”) incurrirá en mora automática de pleno derecho, circunstancia que importará la suspensión automática de todos los derechos que este **Contrato** otorga al respectivo **Fiduciante Incumplidor**, pero se mantendrán vigentes todas sus obligaciones. Asimismo, la mora del **Fiduciante Incumplidor** significará de pleno derecho la caducidad de todos los plazos que el **Fiduciante Incumplidor** tenía, siendo exigible la totalidad de la suma comprometida por el **Fiduciante Incumplidor** a la fecha de la mora. En ese supuesto, el **FIDUCIARIO** convocará a una reunión a los **FIDUCIANTES** distintos que el **Fiduciante Incumplidor** (en adelante denominados en forma conjunta los “**Fiduciantes Cumplidores**”), con las formalidades previstas en la cláusula DECIMOSEXTA, quienes por mayoría simple seleccionarán alguno de los siguientes procedimientos que obligatoriamente deberá seguir el **FIDUCIARIO**: -----

(a) Exigir el Cumplimiento. El **FIDUCIARIO** exigirá al **Fiduciante Incumplidor** la totalidad de la suma adeudada a la fecha de la mora, con más un interés equivalente a dos veces la tasa que percibe el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días, capitalizable mensualmente, calculado desde la fecha de mora hasta la fecha de efectivo pago. -----

(b) Compra de la totalidad y no menos de la totalidad de los derechos y acciones del Fiduciante Incumplidor. Los **Fiduciantes Cumplidores** podrán adquirir la totalidad y no menos de la totalidad de los derechos y acciones del **Fiduciante Incumplidor** (en adelante denominados los “**Derechos**”) al precio que resulte de descontar a las sumas efectivamente transferidas fiduciariamente por el **Fiduciante Incumplidor** a la fecha de mora, la suma equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la suma total comprometida por el **Fiduciante Incumplidor** bajo este **Contrato**, en concepto de cláusula penal punitiva y resarcitoria, de modo tal que, si a la fecha de mora el **Fiduciante Incumplidor** hubiera transferido fiduciariamente al **FIDUCIARIO** el cuarenta por ciento (40%) o menos de la suma total comprometida bajo este **Contrato**, no percibirá suma alguna por la transferencia y cesión de sus **Derechos** a los **Fiduciantes Cumplidores** que

hubieran resuelto adquirir los **Derechos**. Para que los **Fiduciantes Cumplidores** puedan adquirir los **Derechos** del **Fiduciante Incumplidor** deberán adquirir la totalidad y no menos de la totalidad de los **Derechos** y asumir la totalidad y no menos de la totalidad de las obligaciones del **Fiduciante Incumplidor**, a prorrata de sus **Porcentajes**, excluido el **Porcentaje** del **Fiduciante Incumplidor** y el o los **Porcentajes** de los **Fiduciantes Cumplidores** que hubieran decidido no comprar. A los efectos de la cesión de los **Derechos** del **Fiduciante Incumplidor**, junto con la firma de los **Convenios de Incorporación** todos los **FIDUCIANTES INVERSORES** conferirán un poder especial irrevocable en favor del **FIDUCIARIO**, en los términos del artículo 1977 del Código Civil, por toda la vigencia del presente **Contrato**, válido para después del fallecimiento de cualquiera de ellos, otorgando al **FIDUCIARIO** las más amplias facultades para ceder los **Derechos** a los **Fiduciantes Cumplidores** o a uno o más terceros indeterminados, en el supuesto que se opere un incumplimiento en los términos previstos en este numeral. La cesión de los **Derechos** del **Fiduciante Incumplidor** a los **Fiduciantes Cumplidores** que hubieran resuelto adquirir, se celebrará bajo escritura pública y ante el **Escribano** que designen los **Fiduciantes Cumplidores** que hayan optado por adquirir los **Derechos**. Los **Fiduciantes Cumplidores** que adquieran los **Derechos** del **Fiduciante Incumplidor** deberán transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO** la cuota pendiente de cumplimiento por parte del **Fiduciante Incumplidor** que hubiera dado lugar a la mora dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de la escritura de cesión y quedarán obligados ante el **FIDUCIARIO** a transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO** las cuotas restantes de cumplimiento, en las fechas previstas en este **Contrato** y en la moneda pactada, en ambos casos, a prorrata de sus **Porcentajes** en la adquisición del **Derecho** del **Fiduciante Incumplidor**. Si ninguno de los **Fiduciantes Cumplidores** decidiera adquirir los **Derechos** del **Fiduciante Incumplidor**, el **FIDUCIARIO** y/o los **FIDUCIANTES** y/o el **Locador** tendrán un plazo adicional de treinta (30) días corridos contados a partir del cierre de la reunión de **Fiduciantes Cumplidores** para interesar a un tercero en adquirir los **Derechos** del **Fiduciante Incumplidor** en los mismos términos y condiciones previstos en esta cláusula. -----

- (3) La elección del procedimiento previsto en el acápite (a) no excluirá la elección posterior del procedimiento previsto en el acápite (b). -----

(4) Las **PARTES** aceptan en forma definitiva e irrevocable que la multa prevista en el numeral (2) (b) constituye una multa justa y razonable para el supuesto de incumplimiento, y que las **PARTES** han evaluado con sus asesores la razonabilidad y justicia de la misma, teniendo en cuenta para ello especialmente el daño irreparable que podría ocasionar a los **Fiduciantes Cumplidores** y al **FIDUCIARIO** el incumplimiento del **Fiduciante Incumplidor**, razón por la cual, se han fijado de común acuerdo entre los **FIDUCIANTES** una cláusula penal resarcitoria del cuarenta por ciento (40%), que si bien no son suficientes para reparar los perjuicios que el incumplimiento del **Fiduciante Incumplidor** puede generar a los **Fiduciantes Cumplidores**, se ha considerado razonable y equitativa para las **PARTES**. Por los motivos apuntados, las **PARTES** renuncian en el más amplio sentido y en forma irrevocable a invocar cualquier instituto o disposición legal, o sentencia judicial u opinión doctrinal que tuviere como propósito alterar y/o cuestionar y/o modificar la multa impuesta en el referido numeral (2) (b), o para cuestionar o aumentar o reducir la cláusula penal o la moneda y la forma de pago y el interés pactado y cualquier otra cuestión que tuviere como propósito incumplir con las obligaciones previstas en este **Contrato**. -----

(5) Asimismo, los **FIDUCIANTES** dejan expresa constancia que la multa impuesta en el numeral (2) (b) establecida por los **FIDUCIANTES** en este **Contrato** sin que ninguno de los **FIDUCIANTES** tenga respecto de los otros **FIDUCIANTES** una situación de inferioridad o debilidad o revista la condición de deudor respecto de los otros **FIDUCIANTES**, estando todos los **FIDUCIANTES** en situación de total y absoluta equivalencia al momento de la celebración de este **Contrato** para evaluar y aceptar en forma incondicional e irrevocable la fijación de las sanciones previstas en esta cláusula. -----

X

SECCIÓN OCTAVA ADOPCIÓN DE DECISIONES

DECIMOSEXTA: Adopción de decisiones. -----

(1) Queda establecido y reconocido por las **PARTES**, a los efectos de que el interés común emergente del presente **Contrato** prevalezca sobre las situaciones individuales, que los **BENEFICIARIOS** delegan en forma amplia en el **FIDUCIARIO** la concreción de las finalidades y objetivos comunes emergentes del presente **Contrato**, siendo esta una delegación amplia que incluye cierto poder discrecional sobre aspectos sobrevivientes del proyecto durante su desarrollo: adaptaciones

urbanísticas, manejo caso por caso de situaciones de mora, selección de proveedores, etc. -----

- (2) Sobre estas bases queda claro que la regla general establece que el mandato otorgado por los **BENEFICIARIOS** al **FIDUCIARIO** es amplio, suficiente, definitivo e irrevocable por lo que no se requiere la consulta permanente sino que únicamente se realizarán convocatorias a los **BENEFICIARIOS** ante casos que se aparten por algún motivo excepcional del objetivo trazado o en los supuestos especialmente previstos en el presente **Contrato** o cuando el **FIDUCIARIO** lo considere necesario para dar o recibir cualquier solicitud, autorización, notificación, consentimiento, renuncia u otra acción. De igual modo deberá proceder el **FIDUCIARIO** a la finalización de la **Obra**, cada vez que lo soliciten **FIDUCIANTES** que en conjunto representen al menos el cuarenta por ciento (40%) de los **Porcentajes**. A dichos efectos, se pacta expresamente la consulta y respuesta por escrito (asamblea virtual) como método general de consulta y deliberación de los **BENEFICIARIOS**. En su caso, los **BENEFICIARIOS** deliberan respecto de todas las cuestiones vinculadas al presente **Fideicomiso** agrupados en analogía con el régimen de asambleas de las sociedades anónimas reguladas por la ley 19.550, cuyas disposiciones se aplicarán supletoriamente, con excepción del plazo para impugnar una decisión que será de diez (10) días corridos a contar de la fecha de clausura de la reunión o decisión respectiva. En consecuencia, cuando se requiere la decisión de los **BENEFICIARIOS**, ésta se adopta por mayoría de **Porcentajes**. -----
- (3) En caso que resulte necesario la convocatoria y deliberación de los **BENEFICIARIOS**, se aplicarán las siguientes reglas las que son aceptadas por los **BENEFICIARIOS** en este acto en forma expresa: -----
- (i) Las convocatorias y/o consultas se realizarán: (a) al domicilio constituido de cada **BENEFICIARIO**, (b) no menos de diez (10) días corridos antes de la reunión; (c) por correo simple, fax, o por el medio habitual de comunicación entre el **FIDUCIARIO** y el **BENEFICIARIO**.-----
 - (ii) Tratándose de convocatorias a reuniones, las mismas deberán celebrarse en la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba. -----
 - (iii) El **BENEFICIARIO** podrá concurrir por sí o por representante nominado por Carta Poder al efecto sin que se requiera la certificación de la firma. Un representante puede representar hasta diez (10) **BENEFICIARIOS** sin límite para el número de votos. Los representantes deben ser **BENEFICIARIOS**. -----

- (iv) La remoción del **FIDUCIARIO** requerirá una decisión positiva de la mayoría absoluta de los **BENEFICIARIOS**. -----
- (v) El **FIDUCIARIO**, sin voto, presidirá y supervisará el acto y llevará un registro de asistencia y actas por cada reunión.-----
- (vi) Salvo previsión distinta en el presente **Contrato**, las decisiones se tomarán por mayoría simple de **Porcentajes** presentes o que respondan la consulta, sin exigencias de quórum mínimo. Para considerar los temas que se indican seguidamente, en cualquier convocatoria se requerirá quórum de **BENEFICIARIOS** que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los **Porcentajes** por lo menos y las decisiones deberán ser aprobadas con el voto favorable de los **BENEFICIARIOS** que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los **Porcentajes** por lo menos: -----
 - (a) Remover al **Locador** y designar al o a los sustitutos. -----
 - (b) La autorización para efectuar cualquier cambio representativo y/o significativo de las especificaciones técnicas del **Proyecto** que importen un menoscabo en la calidad de las **Unidades Funcionales**, y de las **Cocheras**.-----
- (4) El **FIDUCIARIO** podrá prescindir de la consulta a los **BENEFICIARIOS** si una determinada cuestión es aprobada por el consentimiento fehaciente de **BENEFICIARIOS** que representen por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de los **Porcentajes**, con excepción de las cuestiones previstas en el numeral (vi) del punto (3) que requerirán el setenta y cinco por ciento (75%). En este caso, los **BENEFICIARIOS** deberán expresamente suscribir un instrumento dirigido al **FIDUCIARIO** del que resulte el consentimiento expreso a la cuestión sometida a su consideración por el **FIDUCIARIO**, firmado en persona o por apoderado con facultades suficientes, con certificación notarial. -----

XI

SECCIÓN NOVENA

DECLARACIONES Y GARANTÍAS

DECIMOSÉPTIMA: Declaraciones y Garantías del **FIDUCIARIO**:-----

El **FIDUCIARIO** declara y garantiza que:-----

- (1) Es una sociedad anónima regularmente constituida bajo las leyes de la República Argentina, y que se encuentra plenamente capacitado para revestir la condición de **FIDUCIARIO**, tal como se prevé en este **Contrato**. -----
- (2) Este **Contrato** ha sido válidamente aprobado por los órganos pertinentes del **FIDUCIARIO**, y constituye una obligación válida y vinculante.-----

- (3) Ni la celebración de este **Contrato**, ni el cumplimiento de sus términos, constituirá o requerirá ningún consentimiento bajo cualquier escritura, gravamen, convenio u otro instrumento o acuerdo del que el **FIDUCIARIO** sea parte o por el cual esté obligado, ni violará sentencia, resolución u orden judicial, ni ninguna ley, norma o reglamentación aplicable al **FIDUCIARIO**. -----
- (4) No participa de, y según su leal saber y entender no es inminente, ningún litigio, arbitraje o procedimiento administrativo ante ninguna autoridad gubernamental o tribunal, cuyo objeto sea ordenar o prohibir la celebración o cumplimiento de este **Contrato**.-----

XII

SECCIÓN DECIMA

EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN

INSUFICIENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

DÉCIMO OCTAVA: Causales de extinción y liquidación. Insuficiencia.-----

- (1) Este Contrato tendrá como causales de su extinción las que se indican a continuación: -----
- (a) Cuando se haya concluido la **Obra**, se hayan cancelado los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**, se hayan adjudicado las **Unidades Funcionales**, y las **Cocheras** a los **BENEFICIARIOS** y se hayan distribuido los **Bienes Remanentes** entre los **Fideicomisarios**.-----
- (b) Si se cumple la **Primera Condición Resolutoria** o, en su caso, se cumple la **Segunda Condición Resolutoria**, cuando haya transcurrido el plazo de treinta (30) años a contar de la fecha de este **Contrato** o antes si así lo decidiera el **FIDUCIANTE PROPIETARIO**, quien de la misma forma deberá decidir el destino y distribución de los **Bienes Fideicomitidos**. -----
- (c) Si no se cumple la **Primera Condición Resolutoria** o, en su caso, no se cumple la **Segunda Condición Resolutoria** cuando haya transcurrido el plazo de treinta (30) años a contar de la fecha de este **Contrato**, sin que se haya culminado la **Obra**, en cuyo caso los **BENEFICIARIOS** resolverán, de acuerdo al procedimiento previsto en la cláusula **DECIMOSEXTA**, si:-----
- i. prorrogan el plazo del **Contrato** para concluir los actos pendientes de cumplimiento; o -----
 - ii. resuelven designar un nuevo **FIDUCIARIO** y prorrogan el plazo del **Contrato** para concluir los actos pendientes de cumplimiento; o -----

- iii. resuelven que el **FIDUCIARIO** transfiera el dominio pleno de los **Bienes Fideicomitados** a los **BENEFICIARIOS** y/o, en su caso, al **FIDEICOMISARIO** en el estado en que se encuentran, en función de los **Porcentajes** de cada **BENEFICIARIO**. En este supuesto, será condición para que el **FIDUCIARIO** transfiera los **Bienes Fideicomitados** a los **BENEFICIARIOS** que se encuentren totalmente cancelados los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**, o en su defecto, que la totalidad de los acreedores del **Patrimonio Fiduciario** presten su expresa conformidad con la transferencia de los **Bienes Fideicomitados** a los **BENEFICIARIOS** y/o, en su caso, al **FIDEICOMISARIO**, y liberen expresamente al **FIDUCIARIO** de cualquier clase de responsabilidad por la transferencia de los **Bienes Fideicomitados** a los **BENEFICIARIOS** y por el pago de los **Pasivos del Patrimonio Fiduciario**. -----
- iv. De los procedimientos señalados en los precedentes acápite (i), (ii) y (iii) se seleccionará el procedimiento que obtenga el porcentual más alto de **Porcentajes** computables en la respectiva reunión o decisión. En caso de empate resolverá el **FIDUCIARIO** entre los procedimientos más votados, y tal decisión será vinculante y obligatoria para todos los **BENEFICIARIOS**, incluidos los que hubieran votado otro procedimiento que el procedimiento elegido o que estuvieran ausentes, sin que la decisión adoptada les confiera ningún derecho de oposición o de reclamo. -----
- (2) En la hipótesis de insuficiencia de los **Bienes Fideicomitados** durante la vigencia de este **Contrato**, se aplicará lo previsto en el numeral (3) de la cláusula **OCTAVA**, y, en su caso, el **FIDUCIARIO** deberá cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 16 de la Ley 24.441. -----

XIII

SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA

MISCELÁNEAS

DECIMONOVENA: Renuncia y Modificaciones. -----

- (1) Ninguna renuncia tácita u omisión por uno o más **BENEFICIARIOS** o el **FIDUCIARIO** de cualquiera de los derechos o privilegios otorgados o emergentes del presente, será interpretada como una renuncia de dichos derechos o privilegios, ni será un impedimento para su ejercicio en el futuro. -----

- (2) No podrán efectuarse modificaciones a este **Contrato**, sin el previo consentimiento por escrito de todos los **BENEFICIARIOS** y el **FIDUCIARIO**. Ningún curso de acción adoptado por uno de los **BENEFICIARIOS** o el **FIDUCIARIO** podrá ser interpretado como una modificación (tácita o expresa) a una de las disposiciones del presente. -

VIGÉSIMA: Divisibilidad e Interpretación.-----

- (1) Toda vez que cualquier cláusula de este **Contrato**, por cualquier razón, pueda ser declarada inválida, cada decisión o determinación no afectará la validez de las cláusulas restantes y dichas cláusulas restantes conservarán fuerza y efecto como si este **Contrato** hubiera sido celebrado sin la parte inválida eliminada. Si cualquiera de las cláusulas del presente fuera declarada ilegal, inválida, nula o de cualquier otro modo inejecutable, las **PARTES** se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para negociar de buena fe una cláusula en forma o sustancia de idénticos efectos y propósitos que aquellos de la disposición declarada inejecutable, remediando cualquier defecto legal que pudiere haber determinado dicha declaración. -----
- (2) Los títulos y epígrafes contenidos en el presente son utilizados solamente con el propósito de conveniencia y referencia y no serán interpretados como una parte de este **Contrato**. Las **PARTES** acuerdan que cada sección de este **Contrato** se interpretara independientemente de cualquier otra sección o disposición de este **Contrato**.-----

VIGÉSIMO-PRIMERA. Domicilios especiales y Notificaciones: -----

- (1) Los **FIDUCIANTES** y el **FIDUCIARIO** constituyen domicilio especial a todos los efectos del presente en las direcciones que se consignan a continuación, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y comunicaciones que allí se les dirijan de un modo fehaciente. La modificación de tal domicilio especial deberá ser notificada a las otras **PARTES** de un modo fehaciente y producirá efectos a partir del quinto (5) día hábil de recibida tal comunicación. -----
- (a) El **FIDUCIARIO**: En callede la ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba.-----
- (b) **FIDUCIANTE PROPIETARIO**: En callede la ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba.-----
- (c) Los **FIDUCIANTES INVERSORES**: en el domicilio consignado en los Convenios de Incorporación.

- (2) Toda notificación que deba ser cursada de conformidad con este **Contrato** deberá ser efectuada por escrito y será válida si es entregada personalmente, por telegrama, carta documento, carta con comparendo notarial o cualquier otro medio de comunicación fehaciente. -----
- (3) Cualquiera de los **FIDUCIANTES** podrá suplir la forma de comunicación prevista en esta cláusula, mediante la recepción de todas las comunicaciones e informes en el domicilio del **FIDUCIARIO**. En este supuesto, el **FIDUCIANTE** comunicará por escrito al **FIDUCIARIO** su decisión; a partir de la fecha de esa comunicación, el **FIDUCIARIO** conservará las comunicaciones e informes del **FIDUCIANTE** en su domicilio, quien podrá retirarlas en los plazos que estime razonables, teniendo en cuenta los plazos previstos en este **Contrato** para ciertos y determinados actos. El **FIDUCIANTE** se considerará notificado de pleno derecho de todas las comunicaciones e informes que emita el **FIDUCIARIO** para los **FIDUCIANTES**, al vencimiento de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación o informe.-----

VIGÉSIMOSEGUNDA: Ley Aplicable -----

- (1) Este **Contrato** será regido e interpretado de conformidad con las leyes de la República Argentina. -----

XIV

SECCIÓN DÉCIMO-SEGUNDA DE FORMA -DEPOSITO DE LOS ORIGINALES ENTREGA DE COPIAS CERTIFICADAS

VIGÉSIMOTERCERA: De Forma - Depósito de Originales - Entrega de Copias Certificadas. -----

- (1) EN UN TODO DE CONFORMIDAD, en la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba, a los veintisiete (27) días del mes de Febrero de 2007, el **FIDUCIARIO** y el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** suscriben dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.-----
- (2) Los dos (2) ejemplares originales son depositados por el **FIDUCIARIO** y el **FIDUCIANTE PROPIETARIO** en la Escribanía de, con domicilio en calle, de la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba, quien tendrá los originales en depósito. -----
- (3) En este acto el **Escribano** hace entrega al **FIDUCIARIO** y al **FIDUCIANTE PROPIETARIO** de copias certificadas por escribano público del

Contrato dejando expresa constancia en dichas copias que los dos (2) originales se encuentran bajo su depósito o guarda. -----

- (4) Los inversores interesados en incorporarse al emprendimiento que origina el presente **Contrato** en la condición de **FIDUCIANTES INVERSORES** deberán en el **Plazo de Firmas**, suscribir los dos (2) ejemplares originales del **Contrato** en las oficinas del **Escribano** que designe el Fiduciario, entregando en ese acto dicho **Escribano**, al **FIDUCIANTE INVERSOR** copia certificada por escribano público del **Contrato** dejando expresa constancia en dicha copia que los dos (2) originales se encuentran bajo su depósito o guarda. -----

ANEXO II

CONVENIO DE INCORPORACIÓN

En la Ciudad de Villa María, Provincia de Córdoba, a los ... días del mes de de (en adelante denominados el **Lugar y Fecha de Celebración**), *REUNIDOS*, por una parte, **INVERSORA A S.A.**, con domicilio en la calle, de la Ciudad, representada en este acto por su Presidente el Señor, D.N.I. N°(en adelante denominado el "**FIDUCIARIO**"), y por la otra, _____ DNI: _____, con domicilio en _____ (en adelante denominado "**ADHERENTE**"). -----

Todas las partes consideradas en forma conjunta como las **PARTES** y cada una en forma individual e indistinta como la **PARTE**. -----

CONSIDERANDO:

- a) Que el día veintisiete de febrero de 2007 el **FIDUCIARIO** ha celebrado el Contrato de Fideicomiso cuya copia se adjunta al presente como Anexo B (en adelante denominado el "**Contrato de Fideicomiso**"). -----
- b) Que el **FIDUCIARIO** se ha comprometido en el plazo establecido en el Contrato de Fideicomiso ha obtener la transferencia a su favor del dominio fiduciario de la **FRACCIÓN** indicada en el **Contrato de Fideicomiso**, conforme cláusula CUARTA, numeral (1), de este último.-----
- c) Que, tras haber analizado los términos y condiciones del **Contrato de Fideicomiso** y sus respectivos anexos, el **ADHERENTE** se encuentra interesado en incorporarse al **Contrato de Fideicomiso** en la condición de **FIDUCIANTE INVERSOR** para la ejecución de la **Obra** objeto del referido contrato, todo ello en base a las cláusulas y condiciones previstas en el mismo.-----
- d) Que como condición para la incorporación del **ADHERENTE** al **Contrato de Fideicomiso** en el carácter de **FIDUCIANTE INVERSOR**, dicho contrato establece que las **PARTES** deben suscribir previamente el presente convenio, en adelante denominado el "**Convenio de Incorporación**", en los términos y condiciones que más adelante se establecen. -----
- e) Que el **Contrato de Fideicomiso** prevé ciertas condiciones resolutorias cuyo acaecimiento dejará sin efectos el presente **Convenio de Incorporación**.-----

f) Que el **Locador** y el **FIDUCIARIO** celebrarán el **Contrato de Proyecto Ejecutivo y el Contrato de Dirección, Representación Técnica y Co-administración de Obra** previstos en la cláusula QUINTA numeral (1) del **Contrato de Fideicomiso**. -----
Las **PARTES** acuerdan libremente celebrar el presente **Convenio de Incorporación**, de conformidad con los precedentes considerandos y las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Definiciones:-----

(1) Todos los términos y palabras utilizados en mayúscula tendrán en el presente **Convenio de Incorporación** el mismo significado que se les atribuyó en el **Contrato de Fideicomiso** en todo aquello en que no se haya previsto expresamente de manera diversa en el presente **Convenio de Incorporación**.-----

SEGUNDA: Suscripción:-----

- (1) Mediante la suscripción del presente **Convenio de Incorporación** el **ADHERENTE** contrae las obligaciones y adquiere los derechos establecidos para los **FIDUCIANTES INVERSORES** en el **Contrato de Fideicomiso**, cuyas cláusulas, términos y condiciones declara expresamente conocer y aceptar, consintiendo y adhiriendo a todas y cada una de ellas, respecto de las cuales presta su plena conformidad. En este acto, el **ADHERENTE** recibe una copia del **Contrato de Fideicomiso**, sirviendo el presente de suficiente constancia. -----
- (2) En particular, el **ADHERENTE** declara expresamente:-----
- (i) Que los términos del **Contrato de Fideicomiso** y del presente **Convenio de Incorporación** han sido analizados por sus asesores legales con anterioridad al día de la fecha, quienes lo han instruido suficientemente sobre el sentido y alcance de sus respectivas cláusulas, términos y condiciones, así como de las obligaciones y derechos que a través de los mismos contrae y adquiere, respectivamente. -----
 - (ii) Que las referidas cláusulas, términos y condiciones son absolutamente razonables para alcanzar los objetivos previstos en el **Contrato de Fideicomiso** en condiciones de igualdad negocial. -----
 - (iii) Que acepta, reconoce y asume en forma expresa, definitiva e irrevocable todas y cada una de las cláusulas establecidas en el presente **Convenio de Incorporación** y en el **Contrato de Fideicomiso**. -----
- (3) En consecuencia, a partir de la suscripción del presente **Convenio de Incorporación**,

el **AHDERENTE** será reputado **FIDUCIANTE INVERSOR** para todos los efectos derivados del **Contrato de Fideicomiso**, en los términos, cláusulas y condiciones previstos en este último. -----

TERCERA: Sumas Dinerarias: -----

(1) Sujeto a los términos y condiciones del **Contrato de Fideicomiso** y de este **Convenio de Incorporación**, el **ADHERENTE** se obliga incondicionalmente y se compromete en forma irrevocable y definitiva a transferir fiduciariamente al **FIDUCIARIO** la cantidad de pesos _____ (\$ _____), en adelante denominada la “**Suma Dineraria**”, en beneficio de los **BENEFICIARIOS**. -----

(2) El **ADHERENTE** transfiere fiduciariamente al **FIDUCIARIO** en este acto la suma de pesos _____ (\$ _____), en concepto de anticipo a cuenta de la **Suma Dineraria**, mediante depósito en la cuenta corriente en pesos N° _____ del Banco _____ a nombre del **FIDUCIARIO**. -----

(3) El saldo de la **Suma Dineraria**, es decir, el importe de pesos _____ (\$ _____), será transferido fiduciariamente por el **ADHERENTE** al **FIDUCIARIO** de la siguiente manera:

mediante depósito en la cuenta corriente en pesos N° _____ del Banco _____ a nombre del **FIDUCIARIO**. En tal sentido, las boletas de depósito entregadas por la entidad bancaria referida en oportunidad de efectuar el **ADHERENTE** los depósitos en cuestión, con la correspondiente intervención del sello y firma del cajero correspondiente, servirán como suficiente recibo, sin que ello implique conformidad con la imputación que quedará supeditada a la suficiencia y tempestividad de los depósitos efectuados. -----

CUARTA: Condiciones Resolutorias: -----

(1) El presente **Convenio de Incorporación** se extinguirá de pleno derecho y en forma automática, en los supuestos previstos en la cláusula QUINTA numeral 2 y 3 del **Contrato de Fideicomiso**. Operándose, en su caso, todos los efectos dispuestos en la cláusula QUINTA numerales 4, 5 y 6 inclusive del **Contrato de Fideicomiso**. -----

QUINTA: Porcentaje: -----

- (1) De acuerdo a lo previsto en el **Contrato de Fideicomiso**, con los únicos y exclusivos propósitos de (i) determinar las mayorías a los fines de lo previsto en la cláusula desimosexta del mismo; (ii) determinar el porcentual de compra de cada uno de los BENEFICIARIOS en el supuesto del incumplimiento previsto en la cláusula decimoquinta del mismo; y (iii) adjudicar los Bienes Fideicomitados a los BENEFICIARIOS en el supuesto previsto en el numeral 1b de la cláusula octava del mismo, el **ADHERENTE** será titular del **Porcentaje** que se determinará conforme las pautas establecidas en la cláusula SEPTIMA numeral (1) inciso (ii) del **Contrato de Fideicomiso**. -----
- (2) Queda expresamente aclarado que la especificación del referido **Porcentaje** ninguna relación guarda con la cantidad de **Unidades** y/o **Cocheras** que el **ADHERENTE** recibirá según lo indicado en la cláusula SEXTA del presente **Convenio de Incorporación**. -----

SEXTA: Derechos:-----

- (1) Sujeto a los términos, cláusulas y condiciones previstos en el **Contrato de Fideicomiso** y en el presente **Convenio de Incorporación**, en la medida del cumplimiento de la obligación de transferencia fiduciaria de la totalidad de la **Suma Dineraria** comprometida en el presente, una vez terminada la **Obra** y cancelados íntegramente los **Gastos del Patrimonio Fiduciario** el **FIDUCIARIO** adjudicará, transferirá y escriturará a favor del **ADHERENTE** el dominio pleno de la/s Unidad/es Funcional/es y las Cocheras, que se individualizan en el **Anexo a** de este **Convenio de Incorporación**. -----
- (2) Serán a cargo del **ADHERENTE** todos los impuestos, gastos y honorarios que demande la adjudicación, transferencia y escrituración el dominio pleno de la/s Unidad/es Funcional/es y las Cocheras, que se individualizan en el **Anexo a** de este **Convenio de Incorporación**, así como los correspondientes al sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal que el **ADHERENTE** consciente y acuerda de manera irrevocable. -----
- (3) La escritura respectiva será otorgada por ante el escribano previsto al efecto en el **Contrato de Fideicomiso**. -----

SÉPTIMA: Limitaciones a la cesión de los derechos y acciones de los Fiduciantes Inversores. Procedimiento para su transferencia:-----

(1) El **ADHERENTE** no podrá ceder o transferir en todo o en parte a terceros los derechos y acciones emergentes del presente convenio y del **Contrato de Fideicomiso**, en adelante denominados los “**Derechos**”, por acto entre vivos, ya sea en forma gratuita u onerosa, salvo previa autorización del **FIDUCIARIO** y siempre y cuando el **CESIONARIO** hubiere transferido fiduciariamente al **FIDUCIARIO** al menos el cincuenta por ciento (50%) de la **Suma Dineraria**. En su caso la cesión deberá efectuarse dando estricto cumplimiento a de las prescripciones contempladas por la ley 19.724-----

OCTAVA: Convenio Único:

(1) El presente **Convenio de Incorporación** juntamente con el **Contrato de Fideicomiso** conforma un acuerdo único que sustituye y reemplaza a cualquier acuerdo verbal, carta, acuerdo o convenio escrito o entendimiento anterior entre las **PARTES**, todos los cuales quedan sin efecto de pleno derecho y en forma automática por la firma del presente **Convenio de Incorporación**, sin que tales acuerdos verbales, cartas, acuerdos o convenios escritos o entendimientos anteriores entre las **PARTES**, otorguen o generen derechos u obligaciones a favor y en contra de las **PARTES**, constituyendo , en consecuencia, el presente **Convenio de Incorporación** y el **Contrato de Fideicomiso**, los únicos instrumentos válidos y vinculantes entre las **PARTES**.-----

NOVENA: De Forma - Firma del Contrato de Fideicomiso: -----

En este acto y en señal de entera y plena conformidad, en el **Lugar y Fecha de Celebración**, las **PARTES** suscriben dos (2) ejemplares originales de este **Convenio de Incorporación**, recibiendo cada una de ellas el suyo. -----

ANEXO a

Unidad/es Funcional/es y Cochera/s correspondientes al Señor _____ -----

Una vez terminada la **Obra** y cancelados íntegramente los **Gastos del Patrimonio Fiduciario**, al Señor _____, DNI _____, con domicilio en _____, (en adelante denominado el "ADHERENTE") le será adjudicada, bajo las cláusulas, términos y condiciones previstas en el **Contrato de Fideicomiso** y en el presente **Convenio de Incorporación**, la/s Unidad/es Funcional/es Nro. _____ y la/s Unidad/es Complementaria/es Cochera/s Nro. _____-----
Villa María, provincia de Córdoba, _____ de _____ de _____.- -----

ANEXO III

FIDEICOMISO VILLA MARÍA

PRESUPUESTO GENERAL

Obra: Edificio Villa María

COSTO DE OBRA

DESCRIPCION	Cantid ad	Uni dad	Costo Material	Costo M.O.	COSTO TOTAL
Item / Material					
Tareas Preliminares	1,00	gl	\$19.565,70	\$0,00	\$19.565,70
Estructuras de hormigón armado	1,00	gl	\$497.775,82	\$519.433,34	\$1.017.209,16
Capa Aisladora	37,11	m2	\$350,39	\$361,47	\$711,86
Mampostería Lad. Hueco 8/18/33	415,40	m3	\$67.018,34	\$96.097,52	\$163.115,86
Mampostería Lad. Hueco 12/18/33	204,40	m3	\$33.760,37	\$34.842,11	\$68.602,48
Mampostería Lad. Visto Junta al ras 15	439,83	m3	\$65.241,34	\$139.947,93	\$205.189,27
Revoque impermeable lad. Visto	2523,06	m2	\$2.605,54	\$17.203,11	\$19.808,65
Revoque bajo revestimiento	1173,97	m2	\$1.862,50	\$21.726,60	\$23.589,10
Revoque Grueso y Fino Interior	1060,80	m2	\$1.375,89	\$18.598,90	\$19.974,79
Revoque Grueso y Fino Exterior	1874,67	m2	\$5.964,90	\$52.954,65	\$58.919,55
Revoque curado de hormigon	1230,42	m2	\$671,74	\$11.984,91	\$12.656,64
Revoque grueso y yeso	7621,05	m2	\$22.605,05	\$283.019,87	\$305.624,92
Cielorraso azotado cementicio	2804,20	m2	\$1.197,62	\$10.925,72	\$12.123,34
Ciel. Revoque grueso y yeso	1869,97	m2	\$4.945,68	\$78.322,10	\$83.267,79
Ciel. Revoque Grueso y Fino Exterior	629,09	m2	\$2.001,66	\$17.770,19	\$19.771,85
Ciel. Revoque Grueso y Fino Interior	166,12	m2	\$573,55	\$3.397,99	\$3.971,55
Cielorraso suspendido Durlock	469,00	m2	\$16.181,87	\$0,00	\$16.181,87
Molduras en cielorraso	2500,98	ml	\$8.814,44	\$36.011,61	\$44.826,05
Cerco perimetral rejas y Lad. Visto Junta al ras	23,40	m3	\$3.471,03	\$7.445,64	\$10.916,67
Mampostería ingreso lobby granito	9,90	m2	\$2.683,30	\$337,51	\$3.020,80
Contrapiso pobre en p/b	148,29	m2	\$2.394,90	\$1.877,74	\$4.272,64
Contrapiso sobre losas	3257,56	m2	\$23.608,17	\$41.249,34	\$64.857,51
Contrapiso en veredas	391,25	m2	\$6.318,73	\$4.954,26	\$11.272,99
Contrapiso en veredas perimetrales e ingreso	123,20	m2	\$1.989,69	\$1.560,04	\$3.549,73
Contrapiso hormigon alisado en subs. Calle vehicular	1025,84	m2	\$12.454,91	\$14.988,29	\$27.443,20

Banquinas	22,54	m3	\$1.730,24	\$10.755,61	\$12.485,84
Carpeta para ceramicos	1803,13	m2	\$2.366,22	\$22.832,40	\$25.198,62
Piso Cerámico en balcones	664,34	m2	\$16.552,04	\$17.471,71	\$34.023,75
Piso porcelanato o parquet estar comedor	1090,87	m2	\$43.786,42	\$28.689,17	\$72.475,59
Piso Cerámico en dormitorios	807,48	m2	\$20.118,37	\$21.236,20	\$41.354,57
Piso Cerámico baños	175,59	m2	\$4.374,83	\$4.617,90	\$8.992,73
Piso palieres	112,79	m2	\$4.527,28	\$2.966,30	\$7.493,58
Piso palier planta baja	36,37	m2	\$2.106,73	\$956,51	\$3.063,23
Piso palier granito ingreso hasta ascensor	26,25	m2	\$16.093,83	\$690,36	\$16.784,19
Piso escaleras, depositos	253,28	m2	\$6.818,05	\$6.661,10	\$13.479,15
Piso Cocinas	265,72	m2	\$6.620,42	\$6.988,26	\$13.608,68
Piso llaneado mecanico	854,45	m2	\$14.241,92	\$22.471,48	\$36.713,40
Piso bovedillas refractarias (asadores)	31,11	m2	\$1.215,89	\$818,17	\$2.034,06
Piso vereda municipal	283,25	m2	\$5.194,33	\$11.863,69	\$17.058,01
Zócalo madera	2039,83	ml	\$863,87	\$17.882,07	\$18.745,94
Zócalo balcones y terrazas	906,48	ml	\$2.042,58	\$7.946,61	\$9.989,19
Zócalo cocinas	471,33	ml	\$1.062,05	\$4.131,89	\$5.193,94
Zócalo palieres	258,79	ml	\$1.000,85	\$2.268,67	\$3.269,52
Zócalo escalera y depositos	319,17	ml	\$719,19	\$2.797,99	\$3.517,18
Narices y Umbrales ingreso edificio	20,00	ml	\$542,08	\$796,18	\$1.338,26
Revestimientos baños	770,62	m2	\$19.224,64	\$21.768,05	\$40.992,69
Revestimientos cocinas	304,48	m2	\$7.595,85	\$8.600,78	\$16.196,64
Revestimientos residuos	98,87	m2	\$2.466,51	\$2.792,83	\$5.259,33
Revestimiento bovedillas refractarias (asadores)	100,45	m2	\$3.925,93	\$2.641,77	\$6.567,70
Cubierta p/b,terraz.,balcones,azotea	1208,81	m2	\$35.131,04	\$2.930,62	\$38.061,66
Cubierta no accesibles	33,82	m2	\$3.493,70	\$2.865,99	\$6.359,68
Pergolado	55,00	m2	\$6.140,75	\$931,70	\$7.072,45
Aberturas Mixtas Completas	1,00	gl	\$59.936,26	\$8.097,32	\$68.033,58
Aberturas de Aluminio	1,00	gl	\$188.797,99	\$0,00	\$188.797,99
Vidrios y Espejos	1,00	gl	\$2.031,15	\$1.270,50	\$3.301,65
Instalación Eléctrica	1,00	gl	\$154.924,77	\$76.306,23	\$231.231,00
Conductos de Ventilación	1,00	gl	\$61.831,00	\$0,00	\$61.831,00
Presurizacion de escaleras	1,00	gl	\$6.776,00	\$0,00	\$6.776,00
Provision Calderas duales	36,00	un	\$76.230,00	\$0,00	\$76.230,00
Provision termotanque alta rec. 100lts.	1,00	un	\$847,00	\$0,00	\$847,00
Provision cocina cuatro hornallas	36,00	un	\$24.393,60	\$0,00	\$24.393,60
Instalación Sanitaria/Calef./Gas	1,00	gl	\$206.566,36	\$101.741,64	\$308.308,00
Muebles bajo mesadas y alacenas	1,00	gl	\$93.170,00	\$0,00	\$93.170,00
Placares	1,00	gl	\$49.973,00	\$0,00	\$49.973,00
Mesadas de Granito	106,72	m2	\$20.440,82	\$0,00	\$20.440,82
Acensores	2,00	un	\$169.333,30	\$0,00	\$169.333,30
Artefactos Sanitarios-bachas	1,00	gl	\$50.124,61	\$0,00	\$50.124,61

Accesorios Baños	63,00	un.	\$6.403,32	\$0,00	\$6.403,32
Grifería	1,00	gl	\$35.053,94	\$0,00	\$35.053,94
Baranda escaleras y balcones	494,19	ml	\$54.415,26	\$0,00	\$54.415,26
Herrería General	1,00	gl	\$13.618,70	\$0,00	\$13.618,70
Pintura General	1,00	gl	\$14.431,73	\$28.707,45	\$43.139,18
Pileta, veredas y solarium	1,00	gl	\$19.481,00	\$0,00	\$19.481,00
Deck pileta	34,54	m2	\$1.316,49	\$0,00	\$1.316,49
Veredas durmiente	26,60	m2	\$2.027,72	\$0,00	\$2.027,72
Parquización	1375,00	m2	\$19.216,31	\$0,00	\$19.216,31
Varios	1,00	gl	\$32.609,50	\$0,00	\$32.609,50
Imprevistos	1,00	gl	\$67.760,00	\$0,00	\$67.760,00
SUB - TOTAL			\$2.467.098,56	\$1.868.507,99	
TOTAL COSTO OBRA (a)					\$4.335.606,56

COSTOS INDIRECTOS

DESCRIPCION	1,00	gl	\$1.099.000,00		\$1.099.000,00
Grafica, Diseño, Publicidad	1,00	gl	\$80.000,00		
Dibujo y Ploteo de planos	1,00	gl	\$10.000,00		
Seguros de obra	1,00	gl	\$15.000,00		
Impuestos, Imp. Al ch.	1,00	gl	\$70.000,00		
Servicios Públicos (Luz de obra, agua, etc.)	1,00	gl	\$10.000,00		
Escribanía	0,00	gl	\$20.000,00		
Honorarios Arquitectos	1,00	gl	\$354.000,00		
Administración y gerenciamiento fiduciario	1,00	gl	\$120.000,00		
Honorarios Contables	1,00	gl	\$40.000,00		
Honorarios Legales	1,00	gl	\$70.000,00		
Comercialización y Marketing	1,00	gl	\$180.000,00		
Gastos generales	1,00	gl	\$130.000,00		
			\$1.099.000,00		

SUB-TOTAL

TOTAL GENERAL GASTOS INDIRECTOS (b)	\$1.099.000,00
--	-----------------------

TOTAL GENERAL (a)	\$4.335.606,56
TOTAL GENERAL GASTOS INDIRECTOS (b)	\$1.099.000,00
TOTAL a+b	\$5.434.606,56
Costo Terreno	\$470.000,00
COSTO TOTAL	\$5.904.606,56