

ASPECTOS BÁSICOS A CONSIDERAR EN EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO “CHE RÓGA PORÁ”

1.- TIPO DE FIDEICOMISO:

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS (PDV) PARA SER FINANCIADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA “CHE RÓGA PORÁ”

2.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO (PA):

- a) **INMUEBLE:** El inmueble (FINCA MADRE - FM) donde se situará y ejecutará el PDV (transferencia irrevocable). Este inmueble debe ser aportado por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO. Se debe establecer el valor del inmueble a través de una tasación.
- b) **RECURSOS:** Los recursos dinerarios provenientes de cada uno de los desembolsos de los préstamos otorgados por los bancos y/o financieras y/o cooperativas a favor de cada uno de los compradores futuros de las unidades puestas en venta en el marco del PDV. Los compradores deberán autorizar a las IFIs que esos fondos sean transferidos a la cuenta del fideicomiso.
- c) **PLANOS Y PROYECTOS:** Planos y Proyecto Ejecutivo correspondiente al PDV que deberá ser aportado por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO. Se debe valorizar estos aportes.
- d) Se suscribirá un boleto de compraventa entre el fiduciario como VENDEDOR, el DESARROLLADOR INMOBILIARIO y el COMPRADOR.
- e) **MEJORAS:** Las mejoras introducidas en el inmueble a medida que avancen las obras formarán también parte de manera automática e irrevocable del PA.

3.- FINALIDAD

3.1.- Los ítems **a), b), c), y d)**, transferidos al PA, son con el objeto de que el FIDUCIARIO los reciba y conserve su titularidad quedando afectados para la ejecución, el desarrollo y la construcción hasta la terminación y entrega final de las unidades habitacionales del PDV, a cada comprador de estas.

3.2.- El ítem **e)**, sucede de hecho y se verifica por derecho en el proceso de innovación que tendrá lugar en la FM.

4.- VENTA DE LAS UNIDADES

4.1.- Las unidades serán vendidas por el FIDUCIARIO. Éste suscribirá los contratos de compraventa privados con los compradores.

4.2.- La promoción de la venta de las unidades podrá ser efectuada por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO, bajo expresa autorización del FIDUCIARIO.

4.3.- El DESARROLLADOR INMOBILIARIO deberá comprometerse y, en su caso, presentar garantías adicionales que aseguren la construcción de las unidades restantes para lograr el 100% de la venta de unidades del Proyecto.

5.- RECURSOS DE LOS PRÉSTAMOS

5.1.- Los recursos de los préstamos otorgados a cada uno de los compradores serán transferidos por la IFI respectiva a la cuenta bancaria del fideicomiso. Estos recursos constituyen el PRECIO pagado al contado por los compradores al FIDUCIARIO por la adquisición de las unidades.

5.2.- En este sentido, el Fiduciario con la titularidad de la finca madre y otros elementos fideicomitados, protegerá a los compradores de las viviendas, que también ceden la administración de sus fondos al FIDUCIARIO en concepto de PRECIO por la compraventa, para que ante cualquier inconveniente que pueda afectar al DESARROLLADOR

INMOBILIARIO no afecte jurídicamente al PDV, y que los recursos de los compradores sean utilizados para el pago de los avances de obras certificadas por el fiscalizador designado del PDV y otros gastos propios del fideicomiso.

5.3.- Se dejará en custodia como garantía para la obtención de las cuentas corrientes catastrales individuales, la retención del 1% (sobre el monto contractual entre el DESARROLLADOR INMOBILIARIO y el Fondo Fiduciario), del último desembolso a ser realizado por el Fondo Fiduciario al DESARROLLADOR INMOBILIARIO, monto que será liberado al mismo, contra perfeccionamiento de la garantía individual a favor de la IFI, si fuera el caso. Este fondo será retenido hasta por 720 días, y en caso de no contar con la individualización de las referidas cuentas corrientes catastrales en el referido plazo, el Fiduciario utilizará estos fondos retenidos para la contratación de un gestor que realice tal gestión.

5.4.- Se dejará en custodia como garantía de fondo de reparo de la obra terminada, la retención del 4% (sobre el monto contractual entre el DESARROLLADOR INMOBILIARIO y el Fondo Fiduciario), del último desembolso a ser realizado por el Fondo Fiduciario al DESARROLLADOR INMOBILIARIO, monto que será liberado una vez que la obra entregada no tenga cuestionamientos de vicios ocultos en obra, durante el plazo de 60 días posteriores a la entrega de la misma. Si hubiere reparos que sean necesarios realizar en este periodo, y que no fueran efectuadas por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO, el Fiduciario utilizará esos fondos retenidos para las reparaciones correspondientes.

5.5.- El valor individual de la unidad habitacional ofertada en la plataforma “CHE RÓGA PORÃ” debe reflejar el costo total de dicha unidad, para lo cual el DESARROLLADOR INMOBILIARIO debe presentar al MUVH, al momento de requerir la aprobación del PDV, una estructura de costos individuales de cada unidad, detallando pormenorizadamente los valores de la construcción, del inmueble, de los gastos administrativos y financieros, comisiones, primas de seguro, honorarios, entre otros; de suerte que sirva de base al FIDUCIARIO para la correcta administración de los recursos transferidos por las IFIs, por instrucción de los compradores, y pago oportuno de las obligaciones.

6.- RESPONSABILIDADES – DECLARACIONES

6.1.- En el proceso de gestión Fiduciaria establecido en el contrato, el fiduciario no tendrá responsabilidad de resultado, solo de medios bajo los acuerdos e instrucciones definidas en el contrato fiduciario.

6.2.- Se deberá indicar la exclusividad de que el inmueble fideicomitado, estará libre de gravámenes o restricciones de dominio, así como de compromiso u obligación como deudas que pesen sobre el mismo, de cualquier naturaleza, y estar 100% libre para el único objeto que es la construcción del PDV en ese lugar.

6.3.- El FIDEICOMITENTE deberá garantizar que todos los bienes fideicomitados tienen origen lícito y legítimo, que los títulos de propiedades son legítimos, que no tienen celebrados contratos que limiten de manera alguna, la facultad de usar, gozar y disponer de dichos bienes fideicomitados u otros derechos reales que le afecten y que los mismos se encontraran con los impuestos al día y libres de embargos judiciales, limitaciones de dominio, y en general gravámenes de cualquier naturaleza.

7.- EJECUCIÓN DEL PROYECTO – AVANCES - FISCALIZADOR

7.1.- El FIDUCIARIO, desembolsará al DESARROLLADOR INMOBILIARIO, los fondos que este reciba y que son provenientes de las financiaciones, conforme **avances de obras y en 5 desembolsos**, conforme lo definido en el marco del PROGRAMA CHE RÓGA PORÃ.

7.2.- El FIDUCIARIO transferirá al DESARROLLADOR INMOBILIARIO, fondos para inicio de obras, toda vez que se haya alcanzado el **NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA** del 80%, el cual se realizará en 5 desembolsos: el referido anticipo, y posteriormente 4 (cuatro) pagos en función al avance de obras, cuyos porcentajes serán establecidos por Resolución del Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat (MUVH). El NIVEL MINIMO DE PREVENTA

deberá ser alcanzado dentro del plazo de hasta 90 días desde que los proyectos han sido publicados en la plataforma, para su comercialización.

7.3.- En caso de que El **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** considere asegurar que el proyecto alcance el **NIVEL MÍNIMO DE PREVENTA**, podrá integrar al fideicomiso el importe equivalente al valor monetario de las unidades que permiten llegar al referido nivel mínimo, el cual podrá ser reintegrado por parte del **FIDUCIARIO** al **DESARROLLADOR INMOBILIARIO**, una vez que se concrete la venta del 100% de las unidades del proyecto por el canal habilitado (plataforma).

7.4.- Si con posterioridad a alcanzar el referido **NIVEL MINIMO DE PREVENTA**, el **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** no consigue concretar la venta del 100% de las unidades del proyecto (que siempre lo podrá hacer vía plataforma), el **FIDUCIARIO**, previamente a la realización de todas las conciliaciones de las cuentas por pagar del fideicomiso por la totalidad de las unidades ya vendidas, se establecerá un nuevo precio de venta de contado para que se transfiera al **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** la propiedad de las unidades habitacionales sobrantes.

7.5.- Es obligación del **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** la ejecución exitosa del proyecto en el tiempo y en las condiciones pactadas para el efecto, para la entrega de cada unidad de viviendas a sus compradores, conforme compromisos constructivos establecidos en el PDV y aprobados por el MUVH, por lo que todos los fondos recibidos por él, en el transcurso del proyecto, de parte del **FIDUCIARIO**, deberán ser utilizados única, exclusivamente y en su totalidad para el PDV. Este compromiso, lo realiza en **DECLARACIÓN JURADA**, y cualquier desvío de estos fondos será considerado un incumplimiento grave.

7.6.- El **FIDUCIARIO** deberá designar un **FISCALIZADOR DE OBRAS** que será seleccionado de la lista obrante en los registros del MUVH. El **FISCALIZADOR** certificará los avances de obras y remitirá los informes correspondientes al **FIDUCIARIO**.

7.7.- Todos los desembolsos que realiza el **FIDUCIARIO** al **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** en el marco del fideicomiso, deberán estar de conformidad con el esquema de desembolsos previstos contra avances de obras, certificadas por el **FISCALIZADOR DE OBRAS**, cuyas funciones y obligaciones serán definidas y supervisadas por el **FIDUCIARIO**.

7.8.- El **FIDUCIARIO** estará a cargo del fideicomiso para la administración del proyecto de construcción inmobiliario del PDV, y para ello podrá contratar los servicios del **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** a los efectos de la ejecución de las obras y la obtención de permisos municipales, de la contratación de profesionales arquitectos, ingenieros, obreros que lleven a cabo el proyecto, de la comercialización de las unidades, en general de todas las responsabilidades vinculadas al desarrollo del proyecto de construcción. En caso de incumplimiento del **DESARROLLADOR INMOBILIARIO**, el **FIDUCIARIO** lo sustituirá por otro, independientemente del cobro de las indemnizaciones por las pólizas de caución que fueran otorgadas por el **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** a favor del **FIDUCIARIO**. El **DESARROLLADOR INMOBILIARIO** será el único y exclusivo responsable de la gestión de obtención de todos los permisos vinculados a la construcción, no pudiéndose reclamar al fiduciario la gestión. -

7.9.- El **FIDUCIARIO** realizará además la apertura de cuentas, recepción de fondos provenientes de los desembolsos de los créditos a los compradores, custodia y transferencias de estos, en virtud de lo autorizado en el contrato de fideicomiso, estando exonerado de la evaluación de la pertinencia de los desembolsos en particular, ya que eso es atribución de cada IFI en particular al momento de evaluar los créditos.

7.10.- En caso de verificarse una entrega de las unidades sujeta a todas las especificaciones de calidad y diseño acordadas en el PDV, pero en un plazo menor al indicado al inicio de las obras, el importe resultante de la suma de las partes de las cuotas acordadas para los pagos a las IFIS, y que no hayan sido utilizadas, serán devueltas a cada comprador según corresponda.

7.11.- En caso de verificarse una entrega de las unidades sujeta a todas las especificaciones

de calidad y diseño acordadas en el PDV, pero en un plazo mayor al indicado al inicio de las obras, el DESARROLLADOR INMOBILIARIO deberá abonar una penalidad no inferior al importe resultante de la suma de las partes de las cuotas acordadas para los pagos a las IFIS, correspondientes al plazo de demora en la entrega.

7.12.- La FIDUCIARIA, mediando instrucción del Fideicomitente, pondrá a disposición de las IFIs financiadoras de los compradores de las unidades habitacionales, el contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso Inmobiliario, así como los datos y condiciones dominiales de la Finca Madre.

8.- POLIZA DE SEGURO

8.1.- El DESARROLLADOR INMOBILIARIO deberá contratar una PÓLIZA DE CAUCIÓN DE ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares, que deberá cubrir todo valor financiero desembolsado por el FIDUCIARIO por cada avance de la obra.

8.2.- El BENEFICIARIO de la PÓLIZA DE CAUCIÓN será el FIDUCIARIO, y lo asegurado son los valores de desembolsos financieros que el FIDUCIARIO vaya realizando en virtud de su mandato fiduciario en el marco del PDV ejecutado.

9.- OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

9.1.- El FIDUCIARIO tendrá – entre otras – las siguientes obligaciones:

- a) Pago al DESARROLLADOR INMOBILIARIO contra aprobación de los avances de obras certificado por el FISCALIZADOR.
- b) Pago de los honorarios del FISCALIZADOR. En caso de que el FIDUCIARIO por fundadas razones, compruebe que el FISCALIZADOR no es lo suficientemente diligente, lo sustituirá por otro.
- c) Descontar sus honorarios de los fondos recibidos, y conforme los honorarios pactados para los fines del contrato fiduciario.
- d) Pago de las cuotas a cada IFI que haya financiado a los compradores, cantidad ésta de pagos que estarán definidos en un plazo igual al acordado en el PDV, del plazo del periodo constructivo comprometido. Este punto propiciará a que los compradores no estén obligados a pagar las cuotas del préstamo y otras obligaciones como el alquiler de sus viviendas al mismo tiempo de que se construyen las viviendas. Una vez culminadas las viviendas y entregadas a los compradores, este gestionará por su cuenta los pagos a la IFI con quien haya prestado los fondos.

9.2.- El FIDUCIARIO deberá abrir cuentas exclusivas para cada PDV en el mismo Fiduciario.

9.3.- Otras obligaciones previstas en la ley y reglamentaciones.

10.- OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

- a) Aportar al fideicomiso los PROYECTOS y DISEÑOS.
- b) Aportar al fideicomiso el INMUEBLE en el cual se efectuará el proyecto inmobiliario.
- c) Contratar las PÓLIZAS DE CAUCIÓN ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares sobre los desembolsos de recursos contra avance de obras y ofrecer las contragarantías que fueran requeridas.
- d) Desarrollar y ejecutar el proyecto de construcción de las unidades
- e) Promocionar y colocar la cantidad de unidades hasta alcanzar el nivel mínimo de preventa.
- f) Realizar las gestiones para obtención de permisos municipales, de la contratación de profesionales arquitectos, ingenieros, obreros que lleven a cabo el proyecto, de la comercialización de las unidades, en general de todas las responsabilidades vinculadas al desarrollo del proyecto de construcción.
- g) Entregar en tiempo y forma las obras de construcción conforme a lo pactado con el FIDUCIARIO.

Se aclara que el único responsable de todas las acciones de construcción y fiel cumplimiento de su compromiso para la entrega a punto y conforme las especificaciones de las viviendas, es el DESARROLLADOR INMOBILIARIO habilitado oficialmente para este PDV.

El DESARROLLADOR INMOBILIARIO, estará habilitado a llevar adelante todas las contrataciones que sean necesarias para el exitoso cumplimiento del PDV, y cuyas obligaciones sean estrictamente necesarias para el éxito del proyecto. En ningún caso las contrataciones que realice el DESARROLLADOR INMOBILIARIO podrán constituirse en obligaciones del Fideicomiso, o de los intervinientes en este contrato, y son exclusiva carga y responsabilidad del DESARROLLADOR INMOBILIARIO.

11.- SUSTITUCIÓN DEL DESARROLLADOR

11.1.- El FIDUCIARIO sustituirá al DESARROLLADOR INMOBILIARIO en caso de incumplimiento del contrato y/u otras obligaciones exigidas en el contrato fiduciario. Para el efecto será necesario el informe del FISCALIZADOR DE OBRAS, y el parecer del MUVH.

11.2.- En caso de que el incumplimiento se relacione con los avances de obras, el FIDUCIARIO reclamará las indemnizaciones correspondientes a las POLIZAS DE CAUCIÓN DE ANTICIPO FINANCIERO, FIEL CUMPLIMIENTO o similares, tomadas por el DESARROLLADOR INMOBILIARIO.

11.3.- El FIDUCIARIO procederá al cambio del DESARROLLADOR INMOBILIARIO con el objeto de tener la posibilidad de dar continuidad y culminación a las obras, en los mismos términos y condiciones prometidas a las familias compradoras. Esta alternativa de cambio de DESARROLLADOR INMOBILIARIO será establecida como condición irrevocable a la que se somete el DESARROLLADOR INMOBILIARIO, sin tener derecho alguno a reclamar compensación alguna, o resarcimientos, tanto al FIDUCIARIO, ASEGURADORA, IFI, MUVH y familia compradora, por esta medida.

Esta alternativa de cambio de DESARROLLADOR INMOBILIARIO deberá implementarse en un plazo no mayor a 45 días hábiles desde la notificación inicial al DESARROLLADOR INMOBILIARIO. De no concretarse, se procederá a la liquidación y resolución total del PDV con ejecución total de las pólizas.

12.- FINALIZACIÓN DEL FIDEICOMISO – TRANSFERENCIAS

12.1.- Finalizado satisfactoriamente el PDV, una vez realizada la individualización de las unidades con sus respectivas cuentas catastrales, el FIDUCIARIO procederá a la transferencia de las unidades a los compradores. Acto seguido, serán conformados los FIDEICOMISOS DE GARANTÍAS INDIVIDUALES u otra garantía a satisfacción de las IFIS financiadoras, a favor éstas.

12.2.- El FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN conformado durante el periodo de construcción terminará con la transferencia de las unidades a los compradores individuales con sus cuentas corrientes catastrales.

12.3.- El DESARROLLADOR INMOBILIARIO deberá realizar las gestiones para la obtención de las cuentas corrientes catastrales con los que se procederá a perfeccionar las transferencias de las unidades a los compradores en un primer acto y posteriormente, en un segundo acto, el otorgamiento de las garantías por parte de los compradores, constituyéndose Fideicomisos de Garantías individuales a favor de las IFIs.

13.- CONDICIONES GENERALES

13.1.- El contrato cuyo cumplimiento será monitoreado, constituye el PDV, autorizado técnicamente en toda su integralidad por el MUVH, y cuya finalización en el plazo convenido, y con la calidad y diseño autorizados y fiscalizados constituyen de total y exclusiva responsabilidad del DESARROLLADOR INMOBILIARIO.

13.2.- El Contrato de Fideicomiso, en lo referente al proceso de ejecución de pólizas, hará una remisión expresa a lo establecido en cada póliza, donde estará detallado el proceso.