

Programa de Fomento a los Fideicomisos de Urbanización al Costo de [LA JURISDICCIÓN].

1. *Objetivo General*

- 1.1. El Programa de Fomento a los Fideicomisos de Urbanización al Costo (en adelante "PROGRAMA") tiene como objetivo Fomentar el desarrollo de Fideicomisos de Urbanización al Costo en el territorio de [LA JURISDICCIÓN].
- 1.2. Este objetivo se propone a partir del aprovechamiento de las múltiples prerrogativas e incumbencias institucionales no presupuestarias del Estado, con posibilidad de crear valor al potenciar la interacción entre los diferentes actores del mercado y la sociedad civil, indispensable para el desarrollo de cualquier proyecto urbano, ampliando el horizonte de las políticas públicas de vivienda, urbanización y dotación de infraestructura, por encima del presupuesto estatal y sin asumir deudas. Focalizando la tarea estatal en el aporte de seguridad jurídica necesaria para la conformación de los sujeto de crédito.

2. *Son objetivos específicos del PROGRAMA*

- 2.1. Aumentar el stock absoluto de unidades funcionales destinadas a vivienda unifamiliar, multifamiliar, y uso comercial, e incrementar la oferta destinada a sectores medios en [LA JURISDICCIÓN], en un todo acorde a las pautas urbanísticas que determine el [EL ORGANISMO].
- 2.2. Aumentar el stock absoluto de tierra urbana con servicios disponible para el desarrollo de unidades funcionales destinadas a vivienda unifamiliar y multifamiliar y uso comercial en [LA JURISDICCIÓN], en un todo acorde a las pautas urbanísticas que determine el [EL ORGANISMO].
- 2.3. Adecuar la oferta urbana a la demanda real a efectos de resolver el déficit habitacional y de servicios y equipamientos de [LA JURISDICCIÓN].

3. *Definiciones*

- 3.1. **AUTORIDAD DE APLICACIÓN:** es el [ORGANISMO], en tanto autoridad competente en materia de vivienda y planificación urbana, en uso de las atribuciones conferidas por [NORMATIVA APLICABLE]. Es el órgano que elaborará las condiciones y criterios generales aplicables al presente reglamento operativo. Asimismo, tendrá a su cargo la evaluación de resultados e impacto del PROGRAMA, con el fin de verificar el cumplimiento de su objeto constitutivo.
- 3.2. **DESTINATARIOS:** son las personas humanas o jurídicas constituidas en [LA JURISDICCIÓN] o que se encuentren habilitadas para actuar dentro de su territorio con ajuste a su régimen jurídico, a las que se les aprueben proyectos vinculados a los destinos definidos en la presente resolución y cumplan con lo establecido por las normas complementarias que al efecto se dicten. Asimismo, podrán ser destinatarios del PROGRAMA aquellos Fideicomisos cuyos fiduciantes sean personas o entidades que tengan por objeto finalidades análogas al PROGRAMA.
- 3.3. **EMPRESAS CONSTRUCTORAS:** son aquellas presentadas por el fiduciario como proveedoras preferidas para el desarrollo del proyecto. Las empresas pueden o no ser fiduciantes del Fideicomiso. Cada conjunto de obras podrá ser desarrollada por una o varias en función de su objeto específico y definiciones del Fiduciario.
- 3.4. **FIDUCIANTES:** serán las personas humanas o jurídicas que hagan aportes en dinero y/o transfieran la propiedad o titularidad fiduciaria de los bienes fideicomitados al FIDUCIARIO con el destino exclusivo e irrevocable al cumplimiento de los objetivos del Contrato de Fideicomiso respectivo. Tanto el [ORGANISMO] como el gobierno municipal podrán ser fiduciantes en Fideicomisos que apliquen al programa.

- 3.5. FIDUCIARIO: serán las personas humanas o jurídicas que administrarán los Fideicomisos aplicantes al PROGRAMA de acuerdo con los lineamientos generales aprobados en el Contrato de Fideicomiso y según la normativa vigente aplicable.
- 3.6. FIDEICOMISARIO: Los fideicomisarios o beneficiarios finales del Fideicomiso serán los fiduciantes originarios y sobrevivientes del fondo como inversores del proyecto y/o los fiduciantes con derecho a propiedad. Una vez finalizado el desarrollo, la totalidad de los bienes fideicomitados serán restituidos a los fiduciantes y beneficiarios en los términos de su aporte individual y beneficios acordados. El [ORGANISMO] podrá ser el destinatario final de los fondos integrantes de Fideicomisos en los que forme parte como fiduciante y/o beneficiario, en caso de su extinción o liquidación.
- 3.7. PROYECTO: son los proyectos de desarrollo urbanístico a presentar por los FIDUCIARIOS con su contrato específico de Fideicomiso.

4. Alcances

- 4.1. El PROGRAMA tiene como finalidad proveer un marco normativo que promueva el desarrollo de proyectos de urbanización, públicos o privados, en concordancia con los objetivos del [ORGANISMO] y programas de vivienda e infraestructura vigentes en [LA JURISDICCIÓN], y de acuerdo con los criterios y objetivos que se presentan en este reglamento operativo. Una vez aprobados, dichos proyectos serán considerados parte de los programas de vivienda e infraestructura vigentes e incorporados dentro del plan de ejecución de obras del [ORGANISMO].
- 4.2. A los efectos de evitar riesgos inherentes a la actividad comercial y constructiva, el [ORGANISMO] dispondrá de las medidas que estime necesarias para contar la cobertura y atención de las eventuales contingencias que el programa pueda llegar a traer mediante normas complementarias.

5. Responsabilidades del [organismo]

- 5.1. EL [ORGANISMO] tendrá a su cargo la evaluación y aprobación de los proyectos presentados que cumplan con los requisitos y condiciones estipuladas en el presente reglamento operativo, como así también los tramites de inscripción y aprobación que las normas provinciales y municipales requieran, identificando y otorgando un número de partida provisoria a cada unidad a desarrollarse desde el momento mismo de la aprobación de cada proyecto, dándole a las mismas valor de garantía en términos individuales, siendo este uno de los aportes centrales e ineludibles en la producción de sujetos de crédito.
- 5.2. La Secretaria Técnica del [ORGANISMO] tendrá a su cargo la evaluación técnica de los proyectos presentados, su adecuación a las especificaciones determinadas en el presente reglamento operativo y a los lineamientos y normativa aplicables de manera general. Su dictamen es necesario para la posterior decisión de aprobación o rechazo del proyecto presentado por parte del Directorio del [ORGANISMO].
- 5.3. Asimismo, la secretaria Técnica del [ORGANISMO] será la encargada de determinar las pautas generales de cada iniciativa. Interactuando con las oficinas locales que considere conveniente en cada caso.
- 5.4. La evaluación de los proyectos presentados en el marco del PROGRAMA deberá atender los siguientes rubros: Proyecto Urbano, Tipología de Vivienda, Proyecto Arquitectónico, Lineamientos de Sustentabilidad, Equipamientos, Servicios, Amenidades y Modelo de Financiamiento.
- 5.5. El proceso de evaluación del proyecto involucrará de manera excluyente una revisión de las siguientes características:
 - 5.5.1. Evaluación del Fideicomiso en cuanto a sus situación económica – financiera, a efectos de determinar su capacidad de ejecución del proyecto.

- 5.5.2. Determinación, aprobación, evaluación o selección por antecedentes, del administrador Fiduciario
- 5.5.3. Evaluación de la documentación técnica - financiera, de acuerdo con la complejidad del proyecto.
- 5.5.4. Propuesta y/o evaluación del terreno en cuanto a emplazamiento, aptitud urbanística, técnica, jurídica y notarial.
- 5.5.5. Propuesta y/o evaluación respecto a obras de urbanización, infraestructura, nexos, obras complementarias que se necesiten.
- 5.5.6. Propuesta y/o evaluación del prototipo de viviendas, su escalabilidad y evolutividad.
- 5.5.7. Propuesta y/o evaluación de los indicadores de sustentabilidad.
- 5.5.8. Propuesta y/o evaluación del modelo de financiamiento ofrecido a los hogares/familias adherentes.
- 5.5.9. Propuesta y/o evaluación de la oferta integral (técnica, económica), de acuerdo con los costos presentados y la tasación oficial que se realice sobre el proyecto. La evaluación de los precios deberá ser realizada utilizando como base la metodología conforme a la Resolución del Directorio del [ORGANISMO].
- 5.6. Los parámetros y estándares mínimos de estas categorías son especificadas en el punto 11. "Especificaciones técnicas de los desarrollos".
- 5.7. El [ORGANISMO] será responsable de supervisar y evaluar el avance de obra, verificando los certificados de avance que otorgue cada administrador Fiduciario de acuerdo con el plan de obra presentado por el proyecto, para que éste proceda al desembolso y pago correspondiente ante los proveedores. En ningún caso los plazos de supervisión y evaluación y verificación de certificados por parte del [ORGANISMO] podrán exceder los 7 días corridos, esto a fin de facilitar el flujo constante de fondos y continuidad del plan de obras del proyecto. Quedando en caso de excederse en el plazo, bajo criterio del Administrador Fiduciario.

6. Destinatarios

- 6.1. El PROGRAMA está destinado a Fideicomisos regulados por el art. 1666 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación creados con el objeto específico y exclusivo de la generación de suelo urbano, dotación de infraestructura y la construcción de unidades funcionales destinadas a vivienda familiar o multifamiliar y uso comercial dentro del territorio de [LA JURISDICCIÓN]. Para cada desarrollo se podrá estructurar un Fideicomiso único con la finalidad de articular la construcción tanto de las viviendas como de los espacios comunes y su infraestructura, o uno para el desarrollo de suelo destinado a múltiples emprendimientos y por separado, posteriores Fideicomisos de Construcción en los terrenos urbanísticamente ya desarrollados por los anteriores. Resultan de aplicación las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación en lo que concierne a la Constitución del Fideicomiso y normas concordantes, debiendo cada Fideicomiso desarrollar la estructura de consorcio o microcomuna posterior a la consecución de su objeto.
- 6.2. Para ser sujeto destinatario del programa y aplicar a las convocatorias que a tal efecto se hagan, los Fideicomisos deberán cumplir los requisitos establecidos en el presente reglamento operativo, que a tal efecto se establecen como esenciales.
- 6.3. El patrimonio del Fideicomiso podrá ser conformado para su constitución por el capital de los inversores, como los aportes en tierra y/o capital de los potenciales fiduciantes/beneficiarios. También podrán participar en calidad de fiduciantes entidades como el [ORGANISMO], municipios de [LA JURISDICCIÓN] y organizaciones de la sociedad civil.

6.4. Las fuentes primarias directas del Fideicomiso que constituirán los bienes fideicomitidos deberán ser:

6.4.1. El suelo y las tierras aportadas por actores públicos y/o privados, colectivos e institucionales, que desarrollen el Fideicomiso en el marco de proyectos específicos.

6.4.2. Aportes de inversores particulares.

6.4.3. Aportes de los hogares/grupos familiares adherentes a modo de anticipo de suscripción, ya sean en efectivo o propiedad de inmuebles a su nombre (en las condiciones que se establezcan).

6.4.4. Aportes a lo largo del desarrollo de la infraestructura específica.

6.4.5. Aportes del Banco que lo financie a la toma de posesión.

6.4.6. Financiamiento directo de empresas constructoras con cobro asegurado a la entrega.

6.4.7. Financiamiento de obra por entidades bancarias y financieras en caso de empresas constructoras calificadas específicamente y otros específicos de cada proyecto.

6.4.8. Organismos institucionales de crédito que financien a título individual o colectivo.

7. *Responsabilidades de los destinatarios*

7.1. Los destinatarios tendrán a su cargo el cumplimiento de la normativa aplicable al desarrollo y las responsabilidades correspondientes, quedando en el reglamento de cada Fideicomiso las penalidades a sufrir en caso de incumplimiento.

8. *Requisitos – bases y condiciones*

8.1. Para aplicar al PROGRAMA, los Fideicomisos deberán cumplir, además de la normativa nacional y provincial que les compete, con los requisitos específicos que en este reglamento operativo se requieran como esenciales, siendo causal de exclusión del programa el no cumplimiento de ellos.

8.1.1. Contrato de Fideicomiso

8.1.2. DDJJ del Fiduciario (según modelo dispuesto como ANEXO [X]).

8.1.3. Anteproyecto de obra a desarrollar.

8.1.4. Documentos de titularidad de la tierra, o bien documento de los dueños prestando conformidad para el desarrollo mediante una opción irrevocable de cesión. Los mismos podrán ser propiedad del Fideicomiso o contar con una opción de compra y compromiso de venta, ser propiedad del Estado ([ORGANISMO]) o propiedad de un particular que ingrese con el rol de fiduciante cediendo el mismo para formar parte de los bienes fideicomitidos. En el caso de presentación de proyectos vivienda, los inmuebles en los que se emplacen las obras deberán contar con las obras de infraestructura, urbanización y complementarias ejecutadas previamente o a ejecutarse en el plazo de obra proyectado.

8.1.5. Listado de hogares/grupos familiares adherentes del Fideicomiso.

8.1.6. Modelo de contrato/s de adhesión.

8.1.7. Modelo de financiamiento específico para los beneficiarios finales (hogares/grupos familiares adherentes).

8.1.8. Documentación bancaria, con la cuenta del Fideicomiso con los fondos suficientes.

8.1.9. Seguros de caución.

8.1.10. Otros pertinentes.

9 Modalidad y procedimientos de aplicación al programa

La aplicación consta de dos partes excluyentes: a) inscripción vía web donde el Fiduciario debe completar toda la documentación excluyente solicitada. b) entrevista del Fiduciario de manera presencial ante el [ORGANISMO] con [ÁREA A DESIGNAR].

Luego de finalizados ambos pasos de la aplicación, en caso de cumplir los requisitos excluyentes el [ORGANISMO] dará curso al proceso de evaluación del proyecto, para luego expedirse acerca de su aprobación o rechazo del mismo.

En caso de aprobarse, el [ORGANISMO] podrá solicitar, a modo de tasa/derecho de aplicación, un monto estimado suficiente para atender los costos administrativos derivados de la tramitación de cada proyecto, que se abonarán con los recursos del Fideicomiso una vez que el mismo se constituya y cuente con los recursos necesarios, pudiendo el [ORGANISMO] diferir el cobro de los mismos de la transmisión del dominio sobre cada unidad particular, y en base al mecanismo de actualización que se determine.

Una vez aprobado el proyecto por el [ORGANISMO], la Secretaria Técnica del [ORGANISMO] deberá trabajar junto con el Fiduciario en la tramitación de todos los permisos y reglamentos necesarios para dar inicio al proyecto, siendo responsabilidad del [ORGANISMO] garantizar el 100% de las autorizaciones, permisos de obra, aprobación de planos de subdivisión y eventual otorgamiento de los números de partidas provisorias sobre las unidades a desarrollarse, así como los certificados de prefactibilidad necesarios para dar inicio al proyecto, que contemplen la totalidad de las redes de infraestructura que solventará el Fideicomiso.

10 Especificaciones técnicas de los desarrollos

El [ORGANISMO] definirá los alcances, costo, magnitudes, etapas y subetapas a los que se deben adecuar los proyectos a presentar, en base a los diseños conceptuales de cada uno de ellos y el objeto y las necesidades que se proponen satisfacer.

10.1 Plazo de obra

El plan de obra de los proyectos deberá cumplirse en tiempos menores o aproximados a los 24 meses para los casos de Urbanización y Vivienda y no más de 14 y 8 en caso de que sean por etapas sucesivas.

9.10.2 Sistemas Constructivos

De acuerdo con los lineamientos y objetivos del PROGRAMA, se podrá proyectar en base a sistemas tradicionales o bien sistemas que en base a diversas formas de pre industrialización mejoren las prestaciones o bajen el costo de las unidades. Deben proyectarse y calcularse de acuerdo a las Normas IRAM, Reglamentos CIRSOC, cumpla con las exigencias determinadas por el Municipio y tengan profesionales responsables.

El Fiduciario deberá presentar junto al proyecto una memoria descriptiva del sistema en la que se indiquen el proceso de ejecución, las consideraciones estructurales, la forma de resolver las uniones y juntas, la durabilidad, la adaptabilidad, el mantenimiento, el equipo necesario para el montaje, la necesidad de mano de obra especializada y toda otra característica particular que requiera el sistema. A los efectos de su evaluación, se considerarán aquellos sistemas que cuenten con antecedentes de ejecución en cualquier provincia del país y que cuenten con

ensayos y certificaciones de aprobación de entes, organismos oficiales y universidades, que den cuenta de beneficios. Asimismo, se valorarán aquellos sistemas que aseguren un respeto por el medio ambiente y reducción del impacto ambiental en su fabricación, que garanticen la capacidad de fabricación.

10.3 Lineamientos de sustentabilidad

Se valorará la integración con los siguientes conceptos:

- Caracterización climática de la zona elegida (según Normas IRAM). Estrategias bioclimáticas: orientaciones, ventilaciones, tratamiento de asoleamiento, etc.
- La funcionalidad del diseño arquitectónico y la estética en el tratamiento de las envolventes y de los sistemas y su integración con el entorno.
- La evaluación energética ambiental. Impacto en el ambiente de proceso de fabricación del sistema (certificación de gestión ambiental), Índice de requerimiento energético de la vivienda IRAM 11900).
- La evaluación del impacto social y económico regional.
- Obtener la mayor eficiencia energética, constructiva y el menor impacto ambiental con accesibilidad económica. Mejoras punto de vista sustentable
- La integración de los sistemas solares al diseño arquitectónico.
- Eficientización del uso del agua potable.
- Incorporación de sistemas manuales o automáticos, que beneficien el desempeño térmico, lumínico y energético de los modelos propuestos y facilitar las costumbres de uso y confort.
- Instalación de artefactos de calefacción y enfriamiento Eficiencia energética A.
- Procedimiento para el uso y mantenimiento de las viviendas.
- Capacidad evolutiva y de mejora funcional de las viviendas a partir de un núcleo básico de equipamientos expandible

10.4 Equipamiento básico, mejoras y subdivisiones o ampliaciones

Los proyectos podrán incluir tabiques divisorios, muebles de cocina, panel fotovoltaico, artefacto cocina, termotanque, extractor de cocina, heladera, placares en dormitorios, muebles de comedor, instalados o en Kits para su posterior instalación por parte del usuario.

Se propone un estilo de diseño que priorice la cantidad de m² habitables y calidad de los espacios comunes, estructuras y elementos urbanos. Los equipamientos internos de las unidades podrán ser parte del financiamiento pero la obra solo incluirá los básicos que en cada caso determine y o apruebe el [ORGANISMO], buscando que el umbral de compra (costo) para cada caso sea el más bajo posible. Y al mismo tiempo cuenten con mejoras programadas a desarrollar en base a su capacidad de fondos y trabajo.

11 Beneficiarios finales

El [ORGANISMO] pondrá a disposición de los interesados y publicará la oferta producto de los desarrollos de viviendas realizados en el marco del presente PROGRAMA. Podrán ser convocados públicamente a formar parte de cada proyecto, o bien pueden ser agrupados a partir de convocatorias privadas de organizaciones civiles, como sindicatos, gremios o asociaciones profesionales.

El PROGRAMA está orientado a hogares/grupos familiares con ingresos mayores a DOS salarios mínimo, vital y móvil, según resolución de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Los hogares/grupos familiares adherentes deberán realizar un aporte de capital inicial para formar parte del desarrollo, convirtiéndose así en fiduciantes con derecho al título de propiedad de una de las unidades funcionales a desarrollar. Los hogares/grupos familiares adherentes que aportan anticipos son los beneficiarios directos y principales de cada proyecto.

El Fideicomiso no podrá destinar más del 10% de las unidades funcionales realizadas al pago de acreencias debidas a fiduciantes inversores que así lo soliciten para atender el pago de su beneficio correspondiente, debiendo privilegiarse a este fin las unidades funcionales con destino de uso comercial en caso de que el desarrollo cuente con este tipo de unidades disponibles.

En caso de ser sujetos de crédito por parte del propio Fideicomiso, los hogares/grupos familiares adherentes se convierten también en deudores de éste, en tanto son clientes de los instrumentos de crédito a emitir por el fiduciario para atender las obligaciones con los demás fiduciantes inversores.

Los hogares adherentes deberán ser presentados por el Fiduciario del Fideicomiso al momento de la presentación del proyecto ante el programa. El hecho de ser presentados por el fiduciario no exime a los postulantes de cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos en el presente reglamento operativo. La inscripción individual necesaria se realizará en el [ORGANISMO], a través de su página web o por cualquier otra vía que éste establezca.

En el caso de proyectos presentados sin la totalidad de los beneficiarios finales de las unidades a desarrollar, o en el caso de vacancias posteriores al inicio del proyecto, los espacios de los beneficiarios podrán ser cubiertos por el [ORGANISMO] a través del Registro de Postulantes con el que cuenta la institución o por el fiduciario, en tanto cumplan con los requisitos estipulados en el presente reglamento operativo.

11.1 Requisitos de los hogares/grupos familiares adherentes

En todos los casos, los hogares adherentes deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser argentino (nativo o nacionalizado) o extranjero legalmente radicado con una antigüedad de radicación mínima de 2 (dos) años y documento nacional de identidad emitido en la República Argentina.
2. Las personas no deberán registrar situaciones de inhabilitación ni estar incluidos en el Registro de Deudores Alimentarios.

11.2 De la escrituración

La posesión y la escritura de las viviendas serán otorgadas en base al reglamento de cada Fideicomiso. Preferentemente se optará por un sistema de Financiamiento parcial mediante créditos hipotecarios adecuados a cada proyecto que permita al adquirente de la vivienda continuar su trato con la Entidad Prestataria.

12 Control y seguimiento

12.1 Del control de la ejecución de las obras

Las funciones de poder de policía del Estado son indelegables. En virtud de ello, el [ORGANISMO] inspeccionará y controlará la calidad y ejecución de las obras, midiendo y certificando mensualmente de acuerdo con el plan de trabajos presentado por el Fiduciario. El Fiduciario deberá gozar de facultades suficientes para sancionar a la Empresa Contratista, de acuerdo con lo que se prevea en los respectivos contratos entre las partes y en el Fideicomiso.

Modelo específico de Fideicomiso de Urbanización Social y Vivienda al Costo (Ejemplo)

1 Estructura del Fideicomiso

Será creado de acuerdo con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación en art. 1666 y ss. con el objeto específico y exclusivo de la generación de suelo urbano y la construcción de unidades funcionales destinadas a vivienda familiar, multifamiliar y uso comercial dentro del territorio y de financiar la construcción tanto de las viviendas como de los espacios comunes y su infraestructura.

Para la constitución del fideicomiso serán incorporados al mismo tanto el capital de los inversores, como los aportes en tierra y/o capital de los potenciales fiduciantes adherentes. También podrán participar en calidad de fiduciantes entidades como gobiernos provinciales, municipios y organizaciones de la sociedad civil.

Las fuentes primarias directas del fideicomiso que constituirán los bienes fideicomitidos serán:

- El suelo y las tierras aportadas por actores públicos y/o privados, colectivos e institucionales, que desarrollen el fideicomiso en el marco de proyectos específicos
- Aportes de los adherentes a modo de anticipo de suscripción, ya sea por medio de efectivo o bien propiedades a su nombre.
- Aportes a lo largo del desarrollo de la infraestructura específica
- Aportes del Banco que lo financie a la toma de posesión
- Financiamiento directo de empresas constructoras con cobro asegurado a la entrega
- Financiamiento de obra por entidades bancarias y financieras en caso de empresas constructoras calificadas específicamente

2 Fideicomisarios y beneficiarios

Los fideicomisarios o beneficiarios finales del fideicomiso serán:

- Los fiduciantes originarios y sobrevivientes del fondo como inversores del proyecto
- Los fiduciantes con derecho a propiedad de las unidades funcionales, según los términos de su adhesión al Fideicomiso.

Una vez finalizado el desarrollo, la totalidad de los bienes fideicomitidos serán restituidos a los fiduciantes y beneficiarios en los términos de su aporte individual.

El desarrollo final, por su parte, se deberá estructurar como un consorcio de propiedad asociativa entre los propietarios, para gestionar los espacios y servicios comunes a sus hogares.

3 Fiduciario

El fiduciario será el encargado de estructurar el Fideicomiso y el modelo de Financiamiento para el proyecto, estableciendo las condiciones mínimas y especificaciones que deberá cumplir cada proyecto para proceder a su creación. Será el encargado de administrar el fideicomiso y de coordinar los aportes de los beneficiarios para mantener el flujo de fondos que preservan el capital del fideicomiso y cumplen con los compromisos respectivos tanto a inversores como a beneficiarios finales.

4 Fiduciantes

Serán las personas humanas o jurídicas que transfieran la propiedad o titularidad fiduciaria de los bienes fideicomitidos al FIDUCIARIO con el destino exclusivo e irrevocable al cumplimiento de los objetivos del Contrato de Fideicomiso respectivo. Podrán sumarse además como fiduciantes adherentes terceros que deberán adherir al fideicomiso suscribiendo un contrato de adhesión.

Los adherentes se constituyen principalmente las familias y personas destinatarias de los instrumentos de crédito para el acceso a los servicios habitacionales a comercializar. Estos, al realizar un aporte de capital inicial para entrar en el desarrollo, se convierten en fiduciantes con derecho al título de propiedad de una de las unidades funcionales a desarrollar. También, al ser sujetos de crédito, se convierten en deudores del fideicomiso, hasta la cancelación de sus aportes con el crédito que reciban del programa financiero específico y/o aportes en efectivo al momento de la toma de posesión de su unidad.

5 Modelo financiero

Los adherentes beneficiarios, quienes aportan anticipos y pagan cuotas, son los beneficiarios directos y principales de cada proyecto. Cada adherente debe ser calificado por entidades financieras debidamente habilitadas con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos y estándares de riesgo financiero de la operación de crédito. Pueden ser convocados públicamente a formar parte del proyecto, o bien pueden ser agrupados a partir de convocatorias privadas de organizaciones civiles, como sindicatos, gremios o asociaciones profesionales. Estas organizaciones civiles pueden, asimismo, aportar fondos de subsidios parciales o tierras, con o sin mejoras, con el fin de mejorar las condiciones de financiamiento de sus socios como adherentes.

Los adherentes beneficiarios deberán aportar en promedio y de acuerdo a las condiciones actuales del Mercado de Cambio, y en función de valores de referencia que se adopten a tal efecto, U\$D 20.000 iniciales, por el 40% del costo final, para recibir USD 30.000 de financiamiento en las condiciones a estipular en el contrato, por el 60% restante. A continuación presentamos un modelo básico de financiación para el beneficiario de un desarrollo en condominio de entre 100 y 120 unidades a 12 años. Como se describió en puntos anteriores, una vez seleccionado el beneficiario y comprobado el pago de un anticipo por el 40% del valor de la vivienda (aprox. USD 20.000), este recibe la unidad y se constituye deudor de un crédito hipotecario por parte del fideicomiso por el restante 60% del valor de la unidad adjudicada dentro del condominio (por un valor aprox. de USD 30.000).

Comprador	
Principal	\$ 30,000.00
Periodos (12 años)	144
Tasa de interés	5%

USD
100

Pago mensual USD	\$277.47
Pago mensual ARS	\$27,746.71

Periodo (mes)	Principal	Pago	Interes pagado	Principal pagado	Resto
1	\$30,000.00	\$277.47	\$125.00	\$152.47	\$29,847.53
2	\$29,847.53	\$277.47	\$124.36	\$153.10	\$29,694.43
3	\$29,694.43	\$277.47	\$123.73	\$153.74	\$29,540.69
4	\$29,540.69	\$277.47	\$123.09	\$154.38	\$29,386.31
5	\$29,386.31	\$277.47	\$122.44	\$155.02	\$29,231.29
6	\$29,231.29	\$277.47	\$121.80	\$155.67	\$29,075.61
7	\$29,075.61	\$277.47	\$121.15	\$156.32	\$28,919.30
8	\$28,919.30	\$277.47	\$120.50	\$156.97	\$28,762.33
9	\$28,762.33	\$277.47	\$119.84	\$157.62	\$28,604.70
10	\$28,604.70	\$277.47	\$119.19	\$158.28	\$28,446.42
11	\$28,446.42	\$277.47	\$118.53	\$158.94	\$28,287.48
12	\$28,287.48	\$277.47	\$117.86	\$159.60	\$28,127.88
144	\$276.32	\$277.47	\$1.15	\$276.32	\$0.00
Total		\$39,955.27	\$9,955.27	\$30,000.00	

Las condiciones generales de cada crédito varían debido al tipo de desarrollo, pero para realizar una presentación general se presenta un ejemplo por una unidad unifamiliar por **USD 30.000 a 12 años con una tasa efectiva anual del 5% en función de este valor de referencia**. Un crédito de estas características implicaría un pago mensual por parte del beneficiario de aproximadamente USD 277,47 por mes para asegurar una amortización en los términos pactados.

El flujo de fondos de cada serie se compondrá de los pagos mensuales del principal e intereses de los adherentes, con un año de gracia, cumpliendo con la totalidad de la deuda en el plazo final de 12 años para lograr una ganancia extraordinaria que permita cumplir con las obligaciones para con los fiduciantes inversores. **La tasa esperada de interés para los inversores será del 3,5% (aproximado) anual en dólares**, con amortización mensual o anual.

Inversor	
Principal	\$ 30,000.00
Periodos (12 años)	144
Tasa de interés	3.5%

USD
100

Pago mensual USD	\$255.44
Pago mensual ARS	\$25,543.61

Period (month)	Principal	Payment	Interest	Principal	rest
1	\$ 30,000.00	\$255.44	\$ 87.50	\$167.94	\$29,832.06
2	\$ 29,832.06	\$255.44	\$ 87.01	\$168.43	\$29,663.64
3	\$ 29,663.64	\$255.44	\$ 86.52	\$168.92	\$29,494.72
4	\$ 29,494.72	\$255.44	\$ 86.03	\$169.41	\$29,325.31
5	\$ 29,325.31	\$255.44	\$ 85.53	\$169.90	\$29,155.41
6	\$ 29,155.41	\$255.44	\$ 85.04	\$170.40	\$28,985.01
7	\$ 28,985.01	\$255.44	\$ 84.54	\$170.90	\$28,814.11
8	\$ 28,814.11	\$255.44	\$ 84.04	\$171.39	\$28,642.72
9	\$ 28,642.72	\$255.44	\$ 83.54	\$171.89	\$28,470.82
10	\$ 28,470.82	\$255.44	\$ 83.04	\$172.40	\$28,298.42
11	\$ 28,298.42	\$255.44	\$ 82.54	\$172.90	\$28,125.53
12	\$ 28,125.53	\$255.44	\$ 82.03	\$173.40	\$27,952.12
144	\$ 254.69	\$255.44	\$ 0.74	\$254.69	\$ 0.00

Total	\$36,782.80	\$6,782.80	\$30,000.00
--------------	-------------	------------	-------------

Una vez que el grupo de 100 unidades se encuentre consolidado en términos de un flujo cierto *securitizable* en paquetes de USD 3.000.000, éstos pueden ser colocados a uno o varios inversores en diferentes modalidades y series, entendiendo como compradores naturales de estos instrumentos a los fondos institucionales en pesos presentes en el mercado nacional (privados, mixtos y públicos) como compañías de seguros, fondos previsionales y otros.

Los valores de deuda fiduciaria a suscribir serán emitidos bajo la modalidad de serie, orientadas cada una a financiar el proyecto inmobiliario. El fiduciario deberá estipular las características de la serie de acuerdo con las características propias del desarrollo y el perfil de los fiduciantes beneficiarios adherentes. La serie será estructurada en cantidades no menor a los 100 adherentes. La serie individual serán estructuradas en aproximadamente USD 3.000.000, a 12 años con cláusulas y con cobertura de riesgo a través de un seguro antiestrés. Complementariamente, se recurrirá a entidades de cobertura de riesgo a fin de mitigar el nivel de exposición de cada proyecto a fluctuaciones del tipo de cambio.

A partir de este modelo, entendemos que el incentivo que posee cada adherente beneficiario seleccionado de interrumpir el cumplimiento de sus obligaciones de repago del préstamo para su vivienda luego de esta ser entregada para su uso es mínimo. Este riesgo se descuenta a partir de que realizan un depósito por el 40% de la vivienda, involucrando su patrimonio a la suerte del desarrollo. Asimismo, al ser la vivienda misma garantía (colateral) dentro del patrimonio del fideicomiso hasta que éste sea liquidado a los 10/12/15 años, el inversor cuenta con un respaldo en activos reales para su inversión.

Por último, las formas de hacer efectivo el contrato y evitar la defección durante el plazo de amortización parten del contrato de fideicomiso original, el contrato de adhesión y de las leyes

que los amparan. Para aquellos que no cumplan el contrato, se les aplicarán las condiciones del fideicomiso. Pero por otra parte, se espera que una vez constituido el consorcio de cada desarrollo sean los propios vecinos los que inviten a sus pares a cumplir con las reglas de copropiedad, ya que su cumplimiento asegura una preservación del valor de los activos de los que ahora todos son dueños.

6 Proyecto constructivo

El desarrollo cuenta con un conjunto de empresas y tecnologías adecuadas para incrementar sustancialmente la calidad de las construcciones residenciales de bajo costo y darles atributos urbanos y constructivos característicos de los emprendimientos y urbanizaciones de nivel medio alto. El objetivo es industrializar no sólo la construcción de las unidades funcionales sino también de todo el espacio urbano integrado al desarrollo inmobiliario.

Trabajando a partir del desarrollo de sistemas de construcción industrializada y otros modelos de construcción de edificios, se combinan partes altamente industrializadas para hacer edificios pequeños, medianos y grandes de uso residencial, comercial o mixto, manufacturadas por empresas de primera línea, a partir de una estructura portante de alto compromiso estructural, listas para edificar hasta 3 o 6 plantas, a las que se suman paredes, aberturas, muebles y equipamientos varios, que buscan masificar la construcción de calidad habitacional y urbana, incorporando para sus paredes perimetrales y/o divisiones interiores diversos tipos de pared no portante o mobiliario, que aporte calidad residencial, funcional y estética. De esta manera, atendemos aspectos como:

- Características urbanas de media densidad a partir de edificaciones con zócalos comerciales, potencialidad de usos mixtos y a partir de unidades mínimas escalables, aptas para subdivisiones en PH
- Minimización de los consumos energéticos
- Evolución en el interior de las unidades y capacidad para alcanzar altos niveles de calidad a mediano plazo
- Modularidad y escalabilidad estructural
- Capacidad de habitabilidad con menos del 50% del costo habitual de una unidad residencial terminada
- Capacidad de integración de proveedores locales en el ensamblado de los edificios e insumos locales, en todo caso donde guarden alto grado de compatibilidad

En términos esquemáticos se proponen manzanas con servicios comunes y líneas municipales vivas que resulten un aporte a la ciudad existente, con servicios de alta valoración por parte de la comunidad.

Los niveles de terminación y equipamientos tendrán ajuste a cada proyecto, el espacio en el que se desarrolle, el gusto, la idiosincrasia y el poder adquisitivo de cada conjunto de adherentes.

Se ha podido coordinar un conjunto de empresas referentes de cada uno de los segmentos, para realizar ejercicios de compatibilidad y diseño, venta de prototipos y análisis de resultados en un proceso de mejora continua. Todas colaboraron durante ese periodo con instituciones regulatorias, a los efectos de que el tipo de construcción de media densidad, estructurada en materiales altamente industrializados y con características evolutivas, tuviera el reconocimiento institucional indispensable para su oferta comercial y financiamiento formal.



También se lograron las certificaciones críticas, entre las que destaca la obtención de la calificación *FM Approved* para panelería exterior, que permite asegurar los edificios y por lo tanto darle financiamiento de mediano o largo plazo.

6.1 Estructura

Como se observa en las presentaciones anexas, la base inicial del programa de industrialización, sin limitarse al mismo pero adquiriendo las virtudes de uno de los tipos tecnológicos más desarrollados durante las últimas décadas y con menor huella de carbono, es una estructura modular en acero, íntegramente maquinada en planta industrial y lista para su ensamblado. La misma se monta en una fracción del tiempo que llevaría construir una estructura tradicional comparable, y con una mayor efectividad en edificios de hasta 6 plantas (PB+5) y de hasta 5.000 m² para la estructura de acero.

Las estructuras son desarrolladas en perfiles de acero estructural tipo *Wide*, en perfilera H y doble T, y cumplen las normativas del CIRSOC, con cálculo y firma específica profesional para cada proyecto.

Para proyectos de condiciones logísticas normales, cercanos a cascos urbanos consolidados, y sin adversidades climáticas específicas, el costo de la estructura, montada sobre plateas provistas por el cliente, se estima en los U\$S 100/m², IVA incluido al 10,5%. Su característica principal es la industrialización de columnas moduladas cada 3m (3, 6, 9 y 12m), con diferentes capacidad de carga según altura de proyecto y uso, y vigas de carga de 4m y 5m, que se relacionan naturalmente entre sí, logrando una estandarización de proyecto, producción, logística y ensamblado que lleva el mundo de la producción masiva, característica de los grandes establecimientos comerciales e industriales, al mercado de la vivienda masiva, de media densidad, usos mixtos y con capacidad de integración de zócalos y equipamientos urbanos.



6.2 Entrepisos

La capacidad estructural de los modelos de edificios planteados permite entrepisos livianos, adecuados a propuestas unifamiliares, comerciales o institucionales, o semi pesados, orientados a la subdivisión del PH. Asumiendo que el mercado local requiere que la separación entre plantas sea de losa, pueden utilizarse sistemas premoldeados, pretensados, *steel deck*, encofrados, y también las tradicionales viguetas, con ladrillos y capa de compresión.

En todos los casos, teniendo una terminación de alisado mecánico y con instalaciones horizontales que aprovechen el piso para alcanzar un potencial de instalaciones adecuado a las diferentes propuestas de tabiquería que exija cada desarrollador o cliente.

6.3 Separación entre unidades, arriostramiento y fortalecimiento de estructuras

El uso del sistema M2, desarrollado en conjunto con la firma TOTAL CONCRETO como recurso standard para esta función, al combinar las características ambientales del poliestireno como aislante térmico con la estructura de hormigón armado alivianada y simplificada, permite separar ambientes con alto grado de seguridad pasiva, rapidez y adecuación estructural de sobrecargas específicas, con la sola variación de los espesores utilizados en mezcla o varillaje de refuerzo.

6.4 Paredes exteriores

Se pueden utilizar paredes de mampostería tradicional, ladrillos de hormigón alveolar, panelaría continua de poliuretano expandido entre chapa (PIR), *Steel Frame*, bloques de Poliestireno Hormigonado en sus caras, sistema M2 y paneles discretos de poliuretano o poliestireno entre placas de cemento, o cemento y roca de yeso.

Todas estas propuestas, se relacionan amigablemente entre ellas y con las aberturas, voladizos, aleros u otras características proyectuales específicas de cada diseño.

6.5 Aberturas Exteriores

El modelo general admite cualquier tipo de abertura exterior, ventanas, paños fijos, puertas, balcones y combinaciones expuestas en los anexos. Entendiendo que la provisión de aberturas a veces se relaciona con políticas de producción local, ligadas al gusto o los códigos locales. Y aunque desde el diseño conceptual del modelo se prioriza las de PVC con DVH pero no es excluyente, y puede incluirse aberturas de madera, chapa o aluminio, de menor costo unitario, aunque cuya relación precio/prestaciones es algo menor, ya que a veces puede resultar con condición de viabilidad o accesibilidad económica.

6.6 Planta básica y tabiquería

La propuesta básica se organiza en plantas libres, con columnas cada 4 ó 5 metros, y de 3 metros de altura de estructura que se traducen en una altura interior que oscila entre 2,60 y 2,80m de acuerdo al tipo de entrepiso específico elegido para cada proyecto. Las columnas y vigas de acero u hormigón pre moldeado según cada caso, así como las losas premoldeadas, facilitan enormemente la instalación de tabiquería interior de bajo peso, sobre las que pueden utilizarse soluciones de *Steel Frame*, ladrillo tradicional cerámico hueco, ladrillos de PVC, o bloques de hormigón alivianado, como así también una solución de paneles compactos con placa de yeso en ambas caras, aptos para posterior embutido de instalaciones.

6.7 Tabiquería de ambientes secos en base a mobiliario

Varias empresas líderes en el mercado de muebles industrializados masivos de alta calidad, desarrollan un modelo de tabiquería basada en sus productos estándar, que tienen la capacidad de separar ambientes, hacerlos funcionales, y en base a pequeños módulos de ajuste, separarlos convenientemente. Pudiendo ser entregados una vez que la familia tiene la llave de su propiedad y pudiendo ser armada por la misma, aportando significativamente a la reducción de costos básicos.

6.8 Equipamiento de las unidades

La terminación de los tabiques separadores entre departamentos, se proponen como paredes “pesadas” salvo excepciones y se entregarán con pintura de obra. Siendo todas las aberturas y/o paños fijos de vidrio, provistos desde la entrega, así como las instalaciones de fluidos, electricidad y otros propios de cada proyecto. Contando con un mínimo de bocas de electricidad cableadas y con sus respectivas teclas y enchufes, se propone sumar bocas y conexiones potenciales que a posteriori termine la familia sin necesidad de “romper para agregar”.

Las griferías, porcelanatos, mamparas, mobiliarios o pisos especiales, ya sean en PVC, madera, vinílicos o flotantes, las puertas interiores, zócalos y otros extras, se ponderan por debajo en cuanto a importancia con respecto de los m² habitables de cada unidad y serán específicos de cada proyecto.

6.9 Instalaciones básicas

Cada proyecto requiere un tipo de instalaciones básicas en cuanto a agua, electricidad y gas en los lugares donde haya redes, efluentes que preferimos tratar y con potencial recirculación de aguas grises o tanques de calentamiento solar si la geografía lo hace adecuado. Al igual que los ascensores, pasamanos en escaleras, potencial cerramiento de los pozos de escalera, pasamanos y equipamiento de control de accesos o domótica, son relativos a cada diseño específico.

7 Perfil del proyecto de urbanización de gestión asociativa

Como se mencionó anteriormente, el perfil de desarrollo urbanístico que proponemos mediante sistemas de construcción industrializada contempla un abordaje integral en la construcción de soluciones habitacionales.

El modelo estándar del presente desarrollo contempla 100 a 120 viviendas por hectárea en Condominios con servicios comunes y abierto a la comunidad:

- Apto comercial y productivo hacia las calles
- Puerta de cada unidad hacia el pulmón de manzana, a través de patio particular que comunica con áreas comunes.
- Construcción industrializada de óptima relación calidad precio, sustentable y de bajo costo de mantenimiento.
- Terrazas verdes, de uso particular y/o común.
- Flexibilidad en superficies totales por unidad, desde los 40m², escalables cada 20 m².
- Entrega de unidades equipadas o a equipar, con niveles de instalación, subdivisión y terminaciones adecuadas a la capacidad económico-financiera de cada comprador.
- Desde US\$ 40.000 para unidades orientadas a personas mayores o parejas (40m²). Precio estimado para unidades de 80m² U\$D 60.000.
- Posibilidad de articular vivienda con trabajo, tanto en áreas comunes como en locales combinables con viviendas, guardería, áreas de esparcimiento, club, comedor y quinchos comunes, etc.
- Ese cálculo es para un aproximado a FOT1. Se puede incrementar en áreas más calificadas, con un poco de mayor altura y US\$ 4.000 extra por unidad para ascensores (1 ascensor cada 6 departamentos).