

Modelo de contrato de fideicomiso inmobiliario

CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO: "FIDEICOMISO". ESCRITURA NUMERO- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a días del mes de del año dos mil, ante mí, Escribano Autorizante, COMPARECEN: por una parte, y; y por otra parte, todos los comparecientes son personas hábiles y de mi conocimiento, doy fe. Los comparecientes DICEN: Que constituyen el presente fideicomiso que se denominará "Fideicomiso" sujeto a los siguientes artículos: **ARTICULO PRIMERO:** PARTES: A) FIDUCIANTES: Son los inversores que aportarán fiduciariamente el dinero para la compra del inmueble y el desarrollo de la obra, mencionada en el artículo quinto, de acuerdo al plan de inversión que se adjunta como anexo B. Los señores son los fiduciantes y se obligan a aportar el dinero mencionado en la proporción del xx% cada uno.- B) FIDUCIARIO:- C) BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS: Los fiduciantes serán los beneficiarios y fideicomisarios por partes iguales. **ARTICULO SEGUNDO:** OBJETO: El objeto del Fideicomiso es: a) la adquisición del inmueble que se detallará en el artículo quinto, b) sobre dicho inmueble la construcción de un edificio en base al proyecto que se adjunta como anexo A, y c) una vez finalizada la obra y subdividido el inmueble bajo el régimen de la Ley 13512, vender las unidades resultantes o eventualmente adjudicarlas a los beneficiarios.- **ARTICULO TERCERO:** PATRIMONIO FIDUCIARIO: Es el patrimonio de afectación constituido en los términos previstos por la ley 24441 y que estará integrado con: el dominio fiduciario sobre el inmueble (descripto en el artículo quinto) a adquirir, con las sumas de dinero aportadas y a aportar por los fiduciantes, con los derechos y obligaciones que surjan de los contratos que firme el fiduciario para el desarrollo de la obra, y para la venta de las unidades, y con todos los derechos y obligaciones que se generen en la propiedad del patrimonio fiduciario, por la gestión del fiduciario para cumplir con el objeto del presente contrato.- Este patrimonio de afectación esta protegido por la ley 24441, de la acción de eventuales acreedores de las partes. **ARTICULO CUARTO:** PLAZO: El presente contrato tendrá una duración de CUATRO AÑOS a contar desde la fecha de hoy. En caso de cumplirse el plazo y no habiendose cumplido con el objeto del fideicomiso, se deberá convocar a asamblea de fiduciantes que resolverá si se prorroga el plazo, o si se adjudican los bienes a los beneficiarios en el estado en que se

encuentren, previa cancelación de los pasivos del patrimonio fiduciario. **ARTICULO QUINTO: INMUEBLE:** Es el ubicado en la calle **OBRA:** Es el edificio que se construirá sobre el inmueble, que consta de un local y de xx unidades y cuyo proyecto se adjunta como Anexo A.- **ARTICULO SEXTO: OBLIGACIONES DE LOS FIDUCIANTES:** (a) Asistirán al FIDUCIARIO y participarán en la forma que éste requiera, en cualquier litigio que sea necesario para exigir el cumplimiento de cualquier derecho cedido al FIDUCIARIO bajo el presente; (b) Reconocerán las más amplias facultades al FIDUCIARIO para administrar y llevar adelante el proyecto, con las limitaciones para disponer y obligarse que surgen del presente contrato; (c) Integrarán fiduciariamente las sumas de dinero para el desarrollo de la obra de acuerdo a lo previsto en el plan de inversión (Anexo B). El plan de inversión (Anexo B) se ha calculado en base al proyecto de obra a ejecutarse AL COSTO, por lo que el mismo podrá ser reajustado en más o en menos de acuerdo con el costo total efectivo, y la diferencia deberá abonarse o recibirse en la forma que disponga el fiduciario.- **ARTICULO SEPTIMO: MORA - INCUMPLIMIENTOS:** (a) Es obligación de cada uno de los Fiduciantes integrar sus aportes en las fechas pactadas en el plan de inversión, estableciéndose la mora automática por el sólo vencimiento de los plazos. La falta de pago a su vencimiento devengará el pago de un interés compensatorio y punitivo equivalente al tres por ciento (3%) mensual, sin perjuicio de las sanciones que se preveen en el apartado siguiente. Los intereses que se perciban por aplicación de este punto pasarán a integrar el fondo fiduciario, sin modificar la participación proporcional de quien lo hubiera tenido que abonar.- (b) Transcurridos 30 días corridos de la mora, el fiduciario procederá a intimar al fiduciante por algún medio fehaciente, para que dentro de los 10 días corridos cancele las sumas adeudadas, más los intereses que correspondan. Vencido dicho plazo de pleno derecho, el incumplidor quedará excluido del presente contrato, reteniendo el fiduciario la totalidad de las sumas abonadas hasta esa fecha por el incumplidor. Se establece en concepto de indemnización, que el incumplidor excluido perderá el por ciento (...%) de las sumas aportadas mas los mayores costos, daños, gastos, honorarios e impuestos que ocasione el incumplimiento. El FIDUCIARIO le devolverá al fiduciante excluido la suma remanente sin intereses, dentro de los 60 días de la fecha de extinguido el fideicomiso y luego de abonados los pasivos del patrimonio de afectación.- (c) Producida la exclusión del Fiduciante moroso, los restantes fiduciantes se obligan a solventar la proporción del excluido según la participación establecida en el artículo primero.- (d) La indemnización mencionada quedará en beneficio del patrimonio fiduciario.- **ARTICULO OCTAVO: TRANSMISION DE POSICION CONTRACTUAL - CESION:**

Los fiduciantes podrán ceder los derechos y obligaciones emergentes de éste contrato y/o transmitir su posición contractual, previa conformidad del fiduciario, que deberá prestarla si los antecedentes personales y la solvencia acreditada por el adquirente sean similares a los del enajenante. Al acto deberá comparecer el fiduciario con la finalidad de prestar la conformidad requerida en éste inciso y de dejar constancia del estado de cumplimiento de las obligaciones por parte del fiduciante enajenante. La cesión y/o transmisión de posición contractual que no cumpliera con los requisitos establecidos por éste inciso, será inoponible a las demás partes de éste contrato. Toda cesión y/o transmisión de posición contractual deberá ser otorgada por escritura pública ante los Escribanos designados en el presente contrato.- **ARTICULO NOVENO:** FIDUCIARIO: a) Adquirirá el dominio fiduciario de la totalidad de los aportes dinerarios que reciba de los fiduciantes en beneficio de los beneficiarios y fideicomisarios.- b) Adquirirá el dominio fiduciario del inmueble en beneficio de los beneficiarios y fideicomisarios. El inmueble formará parte del patrimonio fiduciario de acuerdo con lo normado por el artículo 2662 del Código Civil y por la Ley 24441.- c) Con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Fiscalización (artículo décimo séptimo), deberá designar a los contratistas para realizar la obra y suscribir los contratos necesarios.- d) Someterá la fracción al régimen de pre-horizontalidad regulado por la ley 19.724 y de propiedad horizontal regulado por la ley 13.512, con las más amplias facultades para otorgar las escrituras, planos y todos los documentos e instrumentos requeridos.- e) Con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Fiscalización, deberá establecer una política comercial de ventas, fijar precios, establecer condiciones de pago, designar la inmobiliaria para la intermediación en las ventas, conviniendo las comisiones y demás derechos y obligaciones, comercializar las unidades del proyecto, como así también, realizar todos los actos que fueren necesarios para concretar la política de venta trazada.- f) Con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Fiscalización deberá suscribir con terceros adquirentes los boletos de compraventa y las escrituras traslativas de dominio, recibir los precios y entregar la posesión. g) Deberá cumplir y hacer cumplir los Boletos de Compraventa que suscriba, incluyendo la facultad de rescindirlos o resolverlos. h) Designará a los profesionales que representarán al fiduciario, en el supuesto de incumplimiento de los adquirentes de los Boletos de Compraventa, del Director de Obra y/o de cualquier otra persona o profesional que se hubiera contratado, o en caso de incumplimiento contractual o extracontractual que perjudique al patrimonio fiduciario. Podrá seleccionar el procedimiento extrajudicial y/o judicial que considere conveniente. Podrá otorgar

poderes judiciales. i) En forma mensual rendirá cuentas al Comité de Fiscalización, de los ingresos y egresos y del curso de los negocios del Fideicomiso. Dicha rendición se realizará el séptimo día hábil de cada mes, a las 10 horas en el domicilio del fiduciario mencionado en el presente. La rendición de cuentas anual se realizará el día 30 de junio de cada año. j) Controlará el cumplimiento de los contratistas, de los profesionales y de las personas contratadas para lograr los objetivos de este Contrato.- k) Con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Fiscalización, sustituirá a los contratistas, profesionales y demás personas contratadas, ante el incumplimiento de las obligaciones a su cargo. l) Administrará el patrimonio fiduciario y abonará impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gravámenes, honorarios y cualquier otro gasto. ll) Contratará los seguros necesarios para cubrir todos los riesgos de la obra.- m) Arbitrará y ejecutará todas las medidas que considere necesarias y conducentes para desarrollar y concluir la Obra.- n) Podrá contratar el Personal necesario. ñ) Esta facultado y deberá ejercer todas las acciones necesarias para adquirir, conservar, constituir y defender el patrimonio fiduciario.- **ARTICULO DECIMO: PROHIBICION DE COMPRA:** El fiduciario no podrá adquirir por si o por interpósita persona los bienes integrantes del Patrimonio fiduciario. **ARTICULO DECIMO PRIMERO: HONORARIOS - GASTOS - LIMITACIONES:** a) El fiduciario percibirá mensualmente por las tareas previstas en este Contrato, un honorario de PESOS (\$), más el Impuesto al Valor Agregado. b) El fiduciario percibirá las sumas de todos los costos y gastos razonables en que incurra en el cumplimiento de sus funciones. c) 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 dar fiel y total cumplimiento a los objetivos previstos en este contrato, serán cancelados con los Bienes Fideicomitidos, y en caso de ser insuficientes podrá solicitar aportes extraordinarios a los fiduciantes.- **ARTICULO DECIMO SEGUNDO: RESPONSABILIDAD - LIMITACIONES - RIESGO CAMBIARIO:** a) El fiduciario empleará en todo momento el cuidado y diligencia exigible a un administrador de bienes ajenos y a un buen hombre de negocios. b) Los deberes del fiduciario sólo son aquellos expresamente establecidos en este Contrato y en la legislación vigente, sin que pueda interpretarse la existencia de compromisos u obligaciones implícitas. c) El fiduciario operará exclusivamente con contratistas por lo cual no asume responsabilidad alguna derivada de la actuación de éstos. d) Sin perjuicio de las disposiciones del presente contrato, ninguna estipulación liberará al fiduciario de su responsabilidad por su propia negligencia grave o dolo en el desempeño de sus funciones. e) Los fiduciantes declaran expresamente conocer que el Proyecto constituye

una inversión de riesgo y que el Proyecto y por consiguiente su rentabilidad, pueden sufrir variaciones emanadas de los valores de los inmuebles a la fecha de su realización, de los precios de los insumos y sueldos de la obra, de regulaciones de orden público, de la demanda actual y futura de inmuebles para su edificación, de la oferta de inmuebles similares en la zona, de los riesgos inherentes a la propiedad inmueble, en especial de la falta de créditos hipotecarios en el mercado financiero y otras posibles consecuencias generadas en la naturaleza misma del Proyecto y su ubicación y en decisiones de política económica. f) Los fiduciantes declaran expresamente que asumen el denominado "Riesgo Cambiario" para el supuesto de una mayor devaluación y/o revaluación del peso, lo cual podría variar el valor de las Unidades Funcionales del Proyecto medidos en términos de dólares, y por consiguiente la rentabilidad de los fiduciantes medida en esa moneda. **ARTICULO DECIMO TERCERO: EMPLEO DE FONDOS PROPIOS - INDEMNIDAD:** a) El fiduciario sólo estará obligado a emplear los fondos transferidos por los fiduciantes y los que se perciban de los adquirentes de Unidades comercializadas. b) Los fiduciantes se obligan a mantener indemne al fiduciario por todas las obligaciones que éste asuma en cumplimiento de este Contrato, así como de las consecuencias de su accionar pueda causar a terceros, en tanto dicho accionar se ajuste a las disposiciones de este Contrato y de las legislación en vigencia. **ARTICULO DECIMO CUARTO: REEMPLAZO DEL FIDUCIARIO:** a) El fiduciario cesará en sus funciones por los causales del artículo 9 de la Ley 24441, excepto la prevista en el punto e) de dicho artículo.- Los fiduciantes seleccionarán al fiduciario sustituto.- b) A falta de acuerdo, el FIDUCIARIO será elegido por los árbitros, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo vigésimo primero.- **ARTICULO DECIMO QUINTO: CUSTODIA DE DOCUMENTACION:** Se designa indistintamente a los escribanos con domicilio en de ésta Ciudad, como depositarios de los instrumentos del Fideicomiso, de los títulos de propiedad, y de la documentación vinculada con el presente contrato.- **ARTICULO DECIMO SEXTO:** Los escribanos designados intervendrán en toda cesión de derechos, cesión de transmisión de la posición contractual, escritura de transmisión de dominio de las unidades a construirse y en toda otra instrumentación a otorgarse relativa con el presente contrato y/o que resulte de la gestión del presente.- **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: COMITE DE FISCALIZACION:** a) Se constituye un Comité de Fiscalización integrado por dos miembros en representación de los fiduciantes y éste durará hasta la extinción del fideicomiso.- b) El comité será el encargado de recibir la rendición de cuentas mensual, solicitar informaciones, explicaciones y aclaraciones, y aprobar o no la

misma. En caso de no aprobar la rendición de cuentas deberá informar a los fiduciantes y éstos reunirse en Asamblea para decidir la acción a realizar.- c) El Comité de Fiscalización deberá aprobar los contratos y demás actos mencionados en el artículo noveno. La aprobación será realizada por escrito y firmada en forma indistinta por

cualquiera de los integrantes del comité.- d) El Comité se integra con los señores y En caso de fallecimiento o incapacidad de uno de ellos, o en caso que uno de

ellos ceda totalmente sus derechos o transmitan totalmente su posición contractual, el comité seguirá funcionando con el integrante restante. En caso de fallecimiento o incapacidad de ambos, o en caso que ambos ceda totalmente sus derechos o transmitan totalmente su posición contractual los fiduciantes deberán reunirse para designar a los sustitutos. **ARTICULO DECIMO OCTAVO:** CANCELACION DE OBLIGACIONES.

DISTRIBUCION A BENEFICIARIOS: Los fiduciantes acuerdan que el fiduciario deberá distribuir entre los fideicomisarios el Patrimonio fiduciario remanente, en la forma indicada en la cláusula siguiente, previa cancelación de: (i) la totalidad de los importes convenidos con los contratistas; (ii) la totalidad de los honorarios del fiduciario; y (iii) la totalidad de los egresos, impuestos, tasas, contribuciones, servicios, honorarios de profesionales y/o cualquier otro pasivo que se hubiese generado en el patrimonio fiduciario.- **ARTICULO DECIMO NOVENO:** EXTINCION Y LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO:

1) **CAUSALES DE EXTINCION:** a) Por el vencimiento del plazo del presente contrato.- b) El fideicomiso podrá considerarse extinguido con antelación al vencimiento del plazo, si todas las unidades que resulten de la construcción del edificio y división en propiedad horizontal, se transmiten a terceros adquirentes y/o a los beneficiarios, si encuentren cancelados los pasivos del patrimonio fiduciario y si se distribuyeron los fondos remanentes entre los beneficiarios. c) El fideicomiso podrá extinguirse parcialmente si los beneficiarios reunidos en asamblea deciden adjudicarle a uno o varios beneficiarios alguna o algunas de las unidades resultantes y/o distribuirles los fondos remanentes que les correspondan, siempre que previamente estén cancelados, o provisionados para poder cancelarlos, los pasivos del patrimonio fiduciario.- 2)

LIQUIDACION: Al extinguirse el fideicomiso el fiduciario realizará lo siguiente: a) Preparará un balance de ingresos y egresos. Si existiere saldo favorable deberá distribuirse entre los fideicomisarios en proporción a su participación, dentro de los 10 días corridos de ser aprobado. b) En caso de extinción por vencimiento del plazo, si la obra no hubiera finalizado o si hubieran unidades no vendidas, el fiduciario convocará a una reunión de fideicomisarios para decidir la forma de adjudicación del patrimonio fiduciario entre

estos, o la prorroga del presente contrato para concluir con la obra y/o con la venta de las unidades y luego distribuir los fondos remanentes.- **ARTICULO VIGESIMO:** ASAMBLEAS DE FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS O FIDEICOMISARIOS: La Asamblea se considerará válidamente constituida con la presencia de los fiduciantes, beneficiarios ó fideicomisarios, según el caso, que representen no menos del sesenta por ciento (60%) del capital aportado. Las decisiones serán tomadas por mayoría simple, siendo ésta obligatoria para los ausentes y para los que hayan votado negativamente. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** ARBITRAJE: Cualquier divergencia que se suscite entre las partes será sometida a la decisión del A tal efecto las partes declaran aceptar en todos sus términos el Reglamento de dicho Tribunal.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** DOMICILIOS ESPECIALES Y NOTIFICACIONES: a) Las partes constituyen domicilio especial a todos los efectos del presente en las direcciones que se consignan en este Contrato y donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y comunicaciones que allí se les dirijan. La modificación de tal domicilio especial deberá ser notificada a la otras PARTES de un modo fehaciente y producirá efectos a partir del quinto (5) día hábil de recibida tal comunicación. b) Toda notificación que deba ser cursada de conformidad con este Contrato, será por escrito y será válida si es entregada personalmente, por telegrama, carta documento, carta con comparendo notarial o cualquier otro medio de comunicación fehaciente.- LEIDA Y RATIFICADA, así la otorgan y firman por ante mí, doy fe.