

DEDICATORIA

Esta Tesis representa para mí la finalización de una etapa muy importante. Es por esto que dedico este trabajo fundamentalmente a mis padres, Carlos Assandri y Cristina Carbonetti, quienes han sido y son una gran fuente de inspiración no solo para mi desempeño como alumno, sino también como persona a lo largo de mi vida.

A mi novia, Milena Lardelli, quien me motivó en todo momento y fue mi apoyo incondicional no solo en la elaboración del trabajo sino también en la vida.

También dedico este trabajo a mis hermanos Martín, Carlos y Agustín quienes fueron mi apoyo incondicional y sustento emocional en este camino.

Por último quiero hacer mención a mis abuelos Mario René Carbonetti, Lia Ñañez Carbonetti, Rinaldo Assandri y Beatriz Andrada Assandri, quienes fueron personas muy importantes en mi vida, un ejemplo de lucha, sabiduría y solidaridad.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quiero dar las gracias a mi familia, en especial a mis padres Carlos Assandri y Cristina Carbonetti ya que fueron ellos quienes inculcaron en mi el hábito de estudio y la idea firme de que el estudio son los cimientos que construyen no solo a una persona sino también a una sociedad civilizada y con aspiraciones de crecimiento.

A mi novia Milena que supo aconsejarme y guiarme en este camino difícil pero también muy gratificante.

Quiero agradecer también a mis hermanos Carlos, Agustín y Martín que me brindaron su experiencia y conocimientos en todo momento.

A la Cra. Miriam Mustafa que aceptó ser mi tutora y supo guiarme en este proyecto.

Y finalmente a todos mis amigos, compañeros y profesores que me acompañaron en todo momento.

TÍTULO:

**“FIDEICOMISO INMOBILIARIO
EDIFICIO MIRADOR IV”**

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| DEDICATORIA..... | 1 |
| AGRADECIMIENTOS..... | 2 |
| TÍTULO..... | 3 |
| INDICE..... | 4 |
| RESUMEN..... | 8 |
| INTRODUCCIÓN..... | 9 |
| CAPITULO I | |
| ASPECTOS GENERALES | |
| 1.1 Demografía..... | 11 |
| 1.2 Arquitectura..... | 13 |
| 1.3 La empresa | 17 |
| 1.3.1 Misión | 17 |
| 1.3.2 Visión | 18 |
| 1.3.3 Valores | 18 |
| 1.4 El Proyecto | 19 |
| 1.4.1 Descripción | 19 |
| 1.4.2 Emprendimientos inmobiliarios que pueblan el Río Suquia | 20 |
| 1.4.2.1 Los proyectos uno por uno | 21 |
| 1.4.2.2 Planes futuros..... | 23 |
| 1.5 Imágenes y carpeta de promoción | 25 |
| 1.5.1 Carpeta de promoción externa..... | 25 |
| 1.5.2 Carpeta de promoción interna | 26 |
| 1.5.3 Plantas, terrazas y 3er, 4to, 5to y 6to piso | 27 |
| 1.5.4 Plantas 1er y 2do piso (tipologías A, B y C)..... | 28 |
| 1.5.5 Render fachada | 29 |
| 1.5.6 Render ingreso | 30 |
| 1.5 Conclusión | 31 |
| CAPITULO II | |
| EL FIDEICOMISO | |
| 2. 1 Fideicomiso de construcción al costo..... | 33 |
| 2.2 ¿Qué es un fideicomiso? | 33 |
| 2.3 Fideicomisos de construcción al costo (características principales de funcionamiento) | 34 |
| 2.4 Ventajas principales..... | 36 |
| 2.5 Aspectos contables e impositivos del Fideicomiso..... | 37 |
| 2.5.1 Aspectos impositivos..... | 38 |
| 2.5.1.1 Impuesto a las Ganancias | 38 |
| 2.5.1.2 Impuesto a las Ganancias Mínima Presunta | 41 |
| 2.5.1.3 Impuesto al Valor Agregado | 42 |
| 2.5.1.4 Impuesto sobre los Ingresos Brutos | 44 |

| | |
|--|----|
| 2.5.1.5 Impuesto a los Sellos | 44 |
| 2.5.1.6 Regímenes de información..... | 45 |
| 2.6 Contratos..... | 45 |
| 2.6.1 Contrato de Fideicomiso: Edificio Mirador IV..... | 46 |
| 2.6.2 Convenio de adhesión al carácter de fiduciante-beneficiario..... | 48 |
| 2.7 Conclusión..... | 50 |

CAPITULO III

ANÁLISIS SOCIETARIO DE LA ADMINISTRACIÓN SOCIETARIA

| | |
|--|----|
| 3.1 Sociedad Comercial (caracterización)..... | 52 |
| 3.2 Criterios para la adopción de una forma asociativa..... | 53 |
| 3.3 Clasificación de los Tipos Societarios..... | 54 |
| 3.3.1 Sociedades personalistas o de interés..... | 54 |
| 3.3.2 Sociedades por Cuotas..... | 55 |
| 3.3.3 Sociedades por Acciones..... | 55 |
| 3.4 Sociedad Anónima VS Sociedad de Responsabilidad Ilimitada..... | 56 |
| 3.5 Aspectos estratégicos..... | 57 |
| 3.6 Las claves impositivas | 60 |
| 3.7 Las diferencias legales..... | 62 |
| 3.8 Una cuestión de responsabilidad..... | 64 |
| 3.9 Dime donde te inscribes y te diré cuán difícil será cumplir tu objetivo..... | 65 |
| 3.10 Decisión..... | 66 |
| 3.11 Datos requeridos para constituir una Sociedad Anónima (S.A): | 67 |
| 3.12 Constitución SA..... | 69 |
| 3.13 Conclusión..... | 77 |

CAPÍTULO IV

LA EMPRESA Y SU ANÁLISIS PREVISIONAL

| | |
|--|----|
| 4.1 Monotributo..... | 79 |
| 4.1.1 ¿Qué es el Monotributo o Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes?..... | 79 |
| 4.1.2 ¿Quiénes pueden ser pequeños contribuyentes? | 80 |
| 4.1.3 ¿Cuáles son los parámetros para encuadrarse en las distintas categorías del Monotributo? | 80 |
| 4.1.4 ¿Cuáles son las categorías del Monotributo?..... | 81 |
| 4.1.5 ¿Qué se debe tener en cuenta al realizar la categorización?..... | 82 |
| 4.1.6 ¿Cuál es el impuesto integrado según las diferentes categorías? | 82 |
| 4.1.7 ¿Cómo efectuar la categorización en el Monotributo al iniciar actividades?.. | 84 |
| 4.1.8 ¿Cuándo vence el Monotributo y cómo se efectúa el pago? | 84 |
| 4.1.9 Inscripción en la AFIP, Solicitud de CUIT, clave fiscal y alta de impuestos... | 86 |
| 4.1.10 Blanqueo de clave fiscal | 87 |
| 4.1.11 ¿Cómo efectúo la Adhesión al Monotributo?..... | 87 |
| 4.2 Trabajo en relación de dependencia | 93 |
| 4.2.1 Trámites necesarios:..... | 93 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 4.2.2 | En caso de blanqueo por intimación o inspección del fisco:..... | 94 |
| 4.2.3 | Costos:..... | 95 |
| 4.2.4 | ¿A qué llamamos trabajo y qué se entiende por contrato de trabajo?..... | 95 |
| 4.2.5 | ¿Quiénes son los sujetos en una relación laboral?..... | 95 |
| 4.2.6 | ¿Cuál es el marco legal aplicable en las relaciones laborales?..... | 96 |
| 4.2.7 | ¿Quiénes pueden celebrar contratos de trabajo?..... | 96 |
| 4.2.8 | ¿Qué formas puede presentar el contrato de trabajo?..... | 97 |
| 4.2.9 | ¿Cuáles son los derechos y deberes de las partes en la relación laboral?... | 97 |
| 4.2.10 | ¿Cuáles son las diferentes modalidades de contrato de trabajo?..... | 99 |
| 4.2.11 | ¿Qué características presenta la licencia por vacaciones y cuántos días le Corresponden al trabajador según la antigüedad en el empleo?..... | 101 |
| 4.2.12 | ¿Qué licencias especiales pagas tiene el trabajador?..... | 102 |
| 4.2.13 | ¿Cuál es la duración de la jornada de trabajo?..... | 102 |
| 4.2.14 | ¿Qué se entiende por remuneración? ¿Qué características tiene? ¿Qué tipos de remuneraciones hay? ¿Cómo y cuándo se instrumenta el pago?.. | 103 |
| 4.2.15 | ¿Cuáles son las principales características del trabajo de mujeres en relación con protección de la maternidad, lactancia y excedencia? | 106 |
| 4.2.16 | ¿Cuáles son las principales disposiciones en relación con la prohibición del trabajo infantil y la protección del trabajo adolescente?..... | 108 |
| 4.2.17 | En relación con el trabajo de los jóvenes: ¿En qué consiste el Contrato de trabajo de aprendizaje?..... | 110 |
| 4.2.18 | ¿Cuáles son las formas posibles de ruptura de la relación laboral?..... | 110 |
| 4.3 | La empresa..... | 111 |
| 4.3.1 | Administración..... | 112 |
| 4.3.1.1 | Ventas..... | 112 |
| 4.3.1.2 | Contable / Impositiva..... | 113 |
| 4.3.1.3 | Atención al público..... | 114 |
| 4.3.1.4 | Compras..... | 116 |
| 4.3.1.5 | Logística..... | 117 |
| 4.3.2 | Puestos de trabajo..... | 120 |
| 4.4 | Conclusión..... | 121 |

CAPÍTULO V

FLUJO DE FONDOS PROYECTADO / ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL

| | | |
|-------|--|-----|
| 5.1 | Introducción..... | 123 |
| 5.2 | Inflación..... | 123 |
| 5.2.1 | Cuales son las causas..... | 123 |
| 5.2.2 | Consecuencias..... | 124 |
| 5.2.3 | ¿Y qué es la hiperinflación?..... | 125 |
| 5.2.4 | Aplicación al análisis del proyecto..... | 125 |
| 5.2.5 | Modalidad de pago..... | 130 |
| 5.3 | Flujo de fondos del proyecto | 131 |
| 5.4 | Estado de Situación Patrimonial | 133 |
| 5.4.1 | Balance General..... | 135 |
| | Conclusión..... | 141 |
| | CONCLUSIONES..... | 142 |

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”

| | |
|---------------------------------|-----|
| ANEXO 1..... | 143 |
| ANEXO 2..... | 149 |
| ANEXO 3..... | 154 |
| ANEXO 4..... | 156 |
| ANEXO 5..... | 158 |
| BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS..... | |

RESUMEN

Esta tesis está orientada a realizar un análisis que establezca la posibilidad concreta de llevar a cabo un emprendimiento inmobiliario en un terreno que un conocido de mi familia tiene en el Centro de la Ciudad.

En la Provincia de Córdoba el crecimiento sostenido de la población impone la necesidad de incrementar la oferta de inmuebles a fines de satisfacer la creciente demanda de propiedades.

Nuestro proyecto ofrece a nuestros potenciales clientes no solo la posibilidad de adquirir un departamento en una ubicación estratégica y a un precio muy competitivo, sino también de acceder a su vivienda financiada según sus posibilidades particulares. Se trata de un edificio de departamentos ubicado a media cuadra del Hospital de Urgencias, a 5 minutos de Ciudad universitaria y cerca de establecimientos de importancia como son la terminal de ómnibus, la nueva casa de gobierno entre otros.

La estructura jurídica utilizada es la de un “Fideicomiso al Costo por Administración”. Optamos por esta modalidad ya que brinda la seguridad legal y jurídica que el cliente necesita y facilita a la desarrolladora a desempeñarse eficazmente en pro del cumplimiento de los objetivos propuestos.

En el trabajo realizamos un análisis legal del fideicomiso, definimos la persona jurídica que administra el mismo y mostramos el funcionamiento, organigrama y planificación necesaria para cumplimentar con aspectos técnicos y legales necesarios para la construcción del edificio en tiempo y forma siempre apuntando a la satisfacción de los clientes.

INTRODUCCIÓN

La industria de la construcción ha adquirido en estos últimos años un nivel de desarrollo muy importante motivado por diferentes factores. El crecimiento sostenido de la actividad económica a partir del año 2003, en particular la vinculada al sector agroexportador, de fuerte impacto en nuestra región, la existencia de un déficit habitacional estructural, sumado a la escasez de inversiones alternativas atractivas, configura un escenario propicio para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

La proliferación de emprendimientos y la incorporación de nuevos inversores no tradicionales del sector inmobiliario, trajo consigo una figura novedosa para el ordenamiento jurídico de los nuevos proyectos. Se trata del Fideicomiso, en este caso aplicado a la construcción, por lo que lo podemos denominar Fideicomiso inmobiliario o para la construcción.

Capítulo I: Aspectos Generales

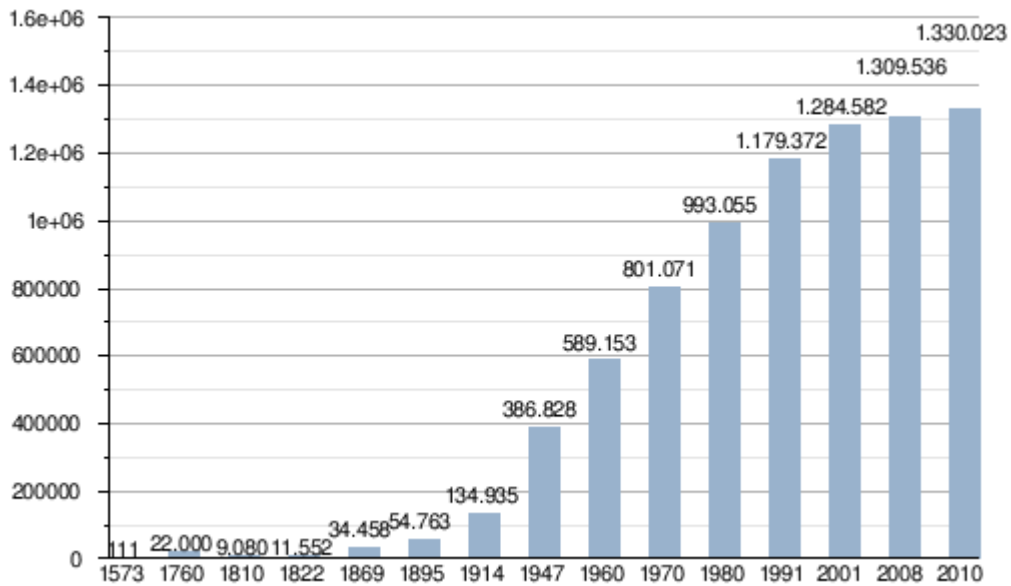
1.1 Demografía

Este tema y el siguiente fueron tratados en mi tesis de pregrado. Asimismo considero crucial incorporarlo en este trabajo con fines de brindarles una introducción demográfica y arquitectónica de nuestra ciudad, lugar donde emplazaremos nuestro próximo proyecto.

Córdoba es la ciudad más poblada del país después de Buenos Aires, con una población de 1.330.023 habitantes (Censo nacional 2010), representando un aumento del 3,54% respecto a los 1.284.582 habitantes registrados durante el censo nacional de 2001.

Representa el 40,25% de la población provincial (3.304.825) y el 3,32% de la nacional, que asciende a 40.091.359. Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos de Argentina, la tasa de crecimiento intercensal viene decayendo desde 1980, cuando el registro marcaba un crecimiento de un 18,8%. Después, en el censo nacional de 2001 fue de 8,92% y en el censo nacional de 2010 los indicadores muestran un aumento de solo 3,54%, lo que significa que Córdoba crece a tasa decreciente. La densidad poblacional es de 2309 habitantes por km², 115 veces más alta que el indicador provincial.

Crecimiento poblacional desde 1573:⁶⁸



La población cordobesa es un ejemplo típico de la composición demográfica de la región central del país: tras el periodo colonial y tras la segunda mitad de siglo XIX dejó de estar compuesta casi exclusivamente por criollos con orígenes españoles e indígenas para pasar a estar predominantemente poblada por inmigrantes procedentes de Europa, por este motivo actualmente la inmensa mayoría de la población de la ciudad está compuesta por argentinos descendientes de italianos y españoles.

Población por grupos de edad
Ciudad de Córdoba (Argentina)
Instituto Nacional de Estadística y Censos - 2001



Pirámide poblacional obtenida durante el censo de 2001 del INDEC.

La ciudad recibe un constante flujo de estudiantes provenientes del noreste y noroeste argentino, de la Patagonia, de las ciudades del interior provincial, y de países como Bolivia, Perú y Paraguay, debido principalmente a la Universidad Nacional de Córdoba, lo que incrementa paulatinamente el total de la población. Córdoba crece constantemente, expandiéndose en especial hacia el sur (camino a Alta Gracia) y hacia el noroeste (camino a Villa Allende y Argüello), sobre todo desde el 2005, año en el que el Gobierno de la provincia inició la financiación de la construcción de viviendas sociales.

1.2 Arquitectura

Artículo principal: Arquitectura de la Ciudad de Córdoba (Argentina)



La Cañada, uno de los símbolos de la ciudad.



Edificios del barrio Güemes. Se caracterizan por su acabado en Ladrillo visto, estilo implantado por el arquitecto José Ignacio Díaz.



Montaje que muestra la variedad de estilos arquitectónicos.

Córdoba tiene un área céntrica muy poblada en edificios (más de cien calificados como "altos"), a diferencia de los barrios alejados en los cuales ocasionalmente se construye a dicha altura. Aun así, hay zonas de la ciudad como en el oeste y noroeste donde la edificación en altura comienza a ser habitual. La arquitectura de los edificios céntricos y en especial los de barrio Nueva Córdoba, se caracteriza por el terminado en Ladrillo visto, estilo muy particular de la arquitectura cordobesa implantado por el arquitecto José Ignacio Díaz.

Córdoba preserva numerosos monumentos históricos de la época colonial, especialmente relacionados con la Iglesia Católica. La Manzana Jesuítica, fue declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 2000. Es una manzana ubicada en el microcentro en la cual se encuentran: la Capilla Doméstica, el Colegio Nacional de Monserrat, la Iglesia de la Compañía de Jesús, la antigua sede de la Universidad Nacional de Córdoba y la Residencia.

La ciudad es sede de numerosas iglesias de diferentes credos y religiones, como Iglesias Católicas, Sinagogas y Mezquitas, y una gran cantidad de iglesias evangélicas. Así ha recibido también el apodo de "La ciudad de las campanas". La Catedral está ubicada frente a Plaza San Martín sobre la peatonal de la calle Independencia. Nace como templo mayor desde la fundación.

El centro histórico, está conformado por manzanas cuadrangulares de unos ciento treinta metros de lado. La disposición de los barrios y avenidas principales es radial, es decir, del centro de la ciudad nacen las avenidas que llevan a los barrios más periféricos. Conforme al crecimiento demográfico, Córdoba se ha expandido principalmente al noroeste y al sudeste, siguiendo el recorrido de la Ruta Nacional Número 9. La Cañada de Córdoba, uno de los símbolos de la ciudad, se caracteriza por sus muros de piedra y las tipas que la bordean. La primera construcción, de calicanto (cal y canto rodado), data de 1671 y la actual de 1944. Su recorrido es atravesado por las respectivas calles perpendiculares, que vistas en perspectiva son puentes que atraviesan su trazado. El Arco de Córdoba, de estilo ecléctico y extemporáneo, es una obra realizada entre 1942 y 1943 sobre el ingreso sur de la ciudad. Se trata de dos torreones de 6 metros de diámetro y 18,6 metros de altura, unidos por un puente. Es considerado otro de los símbolos cordobeses. Los edificios de Córdoba no son rascacielos. Si bien se están construyendo de 22 a 25 pisos, la mayoría no supera los 17. Una de las limitaciones es que existe una ordenanza en la cual se establece que no puede superarse los 90 metros de altura. Influyen además el terreno y la proximidad con una zona sísmica. La Torre Capitalina Radisson, con 37 pisos, es el edificio más alto de la ciudad. La Torre Ángela, de 30 pisos, 110 metros de altura y 120 departamentos, es hasta la fecha (2010) el edificio más alto de la ciudad. Tiene uso comercial y de vivienda. La torre Coral State de 85 metros y 25 pisos es la más moderna, ya que posee un sistema computarizado para controlar todas las variables importantes. Con 80 metros de altura se encuentra en pleno barrio Nueva Córdoba la torre de lujo Elysée, tiene un estilo arquitectónico francés, parecido al de muchos edificios públicos, además se encuentra en construcción el complejo Torres Capitalinas, en el cual dos torres superarán los 120 metros.

Otro estilo muy común en Córdoba, en las construcciones antiguas, es el francés (bellepoquiano). En toda el área céntrica pueden verse con sus característicos adornos y cúpulas. En los barrios Nueva Córdoba y Güemes también son comunes las casonas de estilo Art Decó y Art Nouveau.

1.3 La empresa

La figura del desarrollista es relativamente nueva en el ambiente inmobiliario. Hasta no hace mucho tiempo, el sector estaba liderado por las empresas constructoras y las inmobiliarias. Las primeras tenían a su cargo la edificación, es decir la fabricación del producto y las otras se dedicaban a su comercialización. Con algún soporte administrativo adicional alcanzaba para hacer buenos proyectos.

Sin embargo, nos vimos influenciados por las tendencias internacionales y apareció la figura del desarrollista. Su tarea está focalizada en la detección de los terrenos, el armado de los grupos de inversores, la definición del producto, el gerenciamiento de la elaboración del proyecto y de la construcción y la conducción de la venta. Como es evidente, el desarrollista no necesariamente es un arquitecto, ni un constructor ni un inmobiliario. Es quien se pone el proyecto sobre sus hombros y lidera todos sus aspectos.

Grupo Assandri es una empresa desarrollista con más de dos décadas en el mercado cordobés. Enfocada en ofrecer a sus clientes los mejores negocios inmobiliarios de la Ciudad en base a exhaustivos estudios de cada uno de sus proyectos e inmejorables condiciones de inversión.

1.3.1 Misión

La misión de la empresa es la respuesta a la pregunta, ¿Para que existe la organización?

Grupo Assandri es una empresa que se dedica al diseño, construcción, comercialización y financiación de desarrollos inmobiliarios en la Ciudad de Córdoba.

Buscamos las mejores ubicaciones para nuestros emprendimientos y contamos con la calidad de recursos humanos para cumplir con nuestros clientes, satisfaciendo a los mismos en tiempo y forma de acuerdo a lo convenido.

Obtenemos siempre la mejor ecuación de precio y calidad en nuestros productos para, de esta forma, seguir generando emprendimientos rentables que permitan el crecimiento sostenido del grupo, la solvencia y respaldo para nuestros clientes e inversores.

1.3.2 Visión

La visión de la empresa es la respuesta a la pregunta, ¿Qué queremos que sea la organización en los próximos años?

Ser el Grupo desarrollista, constructor, comercializador y financiero líder y en continuo crecimiento de los mercados en los que participemos.

Nos distinguiremos por proporcionar una calidad de productos excelentes a nuestros clientes, una rentabilidad sostenida a sus socios y accionistas y una ampliación de oportunidades de desarrollo profesional y personal a sus empleados.

1.3.3 Valores

Define el conjunto de principios, creencias, reglas que regulan la gestión de la organización. Constituyen la filosofía institucional y el soporte de la cultura organizacional.

El objetivo básico de la definición de valores corporativos es el de tener un marco de referencia que inspire y regule la vida de la organización.

- Orientación al cliente
- Compromiso con los resultados
- Sostenibilidad
- Seriedad
- Cumplimiento

1.4 EL PROYECTO

A continuación haremos una breve descripción de Mirador IV, edificio que va a construir la desarrollista, detallando ubicación, características principales, imágenes y plantas.

1.4.1 Descripción

Se trata de un edificio de 1350 metros cuadrados ubicado sobre calle Salta 540 dentro del área especial denominada Portal del Abasto objeto de máxima atención por parte del gobierno municipal, provincial y desarrolladores privados.

Mirador IV va a contar con un local comercial en planta baja, diecinueve departamentos de un dormitorio, un departamento de dos dormitorios, y amenities; entre los que podemos mencionar WIFI, sistema de seguridad monitoreado vía internet y una terraza de uso común con asadores y pérgolas.

1.4.2 Emprendimientos inmobiliarios que pueblan el Río Suquía



Por el entorno natural y por la conexión con vías de acceso rápido al centro de la ciudad, las márgenes del río Suquía se convirtieron en una zona codiciada por muchos desarrollistas para generar allí nuevos emprendimientos inmobiliarios. A pesar del retraso en algunas obras públicas y de la falta de cierta infraestructura para facilitar todos los servicios, no son pocos los que apostaron a esta área casi distintiva de la ciudad.

De acuerdo a un relevamiento de Sergio Villella Bienes Inmuebles, y repasando la costa a ambas orillas del curso de agua, se pueden identificar, al menos, **7** desarrollos que, por su envergadura, pueden calificarse de megaemprendimientos.

Así, el paisaje dominado por el río Suquía se está poblando con unos 21 edificios en altura que aportarán, en conjunto, más de 2.000 departamentos al mercado inmobiliario cordobés. Además, en la zona se encuentra una serie de edificios corporativos que están constituidos por oficinas de alta categoría.

La mayoría de estos emprendimientos intentan satisfacer la demanda de vivienda por parte de la clase media, para lo cual cuentan con sistemas de

financiamiento otorgados por los propios desarrollistas o son aptos para el crédito hipotecario Tu Casa, que ofrece el Banco de Córdoba.

De esta manera, se busca dinamizar una zona con potencial propio pero que durante muchos años ocupó un segundo plano en el desarrollo urbanístico de la ciudad. La puesta en marcha de algunas obras públicas retrasadas o el inicio de nuevos proyectos son factores que, a su vez, buscan recuperar este rincón cordobés. Por caso, la revalorización de la Isla de los Patos, con una inversión de unos \$ 600 mil, que en diciembre pasado realizó la Municipalidad y el reinicio de la construcción de la nueva sede del Concejo Deliberante van en ese sentido.

A ello se agrega la futura construcción del nuevo edificio del Hospital Clínicas y el anuncio del Gobierno provincial de refuncionalizar la avenida Costanera y rediseñar el Parque Las Heras. Más adelante, el nuevo Centro Cívico que se levanta sobre la margen sur del río y la nueva Terminal de Ómnibus, también se suman a la batería de proyectos que le cambiarán la cara a esta parte de la ciudad.

1.4.2.1 Los proyectos uno por uno

Sobre calle Nazaret, entre los puentes Sagrada Familia y Domingo Zipoli, se ubica uno de los primeros proyectos que se generó en el lugar: Casonas del Norte, a cargo del Grupo Edisur. Con más del 95% vendido, este emprendimiento está conformado por unidades residenciales de 1 y 2 dormitorios y ofrece entrega inmediata y diferida y escritura inmediata.

En la misma zona, Grupo Proaco levantará Nazaret Office que estará integrado por oficinas triple A y locales comerciales. Será el tercer edificio de oficinas que esta empresa colocará en el lugar.

Otra de los desarrollistas que apostó a las márgenes del Suquía es Euromayor, con el complejo Antigua Cervecería en el predio de la ex Cervecería Córdoba. Estará compuesto por 6 torres que contendrán un total de 1.018 departamentos de 1; 1 y 1/2; 2 y 3 dormitorios, y 830 cocheras. Además, dispondrá de amenities, dos museos, un centro cultural y locales comerciales. A su vez, en el medio de las torres, en lo que fuera su lugar original, se construirá una réplica de 45 metros de la chimenea que identificó por años a la Cervecería Córdoba.

Para la comercialización de este producto, Euromayor desarrolló el plan 4 certezas que permitirá acceder a estas unidades con una financiación de cuotas fijas en pesos, sin interés y sin actualización hasta la posesión. Asimismo, facilitará saber cuál será el departamento adquirido, cuál será la torre y ubicación del mismo y cuál será la fecha de entrega del inmueble.

A través de este plan de financiamiento, sólo en los primeros tres meses de comercialización (se lanzó a fines de 2010) ya se colocaron más de 250 departamentos de lo que será el complejo Antigua Cervecería.

Grupo Regam también puso su pie sobre la vera de la costanera del Suquía. El cruce del río con la avenida Santa Fe fue el lugar elegido por esta empresa para construir el proyecto Torres del Río. Este emprendimiento, que en su totalidad significará una inversión de unos U\$S 30 millones, contempla 4 edificios, con unidades que varían entre los 72 y los 167 m2.

La primera torre de este complejo ya fue finalizada y se acaba de iniciar la construcción de la segunda, que alcanzará los 4.500 m2, ya está vendida en un 60% y se estipula que sus unidades se entregarán en marzo de 2013.

Por su parte, Regam Pilay lanzó tres edificios sobre la avenida Ramón Bautista Mestre 1.160, entre los puentes Santa Fe y Avellaneda. Allí se emplazarán las Torres Regam Pilay II, III y IV que contribuirán a la oferta del mercado con más de 100 departamentos.

Capitalinas, el complejo emblemático que ya conquistó el espacio que une al río Suquía con la Cañada, es otro de los emprendimientos que en los últimos años revalorizó la zona. El proyecto una vez finalizado congregará en un solo lugar tres edificios corporativos con oficinas AAA, un centro de convenciones, un hotel 5 estrellas y una torre residencial de alta gama.

En tanto, GNI Propietarian construye Cardinales de Nuevo Suquía, un emprendimiento que consta de 3 torres con 587 departamentos de 2 y 3 ambientes. Para adquirir unidades en estos edificios también se cuenta con un plan de financiamiento a través del cual el comprador paga el precio final de inmueble dividido en 180 cuotas en pesos, sin interés, actualizadas por el índice de la construcción de Córdoba.

1.4.2.2 Planes futuros

Además de estos emprendimientos en marcha, otros desarrollistas han puesto su mirada sobre este característico corredor de la ciudad y proyectado obras que prometen cambiarle la cara a las márgenes del río Suquía.

Así, Edilicia Suez tiene pensado desarrollar un condominio de dos o más torres en el predio de la ex papelera de barrio General Paz, en Bv. Ocampo y Rosario de Santa Fe. Según lo que dieron a conocer en su momento desde la constructora, este complejo contaría con departamentos, gimnasio, piscina, microcine, salón de usos múltiples y un paseo peatonal con locales comerciales. Además, se proyecta una zona corporativa con oficinas y el desarrollo de un hotel de primer nivel.

Por su parte, el empresario Sergio Roggio dispone en la zona de un predio de 2,5 hectáreas en la que se estudia levantar torres de oficinas, viviendas de alta gama y un hotel.

Bajo este contexto Grupo Assandri emplaza su nuevo emprendimiento inmobiliario Mirador IV que confirma una vez más la tendencia de crecimiento sostenido en la zona.

1.5 Imágenes y carpeta de promoción

1.5.1 Carpeta de promoción externa.



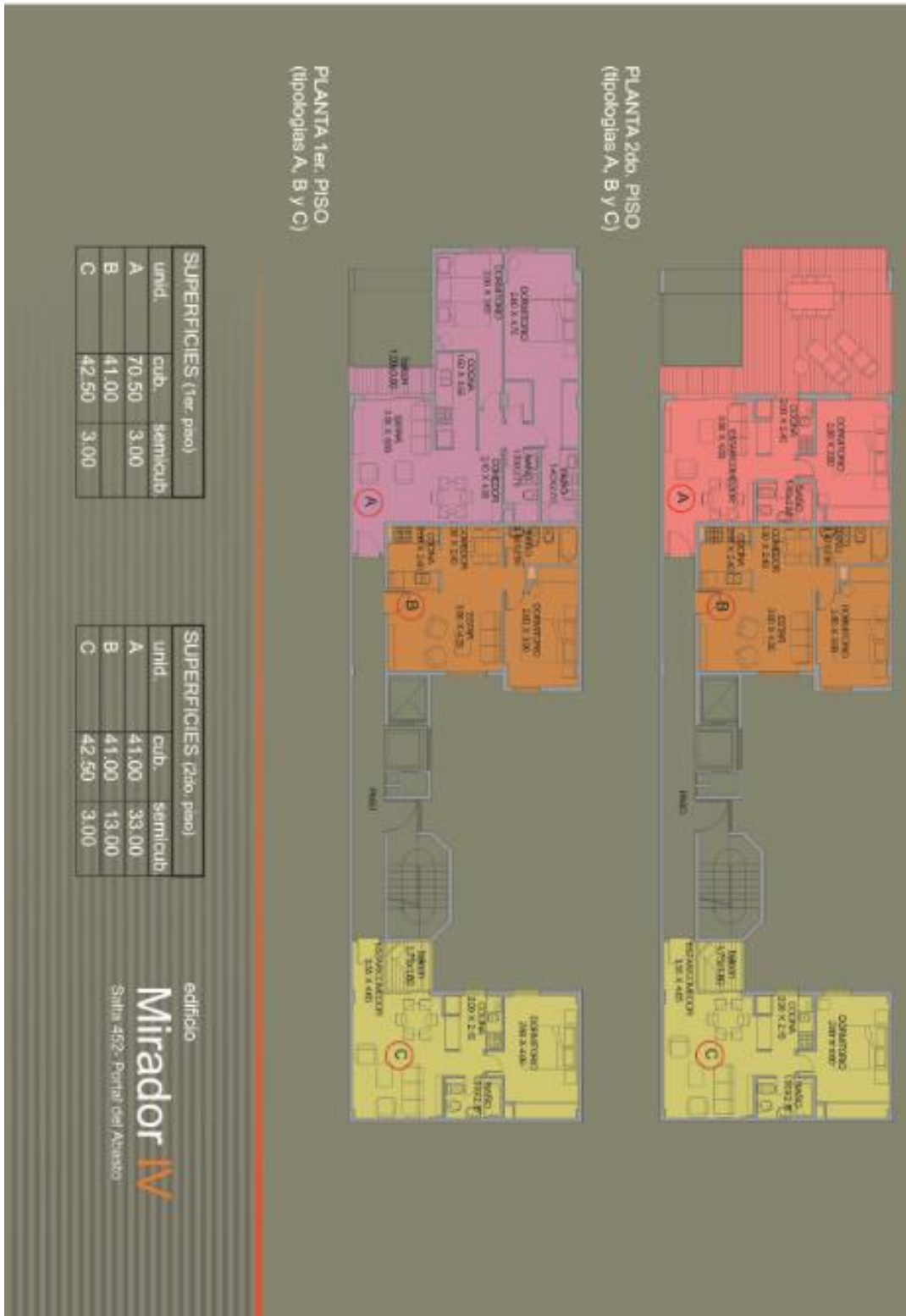
1.5.2 Carpeta de promoción interna



1.5.3 Plantas terraza y 3er, 4to, 5to y 6to piso



1.5.4 Plantas 1er y 2do piso (tipologías A, B y C)



1.5.5 Render fachada



1.5.6 Render ingreso



1.6 Conclusión

En este capítulo abordamos el crecimiento poblacional de la Provincia de Córdoba, junto con aspectos tales como su arquitectura y distribución barrial. Asimismo especificamos la misión, visión y valores que caracterizan a la desarrollista. Y finalmente describimos el proyecto e incorporamos imágenes y renders de la carpeta de promoción.

CAPÍTULO II: EL FIDEICOMISO

2.1 Fideicomiso de construcción al costo

La ley 24.441 otorgó un encuadre legal preciso a la figura del fideicomiso. En los últimos años esta figura ha cobrado un protagonismo notorio en la conformación legal de negocios de construcción residenciales, incrementándose su utilización en forma exponencial.

Fideicomiso parece ser la palabra que arremete con fuerza como sinónimo de inversión inmobiliaria. Parecería que de la mano de esta figura legal se alcanzaría la panacea en materia de negocios y de rentabilidad en el ámbito del real estate. Pero, es necesario aclarar que si bien el fideicomiso es una estructura legal que brinda un mayor marco de certidumbre a la inversión, no garantiza una rentabilidad, la viabilidad y/o la efectiva seguridad del negocio, condiciones que siguen dependiendo de la sensatez, confiabilidad, originalidad y solidez económico-financiera que se materializan amalgamadas en el proyecto.

En esta unidad trataremos las normas generales, aspectos impositivos y contratos que rigen a los fideicomisos inmobiliarios en general y en particular para el Edificio Mirador IV. Es importante mencionar que parte de la información fue analizada en mi tesis de pregrado. Asimismo considero fundamental incorporarla con fines de entender en su integridad los temas abordados.

2.2 ¿Qué es un fideicomiso?

Un fideicomiso es un contrato (celebrado por escritura pública) en el que, según la Ley 24.441, una persona (fiduciante) transmite la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otro (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, beneficiario o fideicomisario. Este instrumento se adapta

perfectamente a las necesidades de las partes cuando se trata de llevar adelante un emprendimiento inmobiliario con fondos de terceros inversores.

2.3 Fideicomisos de construcción al costo (Características principales de funcionamiento).

Objeto: El objeto de los contratos es la constitución de un fideicomiso para la adquisición de un inmueble, en condiciones previamente pactadas generalmente mediante una reserva u opción de compra, con el fin de construir en el mismo un edificio con destino a viviendas unifamiliares de acuerdo a un anteproyecto ya definido, dividirlo en propiedad horizontal y transferir las unidades a los beneficiarios.

Reservantes: Son las personas interesadas en adquirir el derecho a quedarse con una o más unidades que reservan su participación en el fideicomiso y, una vez que se consiguen interesados por el 100% de las unidades a construirse, suscriben el contrato en carácter de fiduciantes y de beneficiarios.

Fiduciantes – Beneficiarios: Son los inversores, quienes se obligan a aportar la totalidad de los fondos necesarios para comprar el inmueble y para hacer frente a todos los costos que demande la obra de construcción necesarios para llevar a cabo el edificio proyectado. Cada uno de ellos asume este compromiso, en la proporción que le corresponde conforme la unidad o unidades que elija.

En el carácter de beneficiarios que también revisten, gozan del derecho a recibir el dominio de las unidades funcionales y complementarias cuya adjudicación les corresponde.

Fiduciario: Es quien recibe el dominio fiduciario de los fondos para adquirir el inmueble, inscribirlo a su nombre en forma temporal y condicionada, en los términos del artículo 2662 del Código Civil y disposiciones de la ley 24.441 y llevar adelante el emprendimiento inmobiliario conforme las pautas fijadas en el anteproyecto y la memoria descriptiva y técnica. Una vez finalizadas las obras proyectadas y afectado el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal,

transmitirá a los beneficiarios el dominio de las unidades que a cada uno le corresponda Su retribución queda establecida en el contrato y es fija e inamovible. Convoca cada seis meses a Asamblea Ordinaria de fiduciantes para informar acerca de la marcha de su gestión y rendir cuentas de las inversiones efectuadas. No es vendedor de las unidades ni director de obra o constructor y no asume las responsabilidades atinentes a esas calidades.

El estudio: Es el encargado de la elaboración del proyecto de arquitectura para la construcción del edificio proyectado. Su retribución queda establecida en el contrato y es fija e inamovible.

Empresa constructora principal: Empresa que surgirá de una licitación (proceso que se sigue en todos los rubros de obra contratados) con quien se contratan los principales trabajos de construcción del emprendimiento, prestando también los servicios de ayudas de gremios, provisión de equipos, etc. Toma a su cargo las responsabilidades atinentes a la calidad de constructor (calidad, vicios, etc.) respecto a las obras por ella realizadas.

Director de obra: Profesional que asumirá las responsabilidades previstas en la legislación vigente.

Auditor: Es aquella persona física o Estudio Auditor, elegido por el fiduciario de entre las opciones que le presenten los fiduciantes, que realizará las tareas de auditoría y certificará la información del fiduciario respecto de los movimientos de fondos e inversiones que se realicen con motivo del fideicomiso.

Escribanía: Es ante quien se llevarán a cabo todos los actos notariales necesarios y cuya retribución queda establecida en el contrato.

Patrimonio Fiduciante: Está integrado por el inmueble y el fondo fiduciario. De acuerdo a lo dispuesto por el art. 14 de la ley 24.441/95, constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes.

2.4 Ventajas Principales

- Que se trata de una forma de vinculación contractual entre las partes. No hay vinculación societaria.
- Que se reduce de manera significativa el riesgo del inversor en cuanto a cambios potenciales y grado de cumplimiento de lo proyectado. Ello, por cuanto en el contrato se dejan establecidas, entre otras cosas:
 - La individualización del inmueble a adquirir.
 - Las condiciones en que se va a adquirir.
 - Las características del emprendimiento a desarrollar sobre el inmueble.
 - Los plazos en los que se estima se deben ejecutar las obras.
 - Los costos estimados en que se va a incurrir.
 - El destino que debe darse al fondo fiduciario (aportes de los inversores).
 - La forma en que debe administrarse el patrimonio fiduciario.
 - La forma en que sustituye a los inversores morosos.
- Permite en una economía inflacionaria como la de Argentina, ir capitalizando los aportes de los fiduciantes a lo largo de la construcción.
- Que los bienes fideicomitidos están absolutamente separados del patrimonio del fiduciario y de los fiduciantes constituyendo, por lo tanto, un patrimonio autónomo pleno. Esto posibilita que los acreedores del fiduciario y de los fiduciantes, cualquiera sea su naturaleza y privilegio, se vean absolutamente impedidos de satisfacer su acreencia con los bienes que integran el fideicomiso.

- Que lo antedicho sumado a la posibilidad de ceder a terceros sus derechos como beneficiario del fideicomiso, otorga a los inversores una posible “salida anticipada” sin necesidad de esperar a la conclusión final de la construcción del edificio.

2.5 Aspectos contables e impositivos del fideicomiso

En el transcurso de la ejecución del fideicomiso, el fiduciario deberá llevar una contabilidad ordenada que permita practicar rendiciones de cuenta periódicas al fiduciante y a los inversores y elaborar los estados contables del fideicomiso.

Si bien estamos en presencia de un contrato, no de una persona jurídica, desde un punto de vista conceptual, los aspectos contables se manejan de manera similar a una sociedad comercial. Es decir, el fiduciario llevará una contabilidad organizada del fideicomiso (bienes fideicomitados), el cual como ya hemos visto, constituye un patrimonio autónomo. Esta contabilidad es totalmente independiente.

El agente fiduciario es el responsable de valorar y exponer la situación patrimonial y los resultados del fideicomiso y efectuar la presentación de la información contable a través de un juego de estados contables independientes, que deberá llevar el correspondiente dictamen de auditor externo y que será preparado de acuerdo a las normas contables de exposición y valuación vigentes.

En cuanto a los aspectos impositivos, hay que tener en claro que, si bien desde el punto de vista jurídico, el fideicomiso no tiene personería y por lo tanto no es sujeto de derecho, desde el punto de vista del derecho tributario, dado su autonomía como rama del derecho, se le asigna lo que se puede denominar como “personería fiscal” y por lo tanto se lo debe considerar como un “sujeto impositivo” que estará alcanzado por los distintos tributos y regímenes de acuerdo a la actividad que desarrolle.

Por lo tanto, el fideicomiso se debe inscribir ante la A.F.I.P. en condiciones similares a una persona jurídica (sociedad comercial). Al momento de la constitución, se presentará un formulario de inscripción y se aportará una copia del contrato de fideicomiso y D.N.I. del agente fiduciario si éste fuera una persona física o copia del estatuto o contrato social si se trata de una sociedad comercial. Es responsabilidad del fiduciario la inscripción.

2.5.1 Aspectos Impositivos

El Fideicomiso estuvo regulado en los aspectos impositivos, originalmente por el Decreto 780/95 y luego por la ley 25063, por lo que el Decreto 780/95 quedó tácitamente derogado. Existen dudas a la hora de establecer el tratamiento impositivo del Fideicomiso. Hay aporte de la doctrina con la finalidad de esclarecer las dudas y también diversos dictámenes del fisco.

En este trabajo se intenta realizar una interpretación de la escasa normativa existente, como así también de la doctrina y dictámenes del fisco.

2.5.1.1 Impuesto a las Ganancias

Desde el punto de vista del Impuesto a las Ganancias, previamente al análisis del Fideicomiso inmobiliario, haremos un análisis general. Existen dos posibilidades:

- Fideicomisos que son sujetos de la obligación tributaria (pagan el 35 %, igual que una sociedad)
- Fideicomisos que no son sujetos de la obligación tributaria, y por lo tanto el sujeto es el Fiduciante Beneficiario.

Los primeros, gravados al 35 %, son los que establece el art. 69, inc. a), apartado 6 de la Ley IG

“Los fideicomisos constituidos en el país conforme a las disposiciones de la Ley 24.441, excepto aquellos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario.

La excepción dispuesta en el presente párrafo no será de aplicación en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante -beneficiario sea un sujeto comprendido en el Título V.”

Es decir, que son sujetos del impuesto al 35 %, los Fideicomisos:

- Financieros
- Aquellos en los que los Fiduciantes son distintos de los Beneficiarios
- Aquellos en los que los Fiduciantes son Beneficiarios, pero son sujetos del exterior.

En estos casos, para liquidar el impuesto, se aplican las mismas normas que para las SA o las SRL. El Fiduciario es el obligado a calcularlo y a pagarlo.

Los segundos son los establecidos en el art. 49 inc d') de la ley de IG

“Constituyen ganancias de tercera categoría:.....

...Las derivadas de fideicomisos en los que el fiduciante posea la calidad de beneficiario, excepto en los casos de fideicomisos financieros o cuando el fiduciante-beneficiario sea un sujeto comprendido en el título V.”

El Fiduciario determina el impuesto y lo informa a los Fiduciantes Beneficiarios y se paga el impuesto en cabeza de los Beneficiarios como renta de la 3ra. Categoría.

El Fiduciario sólo está obligado a informar. El Fiduciario ante el fisco hace DJ de ganancias con el aplicativo de Personas Jurídicas, determina el resultado y lo atribuye a los Beneficiarios.

Puede existir un Fiduciante Beneficiario Monotributista, pero a los fines del Fideicomiso tiene que inscribirse en ganancias.

Fiduciante Beneficiario del país y Fiduciante Beneficiario del exterior Que ocurre cuando existe más de un Fiduciante Beneficiario, pero con la particularidad que son mixtos?, es decir, existe un Fiduciante Beneficiario del país, y un Fiduciante Beneficiario del exterior? Corresponde la aplicación del art. 69 o del art. 49 de la Ley IG?

Hay un vacío legal. Según criterio del estudio, hay que separarlo:

- Por el Beneficiario del exterior: informa y paga el Fiduciario
- Por el Beneficiario del país: informa y paga el Fiduciante Beneficiario del país.

Análisis del Impuesto a las ganancias respecto a Fideicomiso cuya actividad es la construcción

La actividad de la construcción como tal está gravada por el impuesto a las ganancias. Para su mejor comprensión, respecto al tratamiento impositivo en el Fideicomiso, a continuación daremos una explicación general sobre las distintas modalidades de construcción:

1. Como Condominio: Se realiza una obra en la cual se construyen 10 departamentos. Cinco corresponden al condómino A, y cinco al condómino B. Aquí no hay transferencia de dominio porque el condominio por si mismo divide. Si no hay transferencia de dominio no hay impacto impositivo. Lo que si tiene impacto impositivo es lo que realice cada condómino con sus departamentos.

- Si A los vende, entonces A hizo construcción y venta

- Si B se los queda y los vende años después, eventualmente pagará ITI (si B es persona física)

2. Como Sociedad: La sociedad de 2 accionistas, construye 10 departamentos. Cinco para cada uno de los socios. La gran diferencia con el condominio es

que hay transferencia de dominio, y ésta se considera a título oneroso. Puede o no haber ganancia. Impositivamente se considera una venta. (art. 57 Ley IG, art. 71 Decreto Ley IG). La ley y el decreto establecen valor de plaza.

3. Como Fideicomiso: El tratamiento es similar al de la Sociedad. El Fideicomiso construye, existiendo el Fiduciante/Beneficiario A y el Fiduciante/Beneficiario B.

1. Del Fideicomiso al Fiduciante/Beneficiario hay transferencia de dominio onerosa.

Como el art. 57 de la ley y el art. 71 del Decreto se refieren únicamente a sociedades, se entiende que la aplicación de valor de plaza es para la transferencia de dominio entre sociedad y accionistas. Nada establece sobre fideicomisos, por lo que se entiende que la transferencia puede ser al costo.

Si el Fideicomiso vende a terceros, hay ganancia.

2. Dado que hay un vacío legal al respecto, el Fisco tiene dos caminos para determinar:

- Uno es la realidad económica: quienes son los beneficiarios?, que hicieron después de la transferencia? - Otro es la aplicación del art. 18 b) de la ley de procedimientos que es la posibilidad del fisco de impugnar los precios de escritura si son notoriamente inferiores al valor de plaza.

Existen dos dictámenes 16 y 18/2006, en los que el fisco se basan en la figura subyacente.

2.5.1.2 Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El Fideicomiso es sujeto del impuesto. El único que no lo es, es el Fideicomiso Financiero. Existe una excepción (Dic. 74/2004), único antecedente,

se trataba de un Fideicomiso donde el Fiduciante era una entidad exenta en ganancias (una Obra social).

Repasando conceptos, el art. 12 de la ley IGMP establece para ciertos activos, que el primer y segundo año no están gravados por el impuesto. Entre ellos, la construcción de inmuebles. Esto no se aplica al Fideicomiso porque para el Fideicomiso ese inmueble es un bien de cambio.

Otro tema a considerar es el tomar el pago de GMP como pago a cuenta de ganancias. Cuando el Fideicomiso construye, no obtiene ganancias inmediatas, porque posiblemente la construcción demore varios años, por lo que va a pagar GMP, y lo va a poder tomar como pago a cuenta de ganancias, hasta 10 años. Cuando el Fideicomiso es sujeto del Impuesto a las Ganancias, no existen problemas en tomar el pago a cuenta del IGMP.

Si el Fideicomiso no genera nunca impuesto a las ganancias, el IGMP se pasa anualmente a cada uno de los beneficiarios, mediante la rendición de cuentas porque no hay ninguna norma fiscal o aplicativo, con lo cual, basta la rendición de cuentas (Dictamen 13/2006).

Ese pago a cuenta de IGMP que tiene el beneficiario, solo lo puede imputar contra ganancias generadas por el fideicomiso.

Si pasan los 10 años, y el fideicomiso no obtuvo ganancias porque la transferencia es al costo, lo pagado en concepto de IGMP se pierde.

2.5.1.3 Impuesto al Valor Agregado

La ley de IVA no prevé el tratamiento del Fideicomiso. La ley de IVA no define quienes son sujetos del impuesto. Desde 1/12/90 ley 20765 describe a los sujetos como cualquiera que haga actividad gravada. Por lo tanto, si el Fideicomiso realiza una actividad gravada, corresponde aplicar el tributo.

Según la ley de IVA, respecto a construcción, el artículo 3º establece:

“Art. 3º -Se encuentran alcanzadas por el impuesto de esta ley las obras, las locaciones y las prestaciones de servicios que se indican a continuación:

a) Los trabajos realizados directamente o a través de terceros sobre inmueble ajeno, entendiéndose como tales las construcciones de cualquier naturaleza, las instalaciones -civiles, comerciales e industriales-, las reparaciones y los trabajos de mantenimiento y conservación. La instalación de viviendas prefabricadas se equipara a trabajos de construcción.

b) Las obras efectuadas directamente o a través de terceros sobre inmueble propio.”

De acuerdo a la ley de IVA, art. 3º inc. a), si el fideicomiso construye sobre inmueble ajeno, no hay duda y está gravado. De acuerdo al inc. b) la obra sobre inmueble propio también está gravada. Pero que es inmueble propio?: Desde hace tiempo el fisco sostiene que la figura es “obra sobre inmueble propio” y así lo determinó en varios dictámenes (ver Dictamen 18/2006), donde sostiene que “La actividad de construcción a desarrollar por el fideicomiso sobre un inmueble adquirido por éste en cumplimiento del pacto de fiducia, encuadra en el hecho imponible definido en el inciso b) del artículo 3º de la ley, obras sobre inmueble propio...”. Si bien existe doctrina en contrario, para el fisco si el Fiduciario construye en el inmueble del fideicomiso es inmueble se considera propio.

Si aceptamos que el hecho imponible es obra sobre inmueble propio, el sujeto están encuadrado en el art. 4 inc. d) de la ley de IVA.

“Art. 4º -

Son sujetos pasivos del impuesto quienes:

d) Sean empresas constructoras que realicen las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3º, cualquiera se la forma jurídica que hayan adoptado para

organizarse, incluidas las empresas unipersonales. A los fines de este inciso, se entenderá que revisten el carácter de empresas constructoras las que, directamente o a través de terceros, efectúen las referidas obras con el propósito de obtener un lucro con su ejecución o con la posterior venta, total o parcial, del inmueble.”

A partir de lo expuesto se concluye que el Fideicomiso es el sujeto pasivo del impuesto, dado que la ley de iva grava la enajenación de obras efectuadas sobre inmueble propio a que se refiere el artículo 3º inc. b), realizadas, según el artículo 4º por quienes sean empresas constructoras.

En la práctica se inscribe al Fideicomiso en IVA y se acumula el Crédito Fiscal de las compras.

Que ocurre cuando se transfiere la propiedad una vez finalizado el contrato de fideicomiso? Existe amplia doctrina que sostiene que la transmisión de los bienes del fiduciante al fiduciario (primer transmisión) como del fiduciario al destinatario final (fiduciante beneficiario o fideicomisario), son actos a título gratuito. La posición del fisco es que la contraprestación es onerosa (dictamen 18/2006), Cuando se transfiere la propiedad a los beneficiarios, es necesario analizar el destino que cada uno le da a la misma. De corresponder ingreso de impuesto, y no ingresarse, el fiduciario es el responsable por el impuesto que no se ingrese.

2.5.1.4 Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Corresponde la misma interpretación que con el Impuesto al valor agregado. No considera quien es el sujeto, sino que actividad realiza.

2.5.1.5 Impuesto de Sellos

La transferencia de la adjudicación de las unidades, está gravada por sellos. La transferencia es onerosa.

Ley Impuesto a los Sellos; Art. 29 inc. 1.2.- Del diez por mil (10 %): Los contratos de compraventa de inmuebles, 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.

2.5.1.6 Regímenes de información

Los regímenes de información son responsabilidad del Fiduciario.

- La Res. 2419 desde el año 2008 obliga a informar anualmente una serie de datos del fideicomiso. Vence última semana de julio de cada año. En caso de incumplimiento, multa de hasta \$ 10.000.

- RG 4120 es de aplicación para sujetos del art. 49 inc. a) y b) ganancias. Ciertos fideicomisos están en el art. 69 a) de la Ley IG (los financieros, los que no coinciden Fiduciante y Beneficiario, y los que coinciden Fiduciante y Beneficiario pero el Beneficiario es del exterior. Dado que el art. 49 a), sita el art. 69 a), esos fideicomisos están obligados a informar de acuerdo a RG 4120.

2.6 Contratos

A continuación desarrollaremos el contenido de los contratos utilizados para llevar a cabo el emprendimiento.

En primer lugar describiremos el contrato de Fideicomiso original, el cual se establecerá las pautas generales del contrato y cesión del terreno por parte del fiduciante al fideicomiso.

Y por otro lado un contrato anexo (llamado adenda) en el cual se fijaran las condiciones particulares de contratación con cada uno de los fiduciantes o inversores del emprendimiento.

Es importante mencionar que este tema fue abordado en mi tesis de pregrado. Aún así considero fundamental incorporarlo en este trabajo con fines de entender en su integridad los temas abordados..

2.6.1 Contrato de Fideicomiso: Edificio Mirador IV

Por razones de practicidad incluiremos este contrato como **ANEXO I** al final del trabajo y procederemos a hacer un resumen de los temas tratados.

El contrato está compuesto por la introducción y 16 capítulos. A continuación enunciaremos cada uno haciendo un breve resumen:

INTRODUCCIÓN: Hace mención de las partes intervinientes en el contrato junto con los datos personales de las mismas. Se fija lugar y fecha donde se celebra e introduce la normativa de aplicación que regirá al Fideicomiso de Inmobiliario.

PRIMERA. PARTES - APORTES: Fija cuáles serán las partes intervinientes en este contrato:

1º) FIDUCIANTES: Se establecen dos categorías: **A) Originarios:** Inversor que formalizará su aporte al Patrimonio Fiduciario con la transferencia de una fracción de terreno (se explicitan características, ubicación de la parcela, entre otros. Y **B) Futuros:** Serán todos los sujetos que realizaren aportes en dinero con posterioridad a la celebración del presente contrato (Fiduciantes-Beneficiarios).-

2º) FIDUCIARIA: Será la sociedad denominada “MARA FER S.A.”

SEGUNDA. OBJETO: Se establece que el objetivo del contrato es la construcción de un edificio de departamentos conforme la Ley 24.441. Y que será finalidad exclusiva del fideicomiso, administrar, con los cuidados y precauciones que se le puede exigir a un buen hombre de negocios, el patrimonio Fideicomitado.

TERCERA. PATRIMONIO FIDUCIARIO: Estará formado con el inmueble, cuyo aporte se compromete a realizar el Fiduciante Originario; y con las sumas de dinero que los Fiduciantes Futuros se comprometen a aportar.-

CUARTA. FORMALIZACION DE LOS APORTES: Los Fiduciantes se obligan a integrar el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**, con los bienes comprometidos, en la cantidad, tiempo y forma establecidos en la Cláusula Primera y en los que se establezcan en los respectivos contratos de adhesión que se suscriban en el futuro.- La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa de ninguna naturaleza. Incorporando también los intereses que surgen del incumplimiento de los aportes

QUINTA. DERECHO DE PREFERENCIA: La Fiduciaria, con relación a los aportes no integrados según Cláusula Cuarta, deberá otorgar a los Fiduciantes Futuros, que no estuviesen en mora, un derecho preferencial para acrecer hasta el límite de sus aportes integrados o comprometidos.- La fiduciaria podrá exigir, de resultar necesaria, la integración de mayores fondos para la concreción del objeto del presente. Este punto consideramos importante incluirlo ya que muchas veces el método de actualización de cuotas no refleja fehacientemente el incremento de precios de materiales y mano de obra.

No obstante, estamos convencidos de que una buena administración puede suplir pequeñas diferencias y que entregar los departamentos bajo las condiciones estipuladas y sin aporte adicional, incrementa sustancialmente la imagen de la empresa impulsando a invertir en la empresa a nuevos potenciales clientes

SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Establece cuales son los deberes y responsabilidades de la Administración Fiduciaria. Entre los más importantes podemos mencionar: a) Administrar el patrimonio fideicomitido; b) Recaudar el dinero correspondiente a los aportes que efectúen los Fiduciantes Futuros; h) Adquirir la totalidad de los materiales e insumos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones; i) Realizar todos los trámites pertinentes ante las reparticiones públicas, municipales y/o provinciales; ñ) Designar los profesionales que creyere conveniente a los efectos de hacerse asesorar en cuestiones de índole técnicas, entre otros.-

SÉPTIMA. FACULTADES DE LA FIDUCIARIA: De conformidad con las instrucciones del presente contrato, la administración fiduciaria podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitados que sean compatibles con los fines perseguidos con la constitución del Fideicomiso y los intereses de los Fiduciantes-Beneficiarios.-

OCTAVA. GASTOS Y COMISIONES: Deberán ser soportados en su integridad y sin exclusión alguna por el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**.-

NOVENA. RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA: Hace mención a lo que la sociedad “Marafer S.A.” percibirá en concepto de honorarios por su función.-

DÉCIMA. SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA: Establece las causales, previstas en el artículo 9 de la Ley 24.441, que pueden ocasionar el cese de la **FIDUCIARIA**.-

DÉCIMA PRIMERA. BENEFICIARIOS: Los **FIDUCIANTES Originarios y Futuros** se constituyen y aceptan ser Beneficiarios del presente Fideicomiso, en

los términos previstos en la Ley 24.441. También se establecen las unidades que se asignan en concepto de contraprestación al **FIDUCIANTE Originario**, y nos remite al contrato de adhesión para conocer detalles de contratación de los **FIDUCIANTES Futuros**.-

DÉCIMA SEGUNDA. PLAZO EXTINCIÓN: Establece el plazo de vigencia del presente contrato, que será de cinco años.-

DÉCIMA TERCERA. EFECTOS DEL FIDEICOMISO: Los bienes fideicomitidos que se transfieren a la Sociedad “Marafer S.A.” en propiedad fiduciaria, constituirán un patrimonio separado del patrimonio de la Fiduciaria y de los Fiduciantes, razón por la cual quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores, tanto de la Fiduciaria como de los Fiduciantes, de conformidad con lo prescripto por los artículos 14 y 25 de la Ley 24.441. –

DÉCIMA CUARTA. RENDICIÓN DE CUENTAS: La Sociedad Fiduciaria deberá rendir cuentas de su gestión a los Fiduciantes-Beneficiarios, cada tres meses y en un todo de acuerdo a lo prescripto por el artículo 7º de la Ley 24.441.-

DÉCIMA QUINTA: ASENTIMIENTO CONYUGAL: La esposa del fiduciante originario presta su conformidad para el acto de disposición que por el presente instrumento formaliza su cónyuge.-

DÉCIMA SEXTA. DOMICILIO JURISDICCIÓN: Para todos los efectos de este contrato de fideicomiso, las partes se someten a la Jurisdicción Ordinaria de los Tribunales de ésta Ciudad, renunciando expresamente al Fuero Federal si pudiere corresponder.-

2.6.2 Convenio de adhesión al carácter de fiduciante-beneficiario

Como hicimos en el contrato de Fideicomiso original, desarrollaremos brevemente los contenidos analizados en el presente con una introducción y doce apartados. Agregando el contrato como **ANEXO II** al final del trabajo.

INTRODUCCIÓN: Menciona las partes intervinientes en el contrato (Marafer s.a. y fiduciante), describiendo sus datos...

(Antecedente. Descripción del emprendimiento.) **PRIMERA.** La administradora fiduciaria tiene a su cargo la realización, gestión y administración del edificio Mirador III. Se menciona ubicación y se establece que se construirá en función de lo estipulado en el contrato originario. Dentro de las actividades designadas a la fiduciaria especialmente se le encomienda la celebración de los contratos de incorporación de fiduciantes/beneficiarios con el fin de que les sean adjudicadas las unidades resultantes del proyecto. El proyecto constructivo del edificio “MIRADOR IV” constituye el objeto único del fideicomiso inmobiliario y será desarrollado con el aporte de los fiduciantes que adhieran al contrato de fideicomiso al costo por administración. El plazo estimado de construcción será de 24 meses contados a partir de concluidos los trabajos preliminares en el terreno;

(Adhesión) **SEGUNDA.** Detalla los datos personales del fiduciante, como así también información correspondiente al departamento que se le asigna.

(Aporte del fiduciante por adhesión) **TERCERA.** Se fijan las condiciones de contratación estableciendo:

- Precio de la unidad funcional
- Cantidad de cuotas a abonar
- Método de actualización de cuotas.

(Bienes a adjudicar al adherente) **CUARTA.** Se detalla el porcentaje que la unidad adjudicada representa sobre el total del edificio como así también los metros cubiertos propios más balcones.

(Condiciones de entrega de la unidad) **QUINTA.** La posesión de la unidad funcional se otorgara a sus adquirentes dentro de los veinticuatro (24) meses aproximadamente, contados a partir de concluidos los trabajos preliminares en el terreno.

(Títulos) **SEXTA.** Se establece que la presente operación se realiza sobre la base de títulos perfectos, sin vicio alguno.

(Variación en los montos de los aportes por menores o mayores costos) **SEPTIMA.** Este apartado menciona que dado que el edificio se construye al costo por administración. Es posible que surjan diferencias entre lo realmente aportado y el costo del edificio. Estableciendo que hacer en caso que el aporte sea mayor al costo de construcción como así también si el aporte fuese inferior.

(Escrituración de la unidad. Gastos.) **OCTAVA.** Establece que los costos de escrituración corresponden ser abonados por el fiduciante. Detallando también los impuestos y gastos que corresponde abonar al inversor.

(Cargas del inmueble) **NOVENA.** Todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan al inmueble objeto de este contrato quedan a cargo de la fiduciaria hasta el día de entrega de la posesión. De allí en adelante, serán responsabilidad de los adquirentes.

(Mora. Cláusula Penal.) **DECIMA.** Para las obligaciones pendientes de cumplimiento las partes convienen que la mora se producirá de pleno derecho, en forma automática, sin necesidad de intimación judicial o extra judicial alguna, y por el solo transcurso del tiempo. Se establecen también las tasas correspondientes y los pasos a seguir para rescindir un contrato.

(Cesión de los derechos del adherente a terceros.) **DECIMOPRIMERA.** Todos los derechos emergentes de este contrato, podrán ser cedidos o transferidos libremente a terceros por sus titulares, en forma onerosa o gratuita, con la PREVIA NOTIFICACION Y CONFORMIDAD de la administradora fiduciaria.

(Jurisdicción y Domicilios.) **DECIMOSEGUNDA.** Para todos los efectos derivados del presente las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de esta ciudad, con renuncia a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder a las partes.

2.7 Conclusión

Este capítulo se introduce en los aspectos generales, contables e impositivos que rigen a los fideicomisos inmobiliarios y analiza también los contratos a ser utilizados en el Fideicomiso Mirador IV con fines de instrumentar y brindar un marco legal al proyecto.

CAPÍTULO III: ANALISIS SOCIETARIO DE LA ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA

3.1 Sociedad Comercial (caracterización).

La sociedad se caracteriza por desarrollar una actividad común, organizada, con finalidad autónoma, que se exterioriza a nombre colectivo, que posee un patrimonio social y en la que sus integrantes participan de la toma de decisiones y de sus resultados.

La norma legal se ocupa de la sociedad estableciendo tipos societarios, protección de los terceros que contratan con un sujeto de derecho identificado y con patrimonio propio.

El art. 1 LS “Habrá sociedad comercial cuando dos o más personas, en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bs o Ss participando de los beneficios y soportando las pérdidas”.

Pluralidad de personas / organización / tipicidad / aportes / actividad económica / participación de los socios en los resultados.

Este compromiso asumido por los fundadores surge de un contrato plurilateral de organización que da nacimiento a una persona jurídica.

Art. 2 LS “la sociedad es un sujeto de derecho con el alcance fijado en esta ley”.

El elemento aglutinante es una cualidad imprescindible para explicar la permanencia del fenómeno societario, es la llamada “*affectio societatis*”, que es la voluntad de colaboración activa, jurídicamente igualitaria e interesada; la coincidencia en el fin común, que limita los derechos y deberes de las partes; la voluntad de los socios de cooperar o colaborar p/ la obtención de los fines de la entidad a que pertenecen”.

La *affectio societatis* es el elemento intencional que se encuentra en la base de todo contrato de sociedad, que tiende a buscar en común la realización de un

beneficio, corriendo los contratantes con los riesgos y peligros.

Podemos entonces destacar dos elementos caracterizantes de la sociedad comercial:

Personalidad jurídica;

Affectio Societatis.

3.2 Criterios para la adopción de una forma asociativa.

En esta elección del tipo societario más adecuado, debemos partir de la premisa “el tipo societario que se implemente debe servir a la empresa y adaptarse a ella, no lo contrario”.

Generalmente, el titular de la empresa comienza revistiendo una forma unipersonal o como “sociedad de hecho” es decir, como un conjunto de personas que ponen en común su actividad y aportes, construyendo una organización que no responde habitualmente a un contrato escrito ni a las características específicas de algún tipo societario.

Y que la LS reconoce considerándolos sujetos de derecho.

Con el crecimiento y desarrollo de la empresa, comienzan a visualizarse una serie de exigencias, a saber **a)** la conveniencia de ordenar las relaciones económicas y jurídicas, **b)** La necesidad de neutralizar el riesgo patrimonial de los socios, teniendo en cuenta que su responsabilidad por las obligaciones, es ilimitada, solidaria y no subsidiaria, **c)** Los requerimientos legales y reglamentarios y del mercado, **d)** el tratamiento tributario, laboral y previsional, **e)** La necesidad de recurrir al mercado de capitales.

El análisis de estas cuestiones lleva a la convicción de que se hace imprescindible adoptar uno de los tipos societarios previstos en la LS.

A los efectos de la elección de un tipo societario, emergen como fundamentales tres aspectos que se tendrán en cuenta: A) Dimensión de la empresa, B) responsabilidad asumida por los socios y C) Tratamiento tributaria.

SUBSIDIARIA: El acreedor va primero contra los bs de la sociedad, después contra los de socios.

SOLIDARIA: Responden todos por todos.

ILIMITADA: Responden con lo aportado más lo propio.

Existen otros elementos a considerar cuando se trata de la elección del tipo societario, ellos son:

Disposiciones legales o reglamentarias, según la actividad, ramo o región;

Posibilidades de acceso al mercado de capitales, mediante la emisión de capital u obligaciones negociables;

Características del mercado en el que opera la sociedad.

3.3 Clasificación de los Tipos Societarios.

3.3.1 Sociedades personalistas o de interés

Sociedad Colectiva: Socios responden subsidiaria, ilimitada y solidariamente por las obligaciones sociales.

Sociedad en Comandita Simple: contempla dos categorías de socios: **a) Comanditados**, que responden igual que los socios de la colectiva, y tienen a su cargo la administración social; **b) Comanditarios**, limitan esa responsabilidad al capital que se obliguen a aportar.

Sociedad de Capital e Industria: también tiene dos socios: **a) Capitalistas**, que responden igual que los socios de la colectiva y **b) industriales**, que aportan exclusivamente su industria y limitan su responsabilidad hasta la concurrencia de las ganancias no percibidas.

3.3.2 Sociedades por Cuotas

Sociedad de Responsabilidad limitada: Su capital se divide en “cuotas” de igual valor que suscriben los socios. Éstos limitan su responsabilidad por las obligaciones sociales, a la integración de las cuotas que suscriban o adquieran. El N° de socios no puede exceder de 50.

3.3.3 Sociedades por Acciones

Sociedad Anónima: su capital no puede ser inferior a \$12.000 se representa en acciones de igual valor. Los socios limitan su responsabilidad, por las obligaciones sociales, a la integración de las acciones.

Sociedades en comandita por Acciones: dos socios: **a) Comanditados**, responden igual que los de la colectiva y tienen a su cargo la administración social, **b) Comanditarios**, cuyo capital se representa en acciones de igual valor y limitan su responsabilidad a la integración de las acciones que suscriban.

Sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria: Art. 308 314 LS. El Estado, los organismos estatales autorizados por ley o sociedades sujetas a este régimen, son propietarios de acciones que representan por lo menos el 51% del capital social y son suficientes para prevalecer en sus asambleas.

Sociedades de Economía Mixta: acá participan el Estado y los particulares.

Sociedad del Estado: constituidas por el Estado en cualquier nivel, organismos estatales o sociedades similares, con exclusión de toda participación del capital privado. Permiten su integración con un solo socio y se rigen por las disposiciones sobre Sociedades Anónimas de la LS en cuanto no son

incompatibles con la ley.

3.4 Sociedad Anónima VS Sociedad de Responsabilidad Ilimitada

Poner en marcha un negocio no es una tarea fácil. Sucede que existen muchos factores que evaluar antes de hacerlo, para poder arrancar "con el pie derecho" en el nuevo emprendimiento.

Así, más allá de determinar cuánto será la inversión inicial, el rubro o actividad a realizar, el personal que será necesario contratar, la ubicación de la empresa, el margen de rentabilidad que se espera obtener, el financiamiento o recursos de los cuales será preciso disponer, entre otros aspectos, existe un punto clave a tener en cuenta: el tipo societario.

Ésta no es una cuestión menor si se tiene en cuenta que una decisión desacertada podría conllevar el pago de una mayor carga tributaria, un alto nivel de responsabilidad de los titulares de la compañía (por ejemplo, ante un reclamo laboral, juicio por incumplimiento comercial, deudas bancarias no canceladas, etcétera) como así también podría significar incurrir en más gastos.

Y si bien es posible conformar una sociedad de hecho o una típica sociedad de personas, lo cierto es que las formas societarias que más convocan el interés son las Sociedades Anónimas (SA) y las Sociedades de Responsabilidad Limitada (SRL).

En este escenario, ante la gran disyuntiva que se presenta entre quienes tienen que tomar dicha decisión, iProfesional.com consultó a expertos en la materia que revelaron las claves que podrían inclinar la balanza y los motivos que llevarían a esa elección.

3.5 Aspectos estratégicos

A la hora de constituir una compañía, suele prestarse mucha atención a los ingresos que se espera obtener y a minimizar los gastos. Pero esto no es lo único importante. Es necesario tener una visión global si el objetivo es perdurar en el tiempo.

El consultor tributario Iván Sasovsky explicó que la elección del tipo societario, ya sea una SA o una SRL, dependerá de diversos aspectos, entre los que destacó: la cantidad de socios, las características de las actividades y la estructura que tendrá la firma.

En este sentido, puntualizó que "la SRL fue ideada para proyectos con pocos socios, por lo cual la utilización de una u otra estructura no es indistinta, y el tipo de actividad a realizar puede resultar más efectiva bajo determinada forma jurídica".

Para el experto, "en aquellos proyectos de naturaleza más simple, como puede ser el de un estudio de profesionales, un local de venta directa al público, o una industria manufacturera o artesanal, la constitución de una SRL puede ser la mejor opción".

"Por el contrario, en los emprendimientos cuyo desarrollo implica una mayor estructura, capital y dimensión, la mejor opción sin dudas es una SA", indicó Sasovsky y mencionó como ejemplos "a las compañías de seguros, los holdings, los desarrollos inmobiliarios y los emprendimientos industriales".

En tanto, Leonardo Glikin, abogado consultor en Planificación Patrimonial en Empresa y Familia y titular de Caps Consultores, resaltó que uno de los aspectos más relevantes que poseen las SA se vincula con su posibilidad de expandirse, ya que hasta pueden ser dueñas de otras SA y lograr un mayor crecimiento mediante la conformación de holdings. En cambio, agregó, una SRL no puede ser titular de

ningún otro tipo de sociedad.

"Las SA permiten aumentar el límite de crecimiento de las sociedades", señaló el experto y lo graficó con el siguiente ejemplo: "Si tenés la posibilidad de adquirir un auto que corre a 180 km/h al precio de uno que sólo puede alcanzar los 120 km/h, porqué desaprovechar la oportunidad. No importa si después no superás los 120, lo importante es tener abierta la posibilidad futura de acelerar más".

Glikin indicó que, a su criterio, "lo ideal es armar una estructura con una SA principal que comercialice productos y servicios, y posea, además, otras sociedades que funcionen como unidades independientes y, al mismo tiempo, presten servicios matriciales necesarios para la principal".

| Aspectos Estratégicos |
|---|
| Pros SA |
| - Permite la posibilidad de crecimiento |
| - Distribución clara de tareas entre los directores |
| Pros SRL |
| - Ideal para negocios pequeños con pocos socios |
| - No se encuentran obligados a presentar balances y no requiere auditoría interna |
| - No tiene establecido un mínimo de capital para iniciar |

En cambio, el consultor explicó que las SRL son mejores para negocios más pequeños. Al respecto destacó que "son adecuadas para los restaurantes de no más de cinco socios, con un control que se realiza sin problemas a fin de mes, con un ajustado nivel de pagos y gastos".

Asimismo, con respecto a las SRL, advirtió sobre la existencia de algo que se

denomina "conflicto de denominaciones".

"La palabra Gerente, que acompaña a ciertos socios, puede generar una obturación en el pensamiento, que no permite la creación de espacios para la reflexión y la planificación e, incluso, provoca que quienes no tengan ese `título´ se vean inhibidos para opinar", indicó el experto, quién destacó que esto no ocurre en las SA, ya que posee una estructura distinta.

Este aspecto es muy importante porque será necesario, en su caso, llevar adelante un buen manejo de conflictos dado que, justamente, los involucrados son las piezas clave de la organización en materia de toma de decisiones.

Por el contrario, resaltó que "en las SA existen, por un lado, los accionistas, luego los directores que responden a estos y, por último, los gerentes. Así, hay distinción de tareas, donde los segundos son quienes piensan las estrategias y los que se encargan de realizar proyecciones a futuro".

En tanto, desde PricewaterhouseCoopers, Pablo González del Solar, Senior Manager de Tax & Legal - Business & Corporate Law Office, destacó algunos aspectos que pueden inclinar la decisión hacia las SRL.

En este sentido, señaló que este tipo societario "no se encuentra obligado a presentar balances anuales a la Inspección General de Justicia (IGJ), en la medida en que las sociedades no se encuentren comprendidas dentro de los supuestos contemplados en el artículo 299 de la Ley (siempre que el capital nominal sea superior a \$10 millones y se hagan oferta pública de sus cuotas, entre otros)".

Asimismo, resaltó que "según algunas interpretaciones, las SRL que no se encuentren comprendidas dentro de los supuestos contemplados en el artículo mencionado, podrían prescindir de la auditoría anual de sus estados contables, requerimiento que resulta obligatorio para las SA".

Por último, sostuvo que, "en este mismo sentido, las SRL no abonan la tasa anual de fiscalización ante el organismo de contralor".

Por otra parte, Glikin rompió con un mito creado alrededor de las SRL al indicar que "muchos creen que los costos de estas sociedades son menores a los de las SA, pero eso no es del todo cierto, ya que no tienen en cuenta que, si se produce algún cambio en la estructura societaria, cada cambio implica modificar el estatuto y realizar las correspondientes publicaciones de edictos que aumenta considerablemente los gastos asociados a ellos".

Por su parte, Damián Rivero, miembro del estudio Lisicki, Litvin & Asociados, afirmó que existe una ventaja más de la SRL por sobre la SA: el aporte mínimo de capital necesario para funcionar.

En este sentido, Rivero indicó que "en la SA, el mínimo es \$12.000 y, en la SRL, no existe un mínimo estipulado por ley". Así, mientras en un caso es necesario sí o sí el valor indicado, en el otro, la sociedad puede funcionar con menos.

Y, para finalizar este punto, recordó que los aportes "pueden ser dinerarios o en especie, susceptibles de ejecución forzada", aunque "tanto en una SA como en una SRL puede integrarse un 25% al momento de la constitución y el saldo restante en el plazo de 2 años", si fueran dinerarios, mientras que "en el supuesto de aportes en especie, deben integrarse totalmente al tiempo de la constitución, en ambos casos".

3.6 Las claves impositivas

A la hora de analizar la posibilidad de optar por uno u otro tipo societario, no caben dudas de que el aspecto impositivo no puede quedar de lado.

Federico Zambrano, socio del estudio López Toussaint & Asociados, destacó que

"si bien la alícuota en Ganancias es la misma para ambos tipos societarios, una SA podría tener una mayor carga en el impuesto teniendo en cuenta cómo organice su negocio".

Según el experto, esto es así debido a que "si existen retiros de los socios, la AFIP puede aplicar intereses presuntos -de acuerdo a lo normado por el artículo 73 de la ley del tributo-, mientras que, para las SRL, dicha presunción no les aplica ya que el segundo párrafo del mencionado artículo las excluye taxativamente".

"De esta manera, una SA que adelanta fondos a sus accionistas o que los mismos los retiran de su `cuenta particular´ en la empresa, tendrá un mayor costo en Ganancias dado que deberá gravar los intereses presuntos, que los mismos generan, a la tasa para descuentos comerciales del Banco Nación, la cual -a la fecha y durante los últimos años- se han mantenido en torno al 19,60% anual", explicó Zambrano.

Y advirtió que "esto tiene el agravante de que los intereses, al ser presuntos, tampoco podrían ser deducibles en el impuesto por el receptor de los fondos, si se vincularan con transacciones gravadas".

Sin embargo, no son todas malas noticias. González del Solar sostuvo que "en el caso de inversores extranjeros, la transferencia de acciones es una operación que no tributa Ganancias gracias a la exención consagrada por el Decreto 2284/91".

"En cambio, la venta de cuotas de una SRL no está específicamente contemplada por la norma exentiva", explicó el especialista.

Aspectos Impositivos

Pros SA

- La transferencia de acciones a inversores extranjeros no abonan Ganancias

Pros SRL

- No abonan Ganancias por intereses presuntos en caso de que sus socios retiren fondos de la sociedad

No obstante, resaltó que "en los últimos años, se ha tornado más común la utilización de SRL por parte de empresas de los EE.UU., principalmente en virtud de la normativa fiscal de dicho país que ofrece ciertas ventajas de planificación fiscal para entidades de este tipo (a diferencia de lo que ocurre con las SA)".

3.7 Las diferencias legales

Sumado a las diferencias estratégicas e impositivas, la LSC, establece una serie de diferencias legales entre estos dos tipos societarios.

Desde el Consejo Profesional de Ciencias Económicas porteño, Hugo Belárdez Améndola, detalló las siguientes:

| | Sociedad Anónima | Sociedad de Responsabilidad Limitada |
|---|---|--|
| Denominación | Puede incluir el nombre de una o más personas de existencia visible Debe contener la expresión “Sociedad Anónima” o las siglas “SA” | Puede incluir el nombre de uno o más socios Debe contener la indicación “Sociedad de Responsabilidad Limitada” o las siglas “SRL” |
| Clases de socios y responsabilidades | Accionistas Limitan su responsabilidad a las acciones que suscriban No tiene límite de accionistas | Socios Limitan su responsabilidad a las cuotas que suscriban Límite máximo de socios: 50 |
| Constitución | Por instrumento público y acto único, o suscripción pública | Por instrumento público o instrumento privado |
| Administración y Representación | Ejercida por el directorio La duración en el cargo de los directores no puede exceder de 3 ejercicios, salvo en el caso que sean designados por el Consejo de vigilancia, en cuyo puede extenderse a 5 años | Ejercida por uno o más gerentes La duración en su cargo es por tiempo determinado o indeterminado |
| Gobierno | Asamblea de Accionistas | Reunión de socios, siendo válidas las resoluciones que se adopten por voto de los socios comunicándose a la gerencia conforme al artículo 159 de la Ley 19.550 |
| Fiscalización | Sindicatura individual o colegiada (Comisión fiscalizadora o consejo de vigilancia) En las sociedades del artículo 299 LSC (excepto inciso 2), debe ser plural Pueden prescindir las sociedades no incluidas en el artículo 299 de la LSC | <u>Optativa</u> : sindicatura o consejo de vigilancia (estipulado en contrato) <u>Obligatoria</u> : sociedades que superen el capital estipulado en el artículo 299 inciso 2 de la Ley 19.550 |

Adicionalmente, Rivero sostuvo que "una diferencia importante entre ambos tipos sociales, consiste en que la transmisibilidad de las acciones posee un procedimiento más simple".

En efecto, González del Solar indicó que "se hace en forma privada, mediante instrumento privado, y a través de una mera notificación de la transferencia al Directorio de la Sociedad en los términos del artículo 215 de la Ley de Sociedades. El Directorio procede a su registración en el Libro de Registro de Accionistas"..

"Por su parte -continuó el experto-, la SRL requiere la registración de la transferencia ante el Registro Público de Comercio y, en su caso, reforma de estatutos, publicación de edictos, gastos conexos, entre otros, amén del tiempo insumido que puede exceder en algunos casos los tres meses".

Otra de las ventajas de las SA, según señaló González del Solar es "la posibilidad de emitir clases de acciones que otorga una flexibilidad incomparable frente a la SRL, permitiendo otorgar derechos políticos y económicos diferenciados a distintas clases de accionistas"..

"Las cuotas de las SRL presentan una clara desventaja en este sentido ya que todas ellas otorgan igual cantidad de votos y derechos a utilidades", remarcó el especialista.

3.8 Una cuestión de responsabilidad

Un tema no menor en el análisis es el que refiere a la responsabilidad de cada socio.

En este sentido, Rivero remarcó que, "en el supuesto de la SA, los accionistas la limitan a la cantidad de acciones que suscriben", mientras que, "en la SRL, los socios no solo responden por la integración del capital que suscriben sino que, además, garantizan solidaria e ilimitadamente a los terceros la integración del total del capital suscrito".

Asimismo, el experto de Lisicki, Litvin & Asociados, afirmó que "desde un enfoque en materia de responsabilidad de los integrantes del órgano de administración, en la SA los directores responden solidaria e ilimitadamente hacia la sociedad, accionistas y terceros, tanto por el mal desempeño de sus cargos como por la violación a la ley, estatuto o reglamento y todo daño ocasionado por dolo, abuso

de facultades o culpa grave", mientras que "en la SRL son responsables individual o solidariamente, según sea la organización de la gerencia establecida en el contrato social".

Si de responsabilidad tributaria se trata, Sasovsky indicó que "la Ley de Procedimientos Tributarios no discrimina entre las SA y las SRL", de modo que "tanto los directores y gerentes de ambas estructuras resultan igualmente obligados a dar cumplimiento a los deberes impositivos que emerjan de los hechos efectuados por sus representadas".

Y no sólo eso, sino que advirtió que "pueden implicar una responsabilidad penal, en el ámbito de la Ley Penal Tributaria, ya que la ley corre el velo societario y radica la responsabilidad en quienes hubiesen intervenido en el hecho punible (delito), inclusive cuando el instrumento que hubiera dado origen a la representación sea ineficaz".

Por último, Sasovsky, sostuvo que, en materia laboral, "independientemente de la estructura adoptada, la responsabilidad se transparenta y recae de forma subsidiaria sobre los socios y directores".

Y agregó: "En efecto, se magnifica de esa forma la importancia relativa de los hechos, desdibujándose la personalidad societaria y las diferencias cualitativas entre sendas formas societarias".

3.9 Dime donde te inscribes y te diré cuán difícil será cumplir tu objetivo

Al momento de pensar en los trámites de inscripción y de sus costos, hay que tener presente que la complejidad o simplicidad de los mismos, dependerá de cada jurisdicción.

Rivero explicó que "existen jurisdicciones donde los trámites administrativos para inscribir la constitución, tanto de SA como de SRL, son más simples en cuanto a requisitos, tal como la Provincia de Buenos Aires".

Por el contrario, el experto destacó que existen otras "como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que implican un análisis profesional diferencial y que el cliente (sea local o del exterior) deberá tener presente".

En estos casos, Rivero señaló que "existen disposiciones sobre las sociedades comerciales del exterior que deciden ser accionistas de sociedades locales (documentación referida a la acreditación del volumen de negocios en el exterior respecto del que desarrollará en Argentina, Régimen Informativo Anual sobre su situación patrimonial en el exterior, entre otros aspectos), la pluralidad sustancial de socios, el régimen de aportes irrevocables, el régimen de garantía de los directores/gerentes, el sistema de presentación de estados contables anuales, entre otros", que deben ser considerados y deben ser estudiados especialmente.

De esta manera, y aunque no siempre se puede decidir en qué lugar se instalará la sociedad, es importante tener en cuenta que algunas jurisdicciones presentarán más inconvenientes que otras al momento de inscribirse o realizar ciertos trámites.

3.10 Decisión

Luego de analizar en profundidad las ventajas y desventajas de adoptar la figura de una SA o SRL, consideramos que constituir una SA para la administración del fideicomiso inmobiliario es la mejor alternativa.

A continuación estudiaremos cuales son los datos necesarios y los tramites a realizar para constituir una SA.

3.11 Datos requeridos para constituir una Sociedad Anónima (S.A):

A) Denominación propuesta para la Sociedad:

Indique tres nombres posibles de su futura sociedad, escribirlos en orden de preferencia:

1.

2.

3.

B) Datos personales de cada socio:

Nombre y Apellido completos (tal como figuran en su D.N.I.):

Nº de D.N.I. o CE:

Fecha de Nacimiento:

Lugar de Nacimiento:

Edad:

Profesión:

Domicilio:

CUIT:

Estado Civil: (Si es casado: nupcias y nombre del cónyuge, si es Viudo: Nombre y Apellido del cónyuge fallecido).

C) Datos de la sociedad:

Domicilio:

Cantidad de socios:

Capital inicial: \$

Porcentaje de cada socio:

Actividad de la sociedad (qué actividades comerciales realizará):

Plazo de duración de la sociedad (máximo 99 años):

Fecha de cierre del ejercicio:

Directorio:

Presidente:

Director Suplente:

3.12 Constitución SA

A continuación anexamos un escrito emitido por el ministerio de Justicia, Dirección de inspección de Personas Jurídicas donde luego de evaluar la solicitud de verificación del cumplimiento de requisitos se inscribe la Sociedad en el Registro Público de Comercio. Luego analizaremos el acta constitutiva y finalmente haremos una breve descripción de los artículos contemplados en el estatuto societario

Córdoba 6 de Mayo de 2009

VISTO: El expte 0007070352/2008 iniciado con fecha 5 de Junio de 2008, por el que la sociedad denominada “MARAFER S.A.” con asiento en la ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, República Argentina, solicita la verificación del cumplimiento de los requisitos legales y fiscales e inscripción en el Registro Público de Comercio de su constitución de fecha 19 de mayo de 2008.

CONSIDERANDO: lo informado por el Departamento de Sociedades por Acciones, en el sentido de que los autos se encuentran en condiciones de resolver, que se han cumplido los requisitos legales y reglamentarios del caso, acreditando inscripción en AFIP bajo el CUIT N° 30-71061887-5.

Por ello y conforme lo dispuesto en el art 167 de la Ley de Sociedades Comerciales y en los arts 3º, 5º, 7º y concordantes de la Ley 8652

LA DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS RESUELVE:

Artículo 1º: Declarar que “MARAFER SA”, con CUIT N° 30-71061887-5, en su Acta Constitutiva de fecha 19 de Mayo de 2008, ha cumplido los requisitos legales y fiscales exigidos por la Ley 19550.

Artículo 2º: Hacer saber a la requirente que, previo a la presentación de cualquier tramite. Deberá acreditar ante esta repartición la rubricación de los libros sociales

y contables, todo conforme a lo establecido en el Código de Comercio y en la Ley de Sociedades Comerciales.

Artículo 3º: El instrumento presentado y esta Resolución quedan inscriptos en este Registro Público de Comercio – Protocolo de Contratos y Disoluciones bajo la MATRICULA N° 8933-A

Artículo 4º: Protocolícese, notifíquese, dese copia y archive.

RESOLUCION N°780/2009 – B –

ACTA CONSTITUTIVA

En la ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, a los 19 días del mes de mayo del año dos mil ocho, se reúnen las personas que se indican seguidamente: Martín Alejandro Assandri, edad 33 años, estado Civil: soltero nacionalidad: argentina, profesión: contador público, domicilio real: Lote 12 – manzana 91 . Bº El Balcón – Valle Escondido – Córdoba, domicilio especial: Av. Colón N° 184 – 9º piso “6” – Córdoba, documento: D.N.I.: 24.368.552; Fernando Bagur, edad: 36 años estado Civil: divorciado nacionalidad: argentina, profesión: contador público, domicilio real: Chacabuco N° 490- Piso 4 Dpto A- B Nueva Córdoba- Córdoba, domicilio especial: Av. Colón N° 184- 9 Piso “6”-Córdoba, Documento: DNI: 22.371.485, quienes resuelven:

Primero: constituir una sociedad anónima, con domicilio legal en jurisdicción de la ciudad de Córdoba, provincia del mismo nombre, república Argentina, que se regiriera por el estatuto que se transcribe debajo de esta acta como punto sexto:

Segundo: fijar el capital social en la suma de pesos DOCE MIL (\$12.000) representado por 12.000 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de un valor nominal de pesos UNO (\$1) cada una, con derecho a un voto por acción, que se suscribe totalmente en este acto conforme al siguiente de talle:

Martín Alejandro Assandri, 6.000 acciones de UN peso cada una por el total de pesos 6.000, y Fernando Bagur 6.000 acciones de Un peso cada una por el total de pesos 6000, que es integrado por lo accionistas de la siguiente forma: %25 de la suscripción, o sea la suma de pesos TRES MIL (\$3,000) en dinero en efectivo en este acto y %75 restante de la suscripción o sea la suma de pesos NUEVE MIL (9.000) deberá integrarse en dinero en efectivo dentro de los dos años de la fecha presente.

TERCERO: fijar en uno el número de directores titulares que componen el directorio, resultando electo: DIRECTOR TITULAR con el cargo de PRESIDENTE: Martín Alejandro Assandri y DIRECTOR SUPLENTE: Fernando Bagur, por el termino de tres ejercicios. Los directores constituyen domicilio especial, conforme lo expuesto en el art. 256 de la ley 19.550, en Av. Colón N° 184-Piso “6”- Córdoba; los directores designados manifiestan que no le corresponde las prohibiciones e incompatibilidades determinadas por el art. 264 de la ley 19.550.

CUARTO: prescindir de la sindicatura en razón que la sociedad no se encuentra comprendida en las disposiciones del art. 299 de la ley 19.550.

QUINTO: fijar domicilio de la sede social en Av. Colón N° 184- 9 Piso “6”- Córdoba- y autorizar al director titular, al director suplente, al Cr. Sebastián Patricio Chacón, DNI 22.773.092, Matrícula Profesional N° 10-14334-4 y/o a la señorita Julieta María Diez, DNI N° 27.254.560, Matrícula Profesional N° 10-12806-4 C.P.C.E CORDOBA para que, en forma conjunta y/o indistinta, realicen los trámites necesarios para lograr la conformidad administrativa y la inscripción en el Registro Público de Comercio del presente instrumento, facultándolos para aceptar, rechazar y/o proponer modificaciones a las observaciones que efectúen

las intervinientes y ejercer, en su caso, el recurso que otorga el art. 169 de la ley 19.550.

SEXTO:

ESTATUTO

CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, PLAZO Y OBJETO

Artículo 1º): La sociedad se denomina “MARA FER S.A” y tiene su domicilio legal en jurisdicción de la ciudad de Córdoba, República Argentina, pudiendo establecer sucursales, agencias y domicilios especiales en cualquier lugar del país o del extranjero.

Artículo 2º): La duración de la sociedad se establece en 50 años contados desde la fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio.

Artículo 3º): La sociedad tiene por objeto dedicarse por cuenta propia o de terceros y/o asociada a terceros, en cualquier lugar de esta República o en el exterior, con sujeción a las leyes del respectivo país, a las siguientes actividades: A) Actuar como fiduciaria con arreglo a lo dispuesto en la ley Nº 24.441 y demás disposiciones legales y reglamentarias que resultaren de aplicación; B) Realizar actividades financieras y de inversión respecto a toda clase de bienes, sean estos muebles o inmuebles, comprendiéndolos siguientes actos y contratos: compra, venta, permuta, locación, administración, urbanización, subdivisión y construcción de inmuebles aptos para cualquier destino, la compra, venta, cesión, locación, adquisición y transferencia por cualquier título, administración y realización de toda clase de operaciones no prohibidas sobre cosas muebles y toda clase de derechos, acciones, valores, instrumentos u otros activos negociables, emitidos en el país o en el exterior por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, representativos de crédito, deuda, capital, participación, índices y otros derivados y toda clase de bienes, con o sin oferta pública autorizada, todo ello con arreglo a

lo dispuesto por las leyes y reglamentaciones que resultaren de aplicación; C) Constituir personas jurídicas, o asumir participaciones en personas jurídicas o empresas existentes de cualquier naturaleza, domiciliadas en el país o en el exterior, mediante la realización de aportes, suscripción o adquisición por cualquier título, de acciones, parte de interés, cuotas o cualquier otro instrumento susceptible de representar capital o participación; D) Cuantos actos o negocios jurídicos resultaren necesarios o convenientes para la directa satisfacción del objeto social mencionado, excluyendo la realización de aquellas operaciones que en virtud de lo dispuesto en la ley de entidades financieras pudieren ser únicamente realizadas por estas últimas. Para el cumplimiento de sus fines la sociedad tiene plena capacidad jurídica para realizar todo tipo de actos, contratos y operaciones que se relacionen con el objeto enumerado en los puntos A, B C y/o D-precedentes- y estén con él, y ejercer los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este estatuto.

CAPITAL-ACCIONES

Artículo 4º): El capital social es de DOCE MIL PESOS (\$12,000), representado por DOCE MIL (12.000) acciones UN PESO (\$1) de valor nominal cada una, ordinarias, nominativas no endosables, con derecho a un (1) voto por acción. El capital puede ser aumentado por la decisión de la asamblea ordinaria hasta el quíntuplo de su monto, conforme el art. De la Ley 19559.

Artículo 5º): Las acciones que se emitan podrán ser ordinarias o preferidas, al portador o nominativas, endosables o no, según lo permita la legislación vigente. Las acciones ordinarias conferirán derecho a un (1) voto cada uno. Las acciones preferidas tendrán derecho a un dividendo de pago preferente, de carácter acumulativo o no, conforme a las condiciones de su emisión; también podrá fijárseles una participación adicional en las ganancias y otorgarles o no derecho a voto, salvo lo dispuesto en los arts. 217 y 284 de la Ley 19550.

Artículo 6º): Las acciones y los certificados provisionales que se emitan, contendrán las menciones del art. 211 y 212 de la Ley 19550, Se pueden emitir títulos representativos de más de una acción.

Artículo 7º): En caso de mora en la integración del capital, el directorio queda facultado para proceder de acuerdo con lo determinado por el art. 193 de la Ley 19550, en cualquiera de sus variantes, según lo estime conveniente.

ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 8º): La administración de la sociedad estará a cargo de un directorio compuesto de número de miembros que fije la asamblea ordinaria entre un mínimo de un (1) y un máximos de cinco (5), electos por el término de tres (3) ejercicios. La asamblea puede designar igual o menos número de suplentes por el mismo término con el fin de llenar las vacantes que se produjeron en el orden de su elección. La asamblea deberá designar un presidente y un vicepresidente- cuando el número lo permita-; éste último reemplaza al primero en caso de ausencia o impedimento. El directorio funciona con la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros y resuelve por mayoría de votos presentes. El presidente tiene doble voto en caso de empate, La asamblea fija la remuneración del directorio de conformidad con el art. 261 de la Ley 19550. Si la sociedad prescindiera de la sindicatura la elección de directores suplentes es obligatoria.

Artículo 9º): Los directores titulares deberán prestar la siguiente garantía: depositar en la sociedad en efectivo, o en títulos públicos, o en acciones de otras sociedades una cantidad equivalente a la suma de pesos UN MIL (\$1000) o constituir hipoteca, prenda o fianza otorgada por terceros a favor de la sociedad, con el aviso bueno del síndico titular en su caso, Este importe podrá ser actualizado por la asamblea ordinaria conforme al índice de precios al por mayor del INDEC.

Artículo 10º): El directorio tiene las más amplias facultades para administrar, disponer de los bienes, comprendiéndose aquellas para las cuales la Ley requiere

poderes especiales conforme al art. 1881 del Código Civil, excepto los incisos 5º y 6º y las establecidas en el art. 9º del Decreto N° 5965/63, pudiendo celebrar toda clase de actos, entre ellos: establecer agencias, sucursales u otra especie de representación dentro o fuera del país; operar con todos los bancos e instituciones de crédito oficiales o privadas; otorgar poderes con el objeto y extensión que juzgue conveniente.

Artículo 11º): La representación de la sociedad, inclusive el uso de la firma social, estará a cargo del presidente del directorio y/o del vicepresidente-en caso- quien podrán actuar en forma conjunta o indistinta.

FISCALIZACIÓN

Artículo 12º): La fiscalización de la sociedad estará a cargo de un (1) síndico titular elegido por la asamblea ordinaria por el término de un (1) ejercicio. La asamblea también debe elegir número de suplentes y por el mismo término. Los síndicos deberán reunir las condiciones y tendrán las funciones, derechos y obligaciones establecidas por la Ley 19550, podrán prescindir de la sindicatura, adquiriendo los accionistas las facultades de controlar del art. 55 de la Ley 19550.

ASAMBLEAS

Artículo 13º): Toda asamblea deberá ser citada en la forma establecida en el artículo 237 de la Ley 19550, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de “asamblea unánime”. Deberá mencionarse en la convocatoria del día y la hora del cierre del Registro de Asistencia para la comunicación o el depósito previo de las acciones establecido por el art. 238 de la Ley 19550. Podrá convocarse simultáneamente en primera y segunda convocatoria, para celebrarse esta última una hora después de haber fracasado la primera.

Artículo 14º): Rigen el quórum y mayoría determinados por los artículos 243 y 244 de la Ley 19550 según la clase de asamblea, convocatoria y materia de que se trate. La asamblea extraordinaria en segunda convocatoria se considerará constituida válidamente cualquiera sea el número de acciones con derecho a voto

presentes, salvo los supuestos de los artículos 70 última parte, 88 y 244 “in fine” de la Ley 19550.

BALANCE Y DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Artículo 15º): El ejercicio económico de la sociedad cierra del día treinta y uno (31) de julio de cada año. A dicha fecha se confeccionara los estados contables conforme a las disposiciones en vigencia y normas técnicas en la materia.

Artículo 16º): Las ganancias liquidas y realizadas se destinarán: a) el cinco por ciento (5%) hasta alcanzar el veinte por ciento (20%) del capital suscrito, para constituir el fondo de reserva legal; b) a la remuneración del directorio y la sindicatura en su caso; c) a reservas facultativas, conforme lo previsto en el artículo 70 “in fine” de la Ley 19550; d) a dividendos de las acciones preferidas con prioridad de los acumulativos impagos; e) a dividendos de acciones ordinarias y f) el saldo al destino que fije la asamblea.

Artículo 17º): Los dividendos deberán ser pagados dentro del ejercicio en que fueron aprobados y no devengarán interés.

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACION

Artículo 18º) Disuelta la sociedad por cualquiera de las causales previstas por el artículo 94 de la Ley 19550, la liquidación será practicada por el o los liquidadores designados por la asamblea extraordinaria quienes deberán actuar conforme a lo dispuesto en los arts. 101, siguiente y concordantes de la Ley 19550 y bajo la fiscalización del síndico en su caso.

Con lo terminó el acto en el lugar y fecha consignados al comienzo del Acta, que previa lectura y ratificación firman en prueba de conformidad.

3.13 Conclusión

Iniciamos la unidad con una introducción al concepto de sociedad comercial analizando luego los distintos tipos de personerías jurídicas. A continuación desarrollamos las ventajas y desventajas de las SA y SRL, decidimos el tipo societario que llevará a cabo la administración fiduciaria y finalmente detallamos como constituir la sociedad e incorporamos el estatuto societario.

CAPITULO IV: LA EMPRESA. ANALISIS PREVISIONAL

El Fideicomiso inmobiliario Mirador IV es administrado como analizamos en el capítulo III por la empresa fiduciaria MARAFER S.A. Esta empresa a su vez subcontrata los servicios de Gustavo Daniel Assandri (quien tiene a cargo en relación de dependencia a Daniela Montes), Carlos Alberto Assandri, Carlos Esteban Assandri y Agustín Assandri, todos monotributistas quienes facturan a MARAFER S.A. por sus servicios prestados. A continuación haremos una introducción de las modalidades de contratación adoptadas, detallando en cada caso los instrumentos legales que constatan el correcto vínculo laboral. Y concluimos la unidad haciendo una descripción de las tareas realizadas por la empresa y los contratistas mencionados.

4.1 Monotributo

4.1.1 ¿Qué es el Monotributo o Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes?

El “Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes” o “Monotributo” es un régimen integrado y simplificado destinado a los pequeños contribuyentes relativo a:

- Impuesto a las Ganancias,
- Impuesto al Valor Agregado (IVA) y
- Sistema Previsional.

Los pequeños contribuyentes deberán encuadrarse en categorías tomando distintos parámetros y efectuar solamente el pago mensual de un tributo (de aquí surge la denominación de “Monotributo”).

4.1.2 ¿Quiénes pueden ser pequeños contribuyentes?

Pueden ser pequeños contribuyentes:

- **Personas que realicen:**
 - a) Venta de cosas muebles
 - b) Locaciones (alquileres) de cosas (tanto muebles como inmuebles)
 - c) Locaciones de obras y/o prestaciones de servicios
- **Sociedades de hecho e irregulares siempre que tengan hasta 3 socios**
- **Integrantes de cooperativas de trabajo**
- **Etc.**

4.1.3 ¿Cuáles son los parámetros para encuadrarse en las distintas categorías del Monotributo?

Para encuadrarse en las diferentes categorías los criterios fijados son:

- Ingresos brutos anuales
- Superficie afectada a la actividad
- Energía eléctrica consumida anual
- Monto de los alquileres devengados en el año

El importe del impuesto a ingresar variará según la actividad realizada por el pequeño contribuyente, ya sea que se trate de:

- Locaciones y/o prestaciones de servicios ó
- Venta de cosas muebles

4.1.4 ¿Cuáles son las categorías del Monotributo?

El sujeto deberá inscribirse en la categoría en la que no supere el valor de ninguno de los parámetros dispuestos para ella.

| Categoría | Ingresos | Superficie | Energía | Monto de alquileres |
|-----------|----------|--------------------------|----------------|---------------------|
| B | Hasta \$ | Hasta 30 m ² | Hasta 3.300 KW | Hasta \$ 9.000 |
| C | Hasta \$ | Hasta 45 m ² | Hasta 5.000 KW | Hasta \$ 9.000 |
| D | Hasta \$ | Hasta 60 m ² | Hasta 6.700 KW | Hasta \$ 18.000 |
| E | Hasta \$ | Hasta 85 m ² | Hasta 10.000 | Hasta \$ 18.000 |
| F | Hasta \$ | Hasta 110 m ² | Hasta 13.000 | Hasta \$ 27.000 |
| G | Hasta \$ | Hasta 150 m ² | Hasta 16.500 | Hasta \$ 27.000 |
| H | Hasta \$ | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 | Hasta \$ 36.000 |
| I | Hasta \$ | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 | Hasta \$ 45.000 |

Exclusivamente para venta de bienes muebles

| Categoría | Cantidad mínima de empleados | Ingresos Brutos |
|-----------|------------------------------|-----------------|
| J | 1 | \$ 235.000 |
| K | 2 | \$ 270.000 |
| L | 3 | \$ 300.000 |

4.1.5 ¿Qué se debe tener en cuenta al realizar la categorización?

Entonces, se debe tener en cuenta que:

- No se podrán superar los parámetros máximos definidos para cada categoría.
- El precio máximo unitario de venta no deberá superar el importe de \$ 2.500.
- No podrán realizar más de 3 actividades simultáneas o no poseer más de 3 unidades de explotación.

4.1.6 ¿Cuál es el impuesto integrado según las diferentes categorías?

El impuesto integrado está compuesto por un componente impositivo y un componente previsional.

El importe a pagar en concepto de componente impositivo va a variar según la actividad desarrollada por el contribuyente, ya sea:

- Locaciones y/o prestaciones de servicios ó
- Venta de cosas muebles como así también, la categoría en que el contribuyente resulte encuadrado (según los parámetros mencionados anteriormente).

El impuesto integrado que por cada categoría deberá ingresarse mensualmente es:

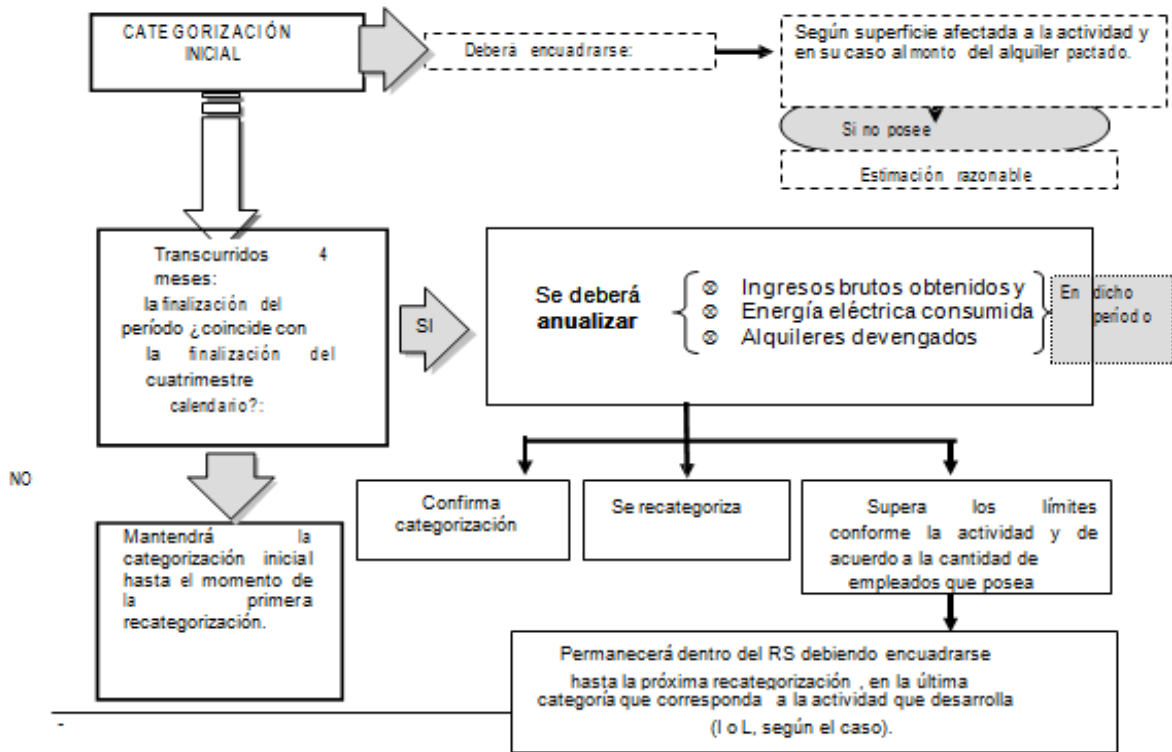
| Categoría | COMPONENTE IMPOSITIVO: (a) | |
|-----------|-----------------------------|----------------|
| | Locaciones y/o prestaciones | Venta de cosas |
| B | \$ 39 | \$ 39 |
| C | \$ 75 | \$ 75 |
| D | \$ 128 | \$ 118 |
| E | \$ 210 | \$ 194 |
| F | \$ 400 | \$ 310 |
| G | \$ 550 | \$ 405 |
| H | \$ 700 | \$ 505 |
| I | \$ 1.600 | \$ 1.240 |
| J | | \$ 2.000 |
| K | | \$ 2.350 |
| L | | \$ 2.700 |

El importe a pagar en concepto de componente previsional es:

- \$ 100 correspondientes al aporte para Obra Social y
- \$ 157 correspondientes al aporte para las prestaciones de la Seguridad Social al SIPA (Sistema Integrado Previsional Argentino).

Entonces, el IMPORTE TOTAL A INGRESAR en concepto de MONOTRIBUTO surge de la suma de: Componente Impositivo, Aportes de Obra Social y Aportes de Seguridad Social.

4.1.7 ¿Cómo efectuar la categorización en el Monotributo al iniciar actividades?



4.1.8 ¿Cuándo vence el Monotributo y cómo se efectúa el pago?

El Monotributo vence el día 20 del correspondiente mes, excepto cuando se trate de inicio de actividades, en cuyo caso el 1º pago podrá efectuarse hasta el último día de ese mes.

Las modalidades de pago son: débito directo en cuenta bancaria, tarjeta

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”

de crédito, a través de cajero automático, Pago Fácil, Rapipago, etc.

Para abonar se deberá exhibir la credencial para el pago, formularios 152, 153 o 157, según corresponda.

10) Tabla resumen del importe a pagar para las diferentes categorías.

| Cateq | Ingresos brutos (anual) | Superficie afectada | Energía eléctrica consumida (anual) | Monto de alquileres devengados (anual) | Cantidad mínima de empleados | Componente impositivo (I) | | Componente previsional | | Monto TOTAL a ingresar (I+II+III): De (a) ó (b) | |
|-------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------|--|--------------------------|------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| | | | | | | Locaciones y/o Prestaciones de Servicios (a) | Venta de cosa mueble (b) | Aportes al SIPA (II) | Aporte Obra Social (III) | Locaciones y/o Prestaciones de Servicios (a) | Venta de cosa mueble (b) |
| B | Hasta \$ 24.000 | Hasta 30 m ² | Hasta 3.300 kw | Hasta \$ 9.000 | No requiere | \$ 39 | | \$ 157 | \$ 100 | \$ 296 | |
| C | Hasta \$ 36.000 | Hasta 45 m ² | Hasta 5.000 kw | Hasta \$ 9.000 | No requiere | \$ 75 | | \$ 157 | \$ 100 | \$ 332 | |
| D | Hasta \$ 48.000 | Hasta 60 m ² | Hasta 6.700 kw | Hasta \$ 18.000 | No requiere | \$ 128 | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | \$ 385 | \$ 375 |
| E | Hasta \$ 72.000 | Hasta 85 m ² | Hasta 10.000 kw | Hasta \$ 18.000 | No requiere | \$ 210 | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | \$ 467 | \$ 451 |
| F | Hasta \$ 96.000 | Hasta 110 m ² | Hasta 13.000 kw | Hasta \$ 27.000 | No requiere | \$ 400 | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | \$ 657 | \$ 567 |
| G | Hasta \$ 120.000 | Hasta 150 m ² | Hasta 16.500 kw | Hasta \$ 27.000 | No requiere | \$ 550 | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | \$ 807 | \$ 662 |
| H | Hasta \$ 144.000 | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 kw | Hasta \$ 36.000 | No requiere | \$ 700 | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | \$ 957 | \$ 762 |
| I | Hasta \$ 200.000 | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 kw | Hasta \$ 45.000 | No requiere | \$ 1.600 | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | \$ 1.857 | \$ 1.497 |
| J | Hasta \$ 235.000 | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 kw | Hasta \$ 45.000 | 1 | No aplicable | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | No aplicable | \$ 2.257 |
| K | Hasta \$ 270.000 | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 kw | Hasta \$ 45.000 | 2 | No aplicable | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | No aplicable | \$ 2.607 |
| L | Hasta \$ 300.000 | Hasta 200 m ² | Hasta 20.000 kw | Hasta \$ 45.000 | 3 | No aplicable | \$ 157 | \$ 157 | \$ 100 | No aplicable | \$ 2.957 |

Observaciones

El IMPORTE TOTAL A INGRESAR en concepto de MONOTRIBUTO surge de la suma de I + II + III correspondientes al:

- ❖ Componente impositivo
- ❖ Aportes de Seguridad Social (al SIPA: Sistema Integrado Previsional Argentino)
- ❖ Aportes de Obra Social

30/07/12

4.1.9 Inscripción en la AFIP, Solicitud de CUIT, clave fiscal y alta de impuestos

Para inscribirse ante la AFIP y poder realizar su actividad económica deberá contar su Clave Única de Identificación (CUIT) y su “Clave Fiscal”; para luego poder realizar el alta de impuestos.

PASO 1 – Solicitud de Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) y Clave Fiscal.

La solicitud de la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.), se debe efectuar personalmente en la Dependencia de este Organismo en cuya jurisdicción se encuentra el domicilio fiscal del sujeto que requiere su inscripción.

Como efectuar la adhesión al régimen simplificado de pequeños contribuyentes (Monotributo)

Tenga en cuenta que, para adherir al monotributo, deberá estar inscripto ante la AFIP, es decir contar con Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) y haber confirmado sus Datos Biométricos.

PASO 2 – Ratificación de los datos biométricos

Deberá ingresar con su “Clave Fiscal” al servicio “Aceptación de datos biométricos” para confirmar su firma y fotografía.

PASO 3 – Declaración de las actividades económicas desarrolladas

PASO 4 – Solicitud de inscripción en el Registro Tributario (Adhesión al Monotributo / Alta de impuestos)

Para concluir su inscripción deberá ingresar con su clave fiscal al “Sistema Registral” para realizar el procedimiento que, para cada caso se detalla:

- De optar por el “Régimen Simplificado – Monotributo”: efectuar la adhesión a este régimen (opción “Registro Tributario” – “Monotributo”, seleccionar “adhesión”, completar los datos requeridos y confirmar el envío de los datos del Formulario N° 184).
- De optar por el “Régimen General” de inscripción: efectuar el alta de impuestos y/o regímenes (ingresando a la opción “Registro Tributario” – “420/T Alta de Impuestos o Regímenes” –y de corresponder la categorización como trabajador autónomo: opción “Registro Tributario” – “Empadronamiento/ Categorización de Autónomos”).

4.1.10 Blanqueo de clave fiscal

- Puede realizarse en cualquier dependencia AFIP-DGI.
- Deberá presentar la documentación requerida para verificar su identidad y se realizará el procedimiento de registración de datos biométricos, escaneo del documento de identidad y blanqueo de la clave fiscal.

4.1.11 ¿Cómo efectúo la Adhesión al Monotributo?

PASO 1 - Ingrese con su “Clave Fiscal” al Servicio “Sistema Registral”.

PASO 2 - Luego de seleccionar el servicio aparecerán en pantalla los contribuyentes asociados a la CUIT ingresada. Deberá clicar sobre el botón correspondiente al contribuyente.

PASO 3 - Debe seleccionar la opción “Registro tributario” y dentro de los ítems desplegados el denominado “Monotributo”:

PASO 4 - Debe completar los datos de los rubros 1 y 2. En el rubro 1 deberá tildar la opción “Adhesión” y en el Rubro 2 seleccionar la CUIT respecto de la cual se realizará la adhesión al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes RS (monotributo).

Los datos de los rubros 4 y 5 solo deberán completarse para las siguientes situaciones:

- Integrante de una sociedad adherida al Monotributo, para lo que debe tildar el ítem denominado “Integrante de Sociedad” – Rubro 4). *Recuerde que para poder adherir al monotributo la sociedad debe haber confirmado primero su adhesión al régimen.*
- Trabajador Independiente Promocionado (debe tildar el ítem denominado “TI Promovido” (Rubro 5)
- Trabajador Independiente Promocionado con opción a Obra Social (debe tildar el ítem denominado “T.I. Promovido Opción obra social” – Rubro 5)
- Socio de Cooperativa de Trabajo (debe tildar el ítem denominado “Asociado a Cooperativa de Trabajo” e ingresar la CUIT de la cooperativa – Rubro 5)

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”

Trámites con Clave Fiscal **Menú**

F184 - Monotributo - Declaración Jurada

Autenticado por ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS (33-69345023-9)

1 Adhesión Recategorización Modificación de Datos

2 CUIT CLAVE UNICA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA --Seleccione--

4 Integrante de Sociedad

5 T.I. Promovido T.I. Promovido Opcion obra social Asociado a Cooperativa de Trabajo

CUIT de la Cooperativa:

Solo debe completarse en caso de estar cargando datos pertenecientes a Personas Físicas

Generar Declaración Jurada

Reimpresión de Credenciales

¡IMPORTANTE! - DEBITO EN CUENTA O TARJETA DE CREDITO - [CLICK AQUÍ](#)

Luego deberá cliquear sobre el botón “GENERAR DECLARACION JURADA”

Trámites con Clave Fiscal **Menú**

F184 - Monotributo - Declaración Jurada

(23287564244)
Autenticado por ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS (33-69345023-9)

1 Tipo de Trámite: **Adhesión**

2 CUIT CLAVE UNICA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: _____

3 Apellido/s Nombre/s: _____
Domicilio Fiscal: _____

4 Integrante de Sociedad

5 T.I. Promovido T.I. Promovido Opción obra social Asociado a Cooperativa de Trabajo
CUIT de la Cooperativa: _____

Solo debe completarse en caso de estar cargando datos pertenecientes a Personas Físicas

¿ Confirma el Domicilio Fiscal informado ?

SI **NO**

PASO 5 - Confirmación del Domicilio Fiscal

En esta pantalla se visualiza el Domicilio Fiscal que se encuentra registrado en el Padrón de la AFIP. Verifique que sea el correcto. De ser correcto debe presionar sobre el botón “SI” para poder continuar con el proceso de adhesión. Caso contrario deberá primero efectuar la modificación del domicilio fiscal declarado.

PASO 6 - Ingreso de la información necesaria para la Adhesión

El sistema solicitará el ingreso de los datos necesarios para registrar la adhesión al monotributo teniendo en cuenta la opción ejercida.

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”



F184 - Monotributo - Declaración Jurada



Autenticado por ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS (33-69345023-9)

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Tipo de Trámite: Adhesión | |
| 2 | CUIT CLAVE ÚNICA DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: | |
| 3 | Apellido/s Nombre/s: Domicilio Fiscal: (. . .) | |
| 4 | Integrante de Sociedad <input type="checkbox"/> | |
| 5 | Trabajador Independiente Promovido <input type="checkbox"/> Trabajador Independiente Promovido Opcion obra social <input type="checkbox"/> | Asociado a Cooperativa de Trabajo <input type="checkbox"/> CUIT de la Cooperativa: |
| Solo debe completarse en caso de estar cargando datos pertenecientes a Personas Físicas | | |

[Cambiar CUIT](#)

PASO 7 - Confirmación de la categoría asignada

El sistema solicitará la confirmación de datos ingresados, luego de lo cual y de ser correctos deberá presionar el botón “CONFIRMAR”.



F184 - Monotributo - Declaración Jurada



Autenticado por ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS (33-69345023-9)

Sr. Contribuyente: De acuerdo a los parámetros por Ud. informados le corresponde la siguiente categoría :

Categoría Impositiva: D LOCACIONES DE SERVICIO
Categoría Seg. Social: Activo


Confirmar Cancelar

PASO 8 - Visualización de la Constancia de Adhesión y de la Credencial

Como resultado de la adhesión, el sistema desplegará en pantalla la Constancia de Adhesión y la Credencial para el pago de las obligaciones.

Aclaración:

En el presente ejemplo la categoría resultante es “D” por actividades de servicios y se ha indicado como situación autónoma “Aportante Activo” y sin incorporarse adherentes a la Obra Social. La Credencial de Pago que figura en esta pantalla variará su contenido dependiendo de las actividades y opciones que usted seleccione.

| | |
|---|------------------------|
|  | Adhesión - Monotributo |
|---|------------------------|

Transacción N°: :

Fecha: / / : :

Motivo del Trámite: *Adhesión*

C.U.I.T.: - -


Apellido y Nombre:

Categoría: *D LOCACIONES DE SERVICIO*

Autónomos: *ACTIVO*

Obra Social: -

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”

| | | | |
|---|--------------------------------------|--|--------|
|  F. 152 | Credencial de Pago MONOTRIBUTO PF | Sr. Contribuyente: La presente credencial ha sido emitida de acuerdo con la información declarada. | |
| C.U.I.T.: - - Código Único de Revista 140202-9 Válido hasta: <i>Modificación de Datos o Recategorización</i> | | Impuesto Integrado: Categoría D LOCACIONES DE SERVICIO | \$ 128 |
| | | Autónomos: ACTIVO | \$ 157 |
| | | Obra Social: Titular sin adherentes | \$ 100 |
| | | Total a pagar: | \$ 385 |
| | | Recuerde obtener su nueva credencial, en caso de recategorización y/o modificación de datos, a fin de ingresar correctamente sus obligaciones. | |

Sr. Contribuyente: para la correcta impresión de esta Credencial, deberá tener configurado el Browser con márgenes a derecha e izquierda no mayores a 10 mm y con un tamaño de Texto Mediano.

4.2 Trabajo en relación de dependencia

A la hora de formalizar una relación de trabajo es preciso cumplir con ciertos pasos y completar una serie de requisitos, la mayoría de los cuales se repite en todas las jurisdicciones del país, con algunas que otras, diferencias y/o adaptaciones.

Trámites necesarios:

- 1- Inscribirse formalmente como empleador en la autoridad fiscal AFIP. (Administración Federal de Ingresos Públicos) se debe contar previamente con inscripción impositiva activa, con clave fiscal habilitada y datos biométricos validados personalmente por el contribuyente o representante legal de la sociedad.
- 2- Solicitar el Alta temprana del/los trabajador/es, por internet, en la página de la AFIP, haciendo firmar una copia de las altas al personal y entregar la otra copia al empleado firmada por el empleador.
- 3- Registrar todos los datos de la relación laboral en la página web de AFIP (modalidad de contrato, convenio colectivo de trabajo, domicilios en los que presta servicios, modalidad de liquidación y demás datos que solicite el sistema)

4- Inscribirse formalmente como empleador en la Dirección General de Rentas de la provincia para pagar el aporte y las contribuciones correspondientes al fondo de Reparación Social o conceptos similares. (según la jurisdicción)

4- Inscribirse formalmente como empleador en la Dirección de Trabajo Provincial o Ministerio de Trabajo (policía del trabajo) solicitando habilitación y rubrica del Libros de Registro de Personal (Libros de Trabajo).

5- Contratar una Aseguradora de Riesgos del Trabajo (ART) y una póliza de Seguro Colectivo Obligatorio.

6- Inscribirse como empleador e inscribir a los trabajadores en la OBRA SOCIAL y en el SINDICATO de la actividad correspondiente.

4.2.2 En caso de blanqueo por intimación o inspección del fisco:

*Liquidar los sueldos según convenio colectivo de trabajo que corresponda desde la fecha de inicio de la relación laboral verificada hasta la fecha de presentación

*Liquidar los aportes y contribuciones y presentar las correspondientes Declaraciones Juradas ante Afip-DGI y Rentas provincial.(si es que no hubo determinación de oficio previamente)

*Presentar las constancias de altas tempranas, cuil de los trabajadores y de sueldos pagados, así como constancia de las declaraciones juradas presentadas ante la autoridad que efectuó la inspección o verificación.

*Presentar Notas de descargo y/o solicitudes de re-consideración para evitar o disminuir las multas que puedan imponerse (en el caso de respuesta en tiempo y forma al requerimiento)

4.2.3 Costos:

Las Cargas Sociales totales (aportes y contribuciones) rondan aproximadamente el 54% del sueldo que se le paga al empleado, según el sueldo que establezca el convenio colectivo de trabajo para la categoría y la actividad.

A esto deben adicionarse los gastos mensuales de liquidación y registro de sueldos y jornales (honorarios profesionales, gastos de emisión de recibos, libros ley, trámites, rubricas y sellados)

4.2.4 ¿A qué llamamos trabajo y qué se entiende por contrato de trabajo?

Denominamos “trabajo” a toda actividad lícita que se presta en favor de quien tiene la facultad de dirigirla y que se realiza a cambio del pago de una remuneración.

La remuneración es lo que recibe el trabajador de su empleador por la tarea que ha realizado. Puede llamarse: salario, sueldo, haber, jornal, etc.

Hay “contrato de trabajo”, cualquiera sea su forma o denominación, siempre que una persona se obligue a realizar actos, ejecutar obras o prestar servicios en favor de la otra y bajo la dependencia de ésta, durante un período determinado o indeterminado de tiempo, mediante el pago de una remuneración.

4.2.5 ¿Quiénes son los sujetos en una relación laboral?

En líneas generales, vamos a decir que las 2 partes que componen la relación de trabajo son:

- Trabajador: Persona física que se obliga o presta servicios en las

condiciones citadas anteriormente, cualquiera que sean las modalidades de la prestación.

- Empleador: Persona física o conjunto de ellas, o jurídica, tenga o no personalidad jurídica propia, que requiera los servicios de un trabajador.

4.2.6 ¿Cuál es el marco legal aplicable en las relaciones laborales?

La Ley 20.744 – Ley de Contrato de Trabajo es aplicable en todo el territorio argentino. Es la norma que regula las relaciones entre trabajadores y empleadores. Se publicó el 21 de mayo de 1976.

Esta ley rige para todo lo relativo a la validez, derechos y obligaciones de las partes, sea que el contrato de trabajo se haya celebrado en el país o fuera de él; en cuanto se ejecute en el territorio de la República Argentina.

Además, a raíz de la especificidad de las distintas ramas de actividades y de las diferentes tareas realizadas, los trabajadores organizados en gremios celebran con los empleadores del sector Convenios Colectivos de Trabajo. Los CCT reglan su relación laboral y generalmente mejoran las condiciones generales expuestas en la LCT para todos los trabajadores.

4.2.7 ¿Quiénes pueden celebrar contratos de trabajo?

Pueden celebrar contrato de trabajo las personas desde:

- los 18 años,
- los 16 años y menores de 18 años, con autorización de sus padres, responsables o tutores. Se presume tal autorización cuando el adolescente viva independientemente de ellos.

Los menores desde los 18 años de edad tienen la libre administración y

disposición del producido del trabajo que ejecuten y de los bienes de cualquier tipo que adquirieran con ello, estando a tal fin habilitados para el otorgamiento de todos los actos que se requieran para la adquisición, modificación o transmisión de derechos sobre los mismos.

Los menores emancipados por matrimonio gozarán de plena capacidad laboral.

4.2.8 ¿Qué formas puede presentar el contrato de trabajo?

Cuando nos referimos al contrato de trabajo, tendemos a pensar en un contrato escrito. Sin embargo, habitualmente el contrato de trabajo se explicita verbalmente. Por ello, es importante destacar la validez del contrato “oral” entre el empleador y el trabajador; en el que se da consentimiento mutuo y se establecen ciertos acuerdos en relación a:

- Lugar, horario y duración de la jornada de trabajo,
- Tareas a realizar,
- Remuneración,
- Etc.

4.2.9 ¿Cuáles son los derechos y deberes de las partes en la relación laboral?

Las partes están obligadas a:

- Prestarse colaboración,
- Ser solidarios,
- Obrar de buena fe,

Analicemos las obligaciones de c/u de las partes:

| Empleado |
|--|
| Organizar económica y técnicamente la empresa, explotación o establecimiento. |
| Dirigir la empresa. |
| Modificar las formas y modalidades del trabajo. |
| Aplicar medidas disciplinarias. |
| Aplicar controles personales del trabajador (destinados a la protección de los bienes del empleador). |
| Pagar la remuneración debida al trabajador en los plazos y condiciones previstos en esta ley. |
| Cumplir las normas legales sobre higiene y seguridad en el trabajo. |
| Observar las pausas (descansos) y limitaciones a la duración del trabajo establecidas. |
| Practicar las retenciones correspondientes (Ejemplo: Impuesto a las Ganancias, Aportes a la Seguridad Social, Aportes Obra Social, Cuota Gremial, etc.). |
| Ingresar los fondos retenidos a la Seguridad Social, los sindicales a su cargo, el |
| Entregar la constancia o el certificado de servicios dentro de los 2 días hábiles de solicitado por el trabajador donde conste la calificación profesional obtenida y los puestos de trabajo desempeñados. |
| Dar igual trato en identidad de situaciones. Se considerará que existe trato desigual cuando se produzcan discriminaciones arbitrarias fundadas en razones de sexo, religión o raza. |

Grupo Assandri al tercerizar gran parte de sus áreas de trabajo es responsabilidad de cada gerente de rendir cuentas semanalmente de lo realizado. Esto ayuda e impulsa a la mejora continua y a una correcta comunicación entre las distintas unidades de negocio.

| Trabajador |
|---|
| Prestar el servicio con puntualidad, asistencia regular y dedicación adecuada a las características de su empleo y a los medios |
| Observar todos aquellos deberes de fidelidad que deriven de la índole de las tareas que tenga asignadas, guardando reserva o |
| Cumplir las órdenes e instrucciones que se le impartan sobre el |
| Conservar los instrumentos o útiles que se le provean para la |
| Etc. |

Daniela Montes, ocupa su cargo con eficiencia y descomprime la ardua tarea administrativa en todas sus áreas bajo la supervisión directa de Gustavo Assandri.

4.2.10 ¿Cuáles son las diferentes modalidades de contrato de trabajo?

El contrato por tiempo indeterminado dura hasta que:

- el trabajador se encuentre en condiciones de gozar de los beneficios jubilatorios o
- se configure alguna de las causales de extinción de la relación laboral (despido, renuncia, fallecimiento, etc.).

Téngase en cuenta que la formalización de contratos por plazo determinado en forma sucesiva, que se exceda de las exigencias previstas en la Ley de Contrato de Trabajo, convierte al contrato en uno por tiempo indeterminado.

Período de prueba

El contrato de trabajo por tiempo indeterminado se entenderá celebrado a prueba durante los primeros 3 meses de vigencia.

Cualquiera de las partes podrá extinguir la relación durante ese lapso sin expresión de causa, sin derecho a indemnización con motivo de la extinción, pero

con obligación de preavisar a la otra parte.

El período de prueba se regirá por las siguientes reglas:

1. Un empleador no puede contratar a un mismo trabajador, más de una vez, utilizando el período de prueba. De hacerlo, se considerará que el empleador ha renunciado al período de prueba.
2. El uso abusivo del período de prueba con el objeto de evitar la efectivización de trabajadores será pasible de las sanciones previstas en los regímenes sobre infracciones a las leyes de trabajo. Se considerará abusiva la conducta del empleador que contratare sucesivamente a distintos trabajadores para un mismo puesto de trabajo de naturaleza permanente.
3. El empleador debe registrar al trabajador que comienza su relación laboral por el período de prueba.
4. Las partes están obligadas al pago de los aportes y contribuciones a la Seguridad Social.
5. El trabajador tiene derecho, durante el período de prueba, a las prestaciones por accidente o enfermedad del trabajo. También por accidente o enfermedad inculpable, que perdurará exclusivamente hasta la finalización del período de prueba si el empleador rescindiere el contrato de trabajo durante ese lapso.
6. El período de prueba se computará como tiempo de servicio a todos los efectos laborales y de la Seguridad Social.

Gustavo Assandri, monotributista categoría B contrató por término indeterminado a Daniela Montes. La liquidación de aportes y contribuciones como así también la ART obligatoria serán incorporados como **ANEXO III** a la presente tesis. Cabe aclarar que Daniela salió beneficiaria del Plan Primer Paso otorgado por el Gobierno de la Provincia de Córdoba. Este Plan disminuye la carga salarial al empleador por el plazo de un año, momento a partir del cual la empresa abona

el 100% de la remuneración a su empleado. El objetivo principal es por un lado beneficiar a jóvenes que no tienen experiencia laboral a insertarse en el ámbito laboral y por el otro otorgarle a la empresa la posibilidad de acceder a mano de obra subvencionada por el estado.

4.2.11 ¿Qué características presenta la licencia por vacaciones y cuántos días le corresponden al trabajador según la antigüedad en el empleo?

El trabajador para tener derecho al goce de sus vacaciones anuales “pagas” deberá haber prestado servicios durante la mitad, como mínimo, de los días hábiles comprendidos en el año calendario respectivo.

Se computarán como trabajados, los días en que el trabajador no preste servicios por gozar de una licencia legal o por estar afectado por una enfermedad justificable o por otras causas no imputables a él.

El empleador debe conceder el goce de vacaciones dentro del período comprendido entre el 1° de octubre y el 30 de abril del año siguiente y debe comunicarle la fecha de licencia al trabajador por escrito, con una anticipación no menor de 45 días.

La licencia comenzará en día lunes o el siguiente día hábil si aquél fuese feriado.

Cálculo de los días de vacaciones:

| ANTIGÜEDAD EN EL EMPLEO | DÍAS | CORRIDOS | DE |
|---------------------------|------|----------|----|
| Hasta 5 años inclusive | | 14 | |
| Más de 5 y hasta 10 años | | 21 | |
| Más de 10 y hasta 20 años | | 28 | |
| Más de 20 años | | 35 | |

Para computar las vacaciones de un trabajador se tomará la antigüedad que tenga al 31 de diciembre del año que correspondan las mismas. Cuando el trabajador no llegase a totalizar el año trabajado igual gozará de un período de descanso anual que se calculará en proporción de 1 día de descanso por cada 20 días de trabajo efectivo.

4.2.12 ¿Qué licencias especiales pagas tiene el trabajador?

El trabajador gozará de las siguientes licencias especiales. Estas licencias serán pagas:

| LICENCIA | DÍAS CORRIDOS |
|--|--|
| Por nacimiento de hijo | 2 |
| Por matrimonio | 10 |
| Por fallecimiento de cónyuge, hijos o padres | 3 |
| Por fallecimiento de hermano | 1 |
| Por examen | 2 días corridos por examen Máximo de 10 días anuales. |

Cuando coincidieran con días domingos, feriados o no laborables las licencias especiales deberán comenzar a computarse desde el siguiente día hábil.

4.2.13 ¿Cuál es la duración de la jornada de trabajo?

Duración de la jornada de trabajo

La jornada de trabajo es el tiempo durante el cual el trabajador esta a disposición del empleador. La duración del trabajo no podrá exceder de 8 horas diarias o 48 horas semanales.

Recordemos que no están comprendidos en las disposiciones de la LCT los trabajos agrícolas, ganaderos y los del servicio doméstico, ni los establecimientos en que trabajen solamente miembros de la familia del jefe, dueño, empresario, gerente, director o habilitado principal.

Daniela trabaja 4hs diarias de 9 a 13hs totalizando 20 hs semanales

Trabajo nocturno

La jornada nocturna no podrá exceder de 7 horas y la misma es la que se cumple entre las 21 hs y las 6 hs del día siguiente.

Trabajo insalubre

La jornada de trabajo en condiciones insalubres (ya sea por la tarea en si misma o por las condiciones ambientales en las cuales se desarrolla) no podrá exceder de 6 horas diarias o 36 semanales.

4.2.14 ¿Qué se entiende por remuneración? ¿Qué características tiene? ¿Qué tipos de remuneraciones hay? ¿Cómo y cuándo se instrumenta el pago?

Se entiende por remuneración la contraprestación que debe percibir el trabajador como consecuencia del contrato de trabajo. Dicha remuneración no podrá ser inferior al salario mínimo vital y móvil (actualmente \$ 2.300).

Características de la remuneración

- 1) Igualdad: Tiene su fundamento en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que señala igual remuneración por igual tarea.
- 2) Supervivencia: Se supone que la remuneración es suficiente para que el trabajador pueda atender sus necesidades y a las del grupo familiar.
- 3) Conmutatividad: La remuneración que paga el empleador está directamente proporcionada con la calidad y cantidad de servicios que aporta el trabajador.
- 4) Continuidad: La remuneración se produce día a día sin perjuicio de que existen plazos para hacer efectivo su pago, pero el derecho a percibirla se va produciendo día a día.
- 5) Alimentario: Para el trabajador tiene este carácter la remuneración ya que cubre necesidades básicas.
- 6) Intangibilidad: La remuneración no puede sufrir disminuciones.

Distintos tipos de remuneración

- 1) Sueldo: Se denomina así cuando la remuneración se paga en relación con el mes de trabajo.
- 2) Jornal: Se denomina jornal cuando la remuneración se paga en relación con el día u hora de trabajo.
- 3) Por resultado obtenido:

A destajo: Es la remuneración por unidad de obra o pieza producida. B)

Comisiones: En función de operaciones concretadas. Ej.: ventas.

Recibo de haberes

Todo pago en concepto de salario u otra forma de remuneración deberá instrumentarse mediante recibo firmado por el trabajador. El recibo será confeccionado por el empleador en doble ejemplar (original y duplicado), debiendo entregar el duplicado al trabajador.

El recibo deberá reunir como mínimo los siguientes requisitos:

- Nombre íntegro o razón social del empleador, su domicilio y C.U.I.T.
- Nombre y apellido del trabajador, su calificación profesional y C.U.I.L.
- Todo tipo de remuneración que perciba.
- Total bruto de la remuneración básica.
- Importe de las deducciones que se efectúan por aportes jubilatorios u otras autorizadas por
- Ley de Contrato de Trabajo (Obra Social, Sindicato).
- Importe neto percibido.
- Constancia de la recepción del duplicado por el trabajador (su firma en el original que queda en poder del empleador).
- Lugar y fecha (que deberá corresponder con la del efectivo pago).
- Firma y sello del empleador.
- Fecha de ingreso y tarea cumplida o categoría en que se desempeñó durante el período de pago.

Pago de haberes

El pago se efectuará una vez vencido el período que corresponda dentro de los siguientes plazos máximos:

- 4 días hábiles para la remuneración mensual o quincenal
- 3 días hábiles para la remuneración semanal

4.2.15 ¿Cuáles son las principales características del trabajo de mujeres en relación con protección de la maternidad, lactancia y excedencia?

Características del trabajo femenino

- La mujer podrá celebrar toda clase de contrato de trabajo.
- No debe haber ningún tipo de discriminación en su empleo fundada en el sexo o estado civil de la misma, aunque este último se altere en el curso de la relación laboral.
- Debe observarse el principio de igualdad de retribución (a hombres y mujeres) por trabajo de igual valor
- No se podrá encargar la ejecución de trabajos a domicilio a mujeres ocupadas en algún local u otra dependencia en la empresa.
- Queda prohibido ocupar a mujeres en trabajos que revistan carácter penoso, peligroso o insalubre.

Protección de la paternidad

La legislación prohíbe el trabajo del personal femenino durante 45 días anteriores al parto y 45 días después del mismo. Pero la interesada podrá optar por reducir la licencia anterior al parto, hasta 30 días. Los días sobrantes del total de licencia se acumularán al período posterior al parto.

Si el nacimiento se adelanta, los días no usados de la licencia pre-parto, se acumulará al descanso posterior al mismo, de modo de completar los 90 días.

La trabajadora deberá comunicar el embarazo al empleador presentándole un certificado médico en el cual conste la fecha presunta del

parto. Se garantiza a toda mujer durante la gestación el derecho a la estabilidad en el empleo. Tendrá carácter de derecho adquirido a partir del momento en que la trabajadora practique la notificación de su estado de embarazo al empleador.

La trabajadora conservará su empleo durante los períodos indicados y gozará de las asignaciones que le confieren los sistemas de Seguridad Social. Por lo tanto se le garantiza la percepción de una suma igual a la que corresponda en este período de licencia legal.

Lactancia

Toda trabajadora con hijo lactante, dispondrá de 2 descansos de 1/2 hora para amamantar a su hijo, durante la jornada de trabajo y por un período de hasta 1 año desde el nacimiento. Si hay razones médicas que aconsejen continuar con la lactancia, este período podrá prolongarse.

Estado de excedencia

Nacido el bebé y culminados los días de licencia por maternidad, la trabajadora puede decidir no ir a trabajar por un período de 3 hasta 6 meses, con el objeto de cuidar a su hijo/a. Cabe aclarar, que en el estado de excedencia la trabajadora no goza de la percepción de haberes.

Entonces, la mujer trabajadora que, vigente la relación laboral, tuviera un hijo y continuara residiendo en el país podrá optar entre las siguientes situaciones:

- Continuar su trabajo en la empresa, en las mismas condiciones en que lo venía haciendo.
- Rescindir su contrato de trabajo, percibiendo la compensación por tiempo de servicio que se le asigna por esto.

- Quedar en situación de excedencia por un período no inferior a 3 meses ni superior a 6 meses.

El reintegro de la mujer trabajadora en situación de excedencia deberá producirse al término del período por el que optara. El empleador podrá ubicarla:

- En el cargo de la misma categoría que tenía al momento del nacimiento del hijo.
- En el cargo o empleo superior o inferior al indicado, de común acuerdo con la mujer trabajadora.
- Los plazos de excedencia no se computarán como tiempo de servicio. Para optar por la excedencia la trabajadora deberá tener como mínimo 1 año de antigüedad.

4.2.16 ¿Cuáles son las principales disposiciones en relación con la prohibición del trabajo infantil y la protección del trabajo adolescente?

Según lo establece la Ley 26.390 – Prohibición del trabajo infantil y protección del trabajo adolescente:

- Personas menores de 16 años

Se eleva la edad mínima de admisión al empleo a 16 años. Queda prohibido a los empleadores ocupar personas menores de 16 años en cualquier tipo de actividad, persiga o no fines de lucro.

- Excepción para personas mayores de 14 años y menores de 16 años

Las personas mayores de 14 y menores de 16 años podrán ser ocupados en empresas cuyo titular sea su padre, madre o tutor, en jornadas que no podrán superar las 3 horas diarias y las 15 horas semanales, siempre que no se trate de tareas penosas, peligrosas y/o insalubres, y que cumplan con la asistencia

escolar. La empresa de la familia del trabajador menor que pretenda acogerse a esta excepción a la edad mínima de admisión al empleo, deberá obtener autorización de la autoridad administrativa laboral de cada jurisdicción.

- Personas desde los 16 años y menores de 18 años

Las personas desde los 16 años y menores de 18 años, pueden celebrar contrato de trabajo, con autorización de sus padres, responsables o tutores. Se presume tal autorización cuando el adolescente viva independientemente de ellos.

Las reglamentaciones, convenciones colectivas de trabajo o tablas de salarios que se elaboren, garantizarán a estos trabajadores igualdad de retribución, cuando cumplan jornadas de trabajo o realicen tareas propias de trabajadores mayores.

No podrá ocuparse a personas de 16 a 18 años en ningún tipo de tareas durante más de 6 horas diarias o 36 semanales. La distribución desigual de las horas laborables no podrá superar las 7 horas diarias.

La jornada de las personas menores de más de 16 años, previa autorización de la autoridad administrativa laboral de cada jurisdicción, podrá extenderse a 8 horas diarias o 48 semanales.

La jornada de labor de los menores deberá realizarse exclusivamente en horario matutino o vespertino. No se podrá ocupar a personas menores de 18 años en trabajos nocturnos, entendiéndose como tales el intervalo comprendido entre las 20 y las 6 horas del día siguiente.

Las personas menores de 18 años gozarán de un período mínimo de licencia anual por vacaciones, no inferior a 15 días.

4.2.17 En relación con el trabajo de los jóvenes: ¿En qué consiste el Contrato de trabajo de aprendizaje?

El contrato de aprendizaje tendrá finalidad formativa teórico-práctica, la que será descrita con precisión en un programa adecuado al plazo de duración del contrato. Se celebrará por escrito entre un empleador y un joven sin empleo, de entre 16 y 28 años.

Este contrato de trabajo tendrá una duración mínima de 3 meses y una máxima de 1 año.

A la finalización del contrato el empleador deberá entregar al aprendiz un certificado suscripto por el responsable legal de la empresa, que acredite la experiencia o especialidad adquirida.

La jornada de trabajo de los aprendices no podrá superar las 40 horas semanales, incluidas las correspondientes a la formación teórica. Respecto de las personas entre 16 y 18 años de edad se aplicarán las disposiciones relativas a la jornada de trabajo de los mismos.

4.2.18 ¿Cuáles son las formas posibles de ruptura de la relación laboral?

La extinción (o finalización) del Contrato de Trabajo puede deberse a distintos motivos:

- Renuncia del trabajador.
- Jubilación del trabajador.
- Despido con justa causa (el trabajador produce perjuicio o injuria al empleador).
- Despido sin causa (por razones económicas o productivas se reduce personal).
- Fallecimiento del trabajador.
- Fallecimiento del empleador.

4.3 La empresa

Grupo Assandri esta dividida principalmente en tres áreas que son Proyecto, dirección y administración.

Proyecto incluye la confección de planos, renders, carpetas de promoción y tramites correspondientes ante La Municipalidad, Colegio de arquitecto y demás entes públicos con fines de obtener la aprobación y permisos de edificación del emprendimiento. Una vez finalizado el edificio el área proyecto gestiona los permisos necesarios para obtener el final de obra y posterior mensura y subdivisión correspondiente para gestionar la escritura definitiva de las unidades.

La dirección técnica es el área encargada de que el edificio se construya según lo diseñado en planos por el área proyecto.

La administración del proyecto realiza la comercialización del emprendimiento, publicidad, atención al público, contabilidad, archivo, compras, logística, gestión de recursos humanos, etc.

A continuación haremos una descripción procedimental de las actividades realizadas por el área administración para conocer el know how de la empresa. Para evitar explayarnos en áreas que no competen al área específica administrativa- contable, los procedimientos referidos al área proyecto y dirección no lo incluiremos en la presente unidad aunque si estará a disposición del tribunal o profesora Miriam Mustafá de así requerirlo.

4.3.1 Administración

- Ventas
- Contable/impositiva
- Atención al Público
- Compras
- Logística

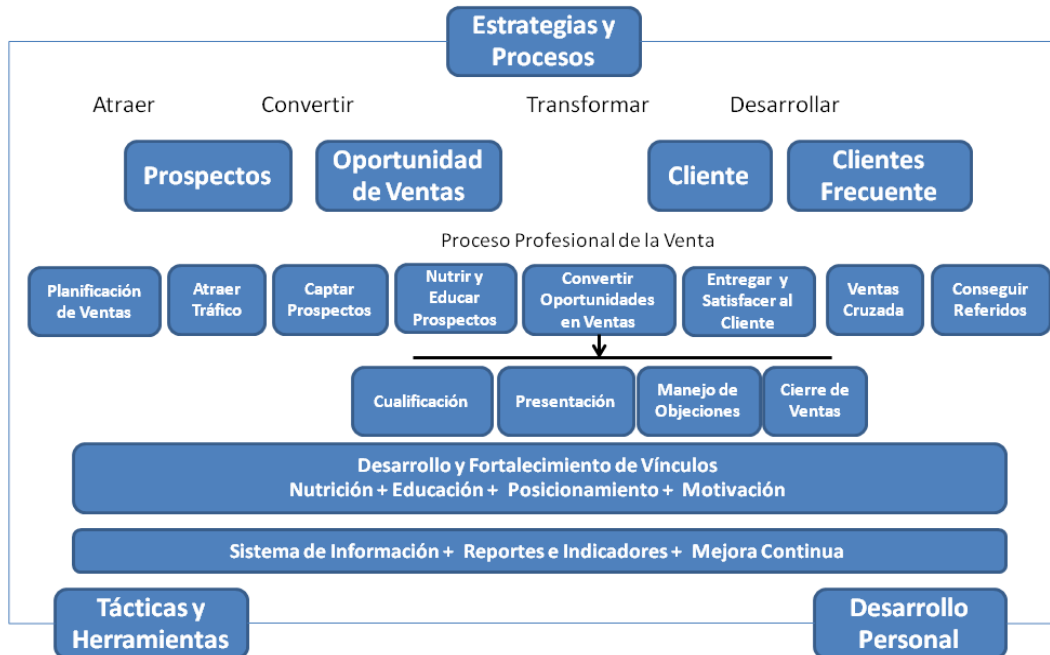
4.3.1.1 Ventas

Esta área consideramos es una de las mas importantes ya que provee al emprendimiento del dinero necesario para su construcción.

Hoy en día la competencia es muy elevada y los clientes se informan cada vez mas antes de hacer una compra. Esto obliga a las empresas a capacitarse y diferenciarse del resto para el crecimiento sostenido de la compañía.

Grupo Assandri ha implementado recientemente un procedimiento en ventas lo que incluye un seguimiento de los prospectos con fines de transformarlos en oportunidades de ventas y posteriormente en clientes conformes.

A continuación haremos una descripción del proceso profesional de ventas:



4.3.1.2 Contable / Impositiva

Esta área se encarga de informar cual es la situación económico financiera de la empresa. Se abastece de la información necesaria para elaborar flujos de fondos, balances, entre otros análisis con fines de determinar la rentabilidad del proyecto. Entre las actividades que realiza podemos mencionar:

- Registro de ingresos y egresos
- Confección de balances
- Confección de flujos de fondos
- Corroborar que lo invertido sea acorde a lo presupuestado
- Liquidar impuestos
- Archivo

4.3.1.3 Atención al público

El servicio es un conjunto de elementos intangibles, acciones, interacciones personales y actitudes que diseñamos para satisfacer las necesidades de los clientes.

Grupo Assandri busca la calidad en el servicio y la mejora continua lo que implica exceder las expectativas del cliente, a través del conocimiento de los servicios, mercancías e información en general; además de la cordialidad, respeto y empatía hacia el cliente.

Es fundamental priorizar al cliente ya que es quien recibe el servicio, tiene una necesidad, tiene poder de decidir, define la calidad, evalúa nuestro desempeño como proveedor, establece los requerimientos, justifica nuestra existencia como empresa, tiene derecho a reclamar y exigir, busca la mejor opción, la mejor publicidad, utiliza nuestros productos y servicios, el que no siempre tiene la razón pero siempre tiene la última palabra y nos elige como empresa.

Componentes de un Buen Servicio

1. Seguridad
2. Credibilidad
3. Comunicación
4. Comprensión
5. Accesibilidad
6. Cortesía
7. Profesionalismo

8. Capacidad de respuesta
9. Flexibilidad
10. Elementos tangibles

Consideramos el servicio al cliente un área fundamental para el crecimiento sostenido de la empresa ya que un cliente satisfecho transmite su experiencia a un promedio de 4 personas mientras que un cliente irritado a diez lo que avala estadísticamente la rentabilidad en la calidad del servicio

Para lograr la fidelización de los clientes hay que conocerlos primero, saber lo que necesitan, conocer lo que quieren, luego conseguirlos, después preguntarles que les gusta o no de lo que les estamos ofreciendo. Adaptarnos a sus gustos y explicarles lo que nos es imposible ofrecerles.

Las tareas que conllevan un contacto directo con los clientes en Grupo Assandri son:

- Elaboración de informes mensuales: Se informa el avance de obra y montos a abonar en concepto de cuotas de aporte.
- Atención de quejas y consultas.
- Búsqueda de nuevos clientes
- Fidelización de clientes de la empresa
- Publicidad

4.3.1.4 Compras

Es el área encargada de organizar, coordinar y controlar la adquisición y entrega de mercancías, suministros, documentos, bienes y demás bienes necesarios para el desarrollo normal de las actividades.

Descripción de funciones:

- Elaborar y mantener actualizado el registro de proveedores de la empresa y suministrar información a la Gerencia y Jefe de ventas
- Solicitar cotizaciones para la compra de equipos, mercancías y materiales requeridos para el desarrollo de los objetivos.
- Elaborar y tramitar las órdenes de compra aprobadas por Gerencia.
- Preparar a la gerencia un plan de compras e informarle de su ejecución.
- Realizar el presupuesto de compras de la empresa (este punto es tercerizado)
- Recibir los artículos y mercancías entregadas por los proveedores verificando que estén de acuerdo con las especificaciones, la calidad y cantidad estipulada en los pedidos
- Velar por la organización, codificación de las existencias en almacén y mantenerlas dentro de los límites máximos y mínimos
- Confirmar por escrito a los proveedores la asignación de la compra.
- Mantener la retroalimentación de la información con los proveedores mediante comunicación escrita, sobre rechazos, devoluciones y demás observaciones sobre los productos.
- Velar por que las transacciones comerciales, se lleven a cabo en su totalidad, aún con el ingreso físico al almacén de la empresa de las

mercancías de acuerdo con los requisitos establecidos y los plazos pactados.

- Elaborar y presentar informes mensuales de las estadísticas de compras clasificadas en sus diferentes rubros
- Realizar estudios y proyección de nuevos proveedores (busca evaluar precios), como respuesta a la constante oferta y demanda de los mercados.
- Desempeñar las demás funciones inherentes al cargo que le sean asignadas en forma regular u ocasional por la gerencia.
- Mantener estricta reserva de la información confidencial por motivos de su cargo.

4.3.1.5 Logística

La logística empresarial representa todas aquellas actividades y procesos que se realizan en una organización con el objetivo de transportar, almacenar y distribuir eficientemente materias primas, materiales y productos de manera que lleguen a su destino en condiciones óptimas.

Una buena logística es un elemento clave para la productividad empresarial y para garantizar la satisfacción del cliente, entonces se hace necesario prestar especial cuidado a los procesos logísticos de nuestra empresa y buscar la manera de optimizarlos para hacerlos más eficientes.

Para poder optimizar la logística en una empresa es necesario trabajar en las 7 C's de la logística, cada una de ellas es un elemento clave que hará más eficiente nuestra organización. A continuación te invito a conocer un poco más sobre este enfoque.

Las 7 C de la logística empresarial

- 1) Tener disponible el producto correcto: Es importante que nuestros proveedores nos brinden materias primas con las características ideales para la elaboración de los productos o para la prestación de servicios.

Este principio también aplica en la logística desde el punto del vista del marketing, es decir, es primordial ofrecer el producto adecuado para nuestro nicho de mercado.

- 2) La cantidad correcta: Mantener inventarios con las cantidades correctas garantiza un mejor uso de los recursos y se minimiza la perdida o el deterioro de materiales, materias primas y productos.

- 3) Las condiciones correctas: Hay que tener mucho cuidado con el transporte y almacenamiento, especialmente cuando se trabaja con productos orgánicos, frágiles o con una vida útil corta.

Es necesario garantizar que los productos y materiales cuentan con el embalaje adecuado para que se mantenga en condiciones optimas hasta que llegue a su lugar de destino.

Los almacenes y bodegas deben estar adecuados para proteger los productos que allí se almacenen, de lo contrario se corre un altísimo riesgo de que los productos pierdan sus características optimas.

- 4) Lugar correcto: Cada cosa debe estar en su lugar, con esto se logra la maximización de la eficiencia. Algo muy importante para el área de producción.

- 5) El tiempo correcto: El tiempo es un recurso demasiado valioso como para desperdiciarlo, por ello debemos lograr que las cosas estén justo a tiempo en el lugar que deben estar.

La metodología Just In Time se fundamenta en este principio y ha sido la clave del éxito de diversas empresas Japonesas.

6) Para el cliente correcto: Todos nuestros esfuerzos van a ser en vano si no nos estamos dirigiendo al objetivo adecuado. Es vital que nuestro modelo de negocios apunte al segmento de clientes “ideal” y se organicen nuestros procesos de tal manera que podamos poner nuestro producto en las manos del cliente en el momento y lugar adecuado.

7) Costo correcto: La eficiencia en costos es un factor determinante. Debemos elegir aquellas soluciones que brinden mayores ventajas en costos pero sin sacrificar la calidad y condiciones óptimas del producto.

4.3.2 Puestos de trabajo

Cuando se constituyo la empresa MARAFER SA se vio la necesidad de contratar personal idóneo para cada una de las áreas de la empresa.

Puntualmente para el área ventas, atención al público y logística decidieron contratar a Gustavo Assandri quien es el encargado no solo comercializar las unidades sino también captar y atender los clientes desde que ingresan al fideicomiso inmobiliario hasta que se les entrega las unidades y posterior servicio post venta. Asimismo es el responsable de coordinar la logística y la sincronización con el objetivo de evitar tiempos muertos entre las áreas y contribuir a la mejora continua.

En **ANEXO IV** presentaremos la documentación legal de Gustavo Assandri, inscripto ante la AFIP como monotributista categoría B de prestación de servicios:

Gustavo tiene a su cargo a Daniela Montes, una estudiante en administración de empresas quien ayuda a cumplimentar todas las tareas eficientemente.

Fernando Bagur, Contador Público y socio de la empresa fiduciaria MARAFER S.A. es quien se encarga del área Contable/Impositiva. Su tarea comprende desde los registros contables y balances de la obra hasta la liquidación de impuestos.

Y finalmente Martín Assandri, también socio de la empresa fiduciaria, se encarga del área compras. Puntualmente desde el pedido y evaluación de presupuestos, selección de contratistas, compras de materiales y posterior control de entrega.

4.4 Conclusión

Esta unidad comienza desarrollando las características principales del monotributo, detallando procedimientos de inscripción, categorías, recategorización entre otros. Continúa haciendo un análisis exhaustivo de los trabajadores en relación de dependencia, haciendo incapié en la relación laboral, sexo, edad, vacaciones, entre otros para luego aplicar dichos conceptos a la práctica de la empresa en funcionamiento.

CAPITULO V: Flujo De Fondos proyectado / Estado de situación patrimonial

5.1 Introducción

Comenzaremos este capítulo desarrollando el concepto y la importancia de la inflación al momento de analizar el flujo de fondos proyectado del emprendimiento. Continuaremos analizando la función del cash flow y procederemos con el estado de situación patrimonial del proyecto. Consideramos que es fundamental realizar un análisis exhaustivo de estos puntos porque nos permite anticiparnos a los problemas relacionados con la liquidez y conocer la situación patrimonial del emprendimiento cuando se requiera.

5.2 Inflación

La inflación no es otra cosa que un aumento sostenido en el nivel general de precios. Esto lo puedes experimentar cuando vas al mercado y notas que con el paso de los días los artículos que necesitas cada vez cuestan más, y sientes que tu poder de compra ha ido disminuyendo.

Hay quienes afirman que la inflación es uno de los peores flagelos que puede experimentar una sociedad, especialmente la clase asalariada, ya que mientras los sueldos y salarios generalmente permanecen al mismo nivel, los precios tienden a aumentar más rápido, y esto puede degenerar en un aumento de la pobreza.

5.2.1 Cuáles son las causas

La teoría general acepta que la inflación se puede dar por el lado de la demanda de bienes, por el lado de los costos, y por la expansión monetaria.

Cuando la demanda excede considerablemente a la oferta de bienes o servicios, los precios tienden a subir. Por ejemplo, si la gente empieza a demandar más pan, y los panaderos por algún motivo no pueden aumentar su oferta, el precio del pan subirá.

Si los costos de las materias primas o salarios aumentan, los productores tienden a transferir los nuevos costos al precio del producto final. Esto quiere decir que si el precio del trigo aumenta, el pan será más caro.

El tercer factor a considerar es la expansión de la oferta monetaria. Cuando el banco central adopta una política monetaria expansiva, el nuevo dinero creado entra en circulación en la economía a través de un aumento del crédito bancario y gasto gubernamental. A medida que el dinero va llegando a la población, ésta va aumentando el gasto de consumo, o sea, que aumenta la demanda. Si la producción no aumenta al mismo ritmo de la demanda, la inflación se dispara.

Para la Escuela Austriaca la inflación es un problema estrictamente monetario, ya que como se puede observar, el aumento en la masa monetaria puede aumentar la demanda de consumo y los costos de producción.

5.2.2 Consecuencias

La inflación puede afectar de diferentes maneras si eres ahorrista, inversionista, prestamista, o consumidor.

Si eres ahorrista y la tasa de interés que recibes por el dinero que tienes guardado en el banco es del 2% anual mientras la tasa de inflación es del 5%, quiere decir que la tasa real es de -3%. Una tasa de ahorro negativa.

Si como inversionista obtienes un rendimiento del 5% anual y la inflación es del 6%, tu rendimiento real será -1%. Por lo tanto, una de tus metas como inversionista o ahorrista será obtener un rendimiento mayor que la inflación.

Es muy conocido los efectos de la inflación en los consumidores. La gente siente que ya no les alcanza el sueldo para mantener su nivel de vida y procurará aumentar sus ingresos o recurrir al endeudamiento, de lo contrario tendrá que experimentar una baja en su nivel de vida.

También cuando el poder de compra disminuye, los empleados tienden a demandar un aumento en los salarios y si lo consiguen las empresas trasladarán el aumento de costos al precio final del producto, creándose una espiral inflacionaria.

La inflación también es perjudicial para los prestamistas de montos fijos, ya que el valor del préstamo que otorgaron se va perdiendo con el paso del tiempo, pero por la misma razón puede ser beneficioso para los deudores.

5.2.3 ¿Y qué es la hiperinflación?

La hiperinflación se da cuando la tasa de inflación se acelera a una tasa superior al 50% mensual, y generalmente ocurre cuando el banco central adopta una política agresiva de expansión monetaria.

En Latinoamérica hemos sido testigos de su efecto devastador en la población, afectando especialmente a los sectores más vulnerables.

5.2.4 Aplicación al análisis del proyecto

La inflación afecta a la construcción como a muchos otros rubros. Aumentan los salarios de los trabajadores, los materiales y las tasas de timbrados necesarios para obtener permisos municipales, provinciales, de servicios, etc.

Por este motivo actualizamos el saldo a pagar por unidad mensualmente por el Índice de la Cámara de la Construcción delegación Córdoba (ICCC). Esto nos permite mantener el poder adquisitivo de la moneda y trasladar a los departamentos los incrementos de costo de mano de obra, materiales entre otros.

Asimismo, para asegurarnos de que la actualización mensual de los departamentos acompañe la inflación decidimos incorporar al análisis un flujo de fondos proyectado. De esta forma mensualmente podremos verificar si los aumentos registrados en el ICCC reflejan los incrementos de costos de la obra.

Explicaremos a continuación como calculamos el índice de inflación:

El Gobierno de la Provincia de Córdoba por intermedio de La Dirección General de Estadísticas y Censos publica mensualmente el Índice del Costo de la Construcción (http://web2.cba.gov.ar/actual_web/estadisticas/index.htm). El objetivo de este indicador es medir las variaciones mensuales que experimenta el costo de la construcción en base a una vivienda tipo, con una superficie cubierta de 75,7 m², compuesta por living-comedor, dos dormitorios, cocina y baño.

Este índice se divide en tres rubros:

Materiales: son los necesarios para: construcción en general, carpintería, sanitarios, materiales eléctricos y pinturas.

Mano de obra: Los costos de la mano de obra se determinan conforme a los convenios oficiales, suministrados por la Cámara Argentina de la Construcción para la Ciudad de Córdoba.

Varios: Está compuesto por un 17% de mano de obra, honorarios profesionales, instalación de gas, derecho de conexión y agua de construcción.

Los materiales a su vez están divididos en 5 grandes rubros:

- Materiales para la construcción en general
- Materiales sanitarios
- Materiales de Electricidad
- Materiales de pintura
- Materiales de carpintería

Cabe destacar que estos valores son relevados mensualmente en comercios especializados del ramo, siendo precios de venta al público de contado, con IVA incluido.

La muestra se realiza en 218 comercios de los distintos ramos.

Una vez que publicado el índice, lo dividimos por el correspondiente al período base, según se detalla en la planilla 2, obteniendo la inflación total desde que se inicia la obra hasta la actualidad.

INDICE DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN

| Año | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mes | Indice | Indice | Indice | Indice | Indice |
| Ene | 9709990,03 | 11001481,71 | 13662709,59 | 17244157,33 | 22622661,56 |
| Feb | 9739259,42 | 11119755,14 | 13763873,26 | 17433516,58 | 22779689,78 |
| Mar | 9768767,51 | 11228993,15 | 13856881,98 | 17601762,96 | 23314354,92 |
| Abr | 9784697,06 | 11353443,83 | 13934711,69 | 17827404,70 | 23523788,5 |
| May | 9810180,11 | 12067411,49 | 14917849,91 | 18001167,80 | 23693563,34 |
| Jun | 10287741,02 | 12238573,14 | 15059041,72 | 19379508,17 | 26209286,36 |
| Jul | 10412270,98 | 12310401,68 | 15182642,47 | 21622986,47 | 26453779,20 |
| Ago | 10461918,91 | 12897234,25 | 15791835,42 | 21858076,06 | 26676713,84 |
| Set | 10500729,28 | 12944879,68 | 15950080,63 | 22073617,25 | 27884644,66 |
| Oct | 10898626,79 | 13012568,13 | 16110889,72 | 22234032,68 | |
| Nov | 10932511,3 | 13117595,63 | 16859304,62 | 22423449,06 | |
| Dic | 10952522,26 | 13579367,07 | 17106045,93 | 22517223,19 | |

Esta planilla transcribe los índices del costo de la construcción de la página oficial, ordenándolos de manera tal que nos facilite el cálculo de la inflación mensual que sufre la construcción del edificio.

| Cuota | | Variacion % | Coef. Act. | Var % x mes | Var % tot | Prom % x mes |
|--------|---|-------------|------------|-------------|-----------|--------------|
| jul-12 | Mes base MAYO 2012 = | 0,000% | 1,00000 | | 45,35% | 2,67% |
| ago-12 | Dif % entre May 2012 y Junio 2012 = | 7,657% | 1,07657 | 7,657% | | |
| sep-12 | Dif % entre May 2012 y Julio 2012= | 20,120% | 1,20120 | 11,577% | | |
| oct-12 | Dif % entre May 2012 y Agosto 2012= | 21,426% | 1,21426 | 1,087% | | |
| nov-12 | Dif % entre May 2012 y Septiembre 2012= | 22,623% | 1,22623 | 0,986% | | |
| dic-12 | Dif % entre May 2012 y Octubre 2012= | 23,514% | 1,23514 | 0,727% | | |
| ene-13 | Dif % entre May 2012 y Noviembre 2012= | 24,567% | 1,24567 | 0,852% | | |
| feb-13 | Dif % entre May 2012 y Diciembre 2012= | 25,088% | 1,25088 | 0,418% | | |
| mar-13 | Dif % entre May 2012 y Enero 2013= | 25,673% | 1,25673 | 0,468% | | |

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”

| | | | | | | |
|--------|--|---------|---------|---------|--|--|
| abr-13 | Dif % entre May 2012 y Febrero 2013= | 26,546% | 1,26546 | 0,694% | | |
| may-13 | Dif % entre May 2012 y Marzo 2013= | 29,516% | 1,29516 | 2,347% | | |
| jun-13 | Dif % entre May 2012 y Abril 2013= | 30,679% | 1,30679 | 0,898% | | |
| jul-13 | Dif % entre May 2012 y Mayo 2013= | 31,622% | 1,31622 | 0,722% | | |
| ago-13 | Dif % entre May 2012 y Junio 2013= | 45,598% | 1,45598 | 10,618% | | |
| sep-13 | Dif % entre May 2012 y Julio 2013= | 46,956% | 1,46956 | 0,933% | | |
| oct-13 | Dif % entre May 2012 y Agosto 2013= | 48,194% | 1,48194 | 0,843% | | |
| nov-13 | Dif % entre May 2012 y Septiembre 2013= | 54,905% | 1,54905 | 4,528% | | |
| | | | | | | |

Esta planilla nos indica la inflación total que sufrió la construcción desde Mayo de 2012 hasta el día de la fecha. Asimismo calcula también la variación mensual de los precios en % y el incremento promedio a lo largo de toda la construcción.

Es importante resaltar que los aportes de los fiduciantes van a ser controlados mensualmente en función de la modalidad de aportes acordada por contrato. En caso de mora se hará un seguimiento para evitar retrasos en el avance de obra proyectado.

5.3 Flujo de Fondos del Proyecto

Por lo general se emplean de forma indistinta los términos flujo de fondos o flujo de caja. Ambos se refieren a un flujo del proyecto que ilustra cuáles son sus costos y beneficios y cuando ocurren.

El flujo de fondos o flujo de caja consiste en un esquema que presenta sistemáticamente los costos e ingresos registrados año por año (o período por período). Estos se obtienen de los estudios técnicos de mercado, administrativo, etc. Por lo tanto, el flujo de fondos puede considerarse como una síntesis de todos los estudios realizados como parte de la etapa de pre-inversión (para la evaluación ex - ante) o como parte de la etapa de ejecución (para la evaluación ex – post).

Los cuatro elementos básicos que componen el flujo de fondos son:

- a. Los beneficios (ingresos) de operación.
- b. Los costos (egresos) de inversión o montaje, o sea, los costos iniciales.
- c. Los costos (egresos) de operación.
- d. El valor de desecho o salvamento de los activos del proyecto.

Cada uno de estos elementos debe ser caracterizado según:

- a. Su monto o magnitud.
- b. Su ubicación en el tiempo.

Es decir, cada elemento es registrado en el flujo de fondos, especificando su monto y el momento en que se recibe o se desembolsa.

Para esto las actividades deben llevarse a cabo bajo un orden predeterminado, y los diagramas de redes facilitan la representación de las relaciones de prioridad, con sucesiones lógicas y secuenciales. Para obtener un diagrama de redes adecuado, debemos tener actividades que se puedan identificar fácilmente, que tengan inicio y fin, que guarden relación entre ellas y con un tiempo específico para realizarse

Toda red o diagrama permite realizar un control permanente del avance de obras, objetivos y metas, conforme a los calendarios previstos, señalando además el camino más corto de ejecución sin sacrificar la calidad.

En el **ANEXO 5** se desarrollara el flujo de fondos del proyecto.

Si bien los ingresos son estimativos, el cálculo de un presupuesto pormenorizado, contribuye a la exactitud del análisis y nos permite conocer con un alto grado de precisión los egresos que intervienen en el proyecto.

Por otro lado el Flujo de fondos nos sirve también para realizar un análisis de la evolución de los costos e ingresos. Esto se realiza actualizando los ingresos por el ICCC por un lado. Y los costos constructivos en función de los incrementos reflejados en el mercado de Mano de obra y materiales.

Si bien la actualización de ingresos es simple de realizar y lo hacemos todos los meses. Consideramos dificultoso un relevamiento exhaustivo de los aumentos registrados en el mercado por lo que este análisis lo realizaremos cada tres meses.

De esta forma podremos saber si la actualización de los ingresos acompaña o no los aumentos reales en los precios de construcción.

5.3 Estado de Situación Patrimonial

El balance general es el estado financiero de una empresa en un momento determinado. Para poder reflejar dicho estado, el balance muestra contablemente los activos (lo que la organización posee), los pasivos (sus deudas) y la diferencia entre estos (el patrimonio neto).

El balance general, por lo tanto, es una especie de fotografía que retrata la situación contable de la empresa en una cierta fecha. Gracias a este documento, el empresario accede a información vital sobre su negocio, como la disponibilidad de dinero y el estado de sus deudas.

El activo de la empresa está formado por el dinero que tiene en caja y en los bancos, las cuentas por cobrar, las materias primas, las máquinas, los vehículos, los edificios y los terrenos.

En el caso de los activos tenemos que subrayar que estos se suelen clasificarse en tres tipos claramente delimitados:

Activos corrientes. Entre los mismos se encuentran aquellos elementos que son capaces de convertirse fácilmente en dinero efectivo. De ahí que dentro de esta tipología se hallen el dinero que hay en el banco y el que existe disponible en la propia empresa, las cuentas que quedan por cobrar de clientes, los cheques que hay que cobrar y lo que son los bienes inventariados (materias primas, productos terminados, productos en proceso de elaboración...).

Activos fijos. Bajo dicha denominación incluyen todos los inmuebles y los bienes muebles que la empresa en cuestión tiene y que le son básicos para el desempeño de su actividad. De esta manera, ejemplos de activos de este tipo son

los vehículos, los muebles, los terrenos, las construcciones o la maquinaria, entre otros. Es importante saber que estos activos están sometidos a lo que se conoce por el nombre de depreciación, es decir, al desgaste que sufren por el uso.

Otros activos. En esta clasificación se incluyen los activos que no pertenecen a ninguna de las dos categorías anteriormente citados. Ejemplos de aquellos serían los gastos que son abonados de manera anticipada.

El pasivo, en cambio, se compone por las deudas, las obligaciones bancarias y los impuestos por pagar, entre otras cuestiones.

En el caso de los pasivos estos también pueden clasificarse en tres categorías:

Pasivos a largo plazo. Son los que la empresa debe abonar en el plazo superior a un año.

Pasivos corrientes. Son los que la industria debe pagar en el plazo menor a un año: prestaciones, sobregiros, créditos...

Otros pasivos. Son los que no se incluyen en ninguna de las dos anteriores clasificaciones.

Cabe destacar que el balance general también se conoce como estado de situación patrimonial. El documento suele presentar distintas columnas, que organizan los valores según sean activos o pasivos. La diferencia entre estos es el patrimonio neto, es decir, la diferencia entre lo que la compañía tiene y lo que debe.

5.3.1 Balance general edificio Mirador IV

Grupo Assandri ha incorporado un sistema para registrar los gastos e ingresos y poder así elaborar el estado de situación patrimonial.

A continuación detallaremos el procedimiento de contabilización:

- 1- Los días viernes Gustavo Assandri entrega a Fernando Bagur:
 - a) Planilla de caja con comprobantes de pago y cobros + planilla cheques emitidos por Martin, Gustavo y Fernando
 - b) Facturas
 - c) Contratos con montos o documentos no válidos como factura.
 - d) Remitos sin importe que solo comprueben entrega de mercadería
- 2- Los días Lunes Fernando Bagur entrega todo lo mencionado en punto uno a Daniela Montes
- 3- Daniela Montes carga con la siguiente secuencia.
 - a) Facturas o proveedores de los que necesitamos llevar cuenta corriente
 - I. Controlar que no se haya cargado previamente
 - II. Cargar facturas en libro módulo compras devengando la deuda.
 - III. Luego se les pone sello de “pasado” a Libro IVA compras
 - IV. Si esta pagando de contado, en ese momento hace la orden de pago. Si no se abona queda registrado como deuda del Fideicomiso.
 - V. Archivar en carpeta proveedores
 - b) Contratos con montos (sin factura) o documentos no válidos como factura o Gastos de la planilla de caja sin comprobantes.
 - I. Carga en contabilidad devengando la deuda
 - II. Luego se les pone sello de “pasado” a Libro IVA compras.
 - III. Archiva en la carpeta del proveedor.
 - c) Planilla de caja (con comprobantes de pagos y cobros)
 - I. Carga de contabilidad
 - II. Bancos: se registran depósitos y cheques emitidos / gastos según planilla de caja (no cuando se emiten)

- III. Se le pone sello “pasado” libro IVA compras
- IV. Archivar en carpeta del proveedor o Fiduciante.
 - d) Imprimir sumas y saldos
 - e) Transferir sumas y saldos a Excel de balance
 - f) Imprimir detalle de cuentas corrientes de deudas
 - g) Remitos sin emporte que solo comprueben entrega de mercadería
 - I. Archivar en la carpeta del proveedor
 - h) Impresión de libros de IVA
 - I. Filtrar los comprobantes o gastos sin factura con IVA computable
 - II. Agregar IVA de los gastos bancarios

A continuación detallaremos la emisión de saldos, el resumen de cuenta de proveedores y finalmente el estado de situación patrimonial del proyecto a Septiembre de 2013.

"Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV"

| CHIRADOR IIIII | | 31/10/2013 | HOJA NRO.: 1 |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|
| EMISION DE SALDOS | | | |
| DESDE FECHA : 01/01/2012 | | A LA FECHA: 31/10/2013 | |
| CUENTA | DESCRIPCION | DEBE | HABER |
| 11111000 | Caja Gustavo | 978,074.83 | |
| 11114000 | Caja Carlos Assandri Padre | | 97.17 |
| 11115000 | Caja de Prevision Mirador IV | 14,046.70 | |
| 11120210 | Banco Frances Cta Cja de Seg | 700.00 | |
| 11120220 | BBVA Cta Fideicomiso Mir 2 | | 150,224.35 |
| 11120230 | Cheques de Terceros | | 8,768.26 |
| 11251000 | Cta Particular Fernando | 12,833.34 | |
| 11252000 | Cta Particular Gustavo | | 45,000.00 |
| 11253000 | Cta Particular Martin | | 400,000.00 |
| 11254000 | Cta Particular Carlos Assand | | 62,000.00 |
| 11255000 | Cta Particular Daniel Fernan | | 3,321.13 |
| 51110002 | Cargas Sociales | 1,951.00 | |
| 51110003 | Gastos de Viaje y Representa | 216.00 | |
| 51110004 | Publicidad y gastos promocio | 2,500.00 | |
| 51110010 | Gastos Generales | 2,164.50 | |
| 51110018 | Gastos Escribania | 1,418.00 | |
| 51110118 | Caja de Seguridad DINO | 273,100.00 | |
| 51110200 | Gastos de Comercializacian | 2,127.50 | |
| 52110003 | Gastos de Viaje y Represent. | 25.25 | |
| 52110004 | Costos de Repuestos | 1,057.20 | |
| 52110007 | Impuestos y Tasas Municipale | 13,668.61 | |
| 55110001 | Sueldos | 1,000.00 | |
| 55110003 | Honorarios | 300.00 | |
| 55110006 | Papeleria y Utiles escritori | 783.75 | |
| 55110009 | Movilidad | 71.50 | |
| 55110015 | Gastos Bancarios | 55.00 | |
| 55110019 | Impuesto a los ingresos brut | 2,782.33 | |
| 55110021 | Gastos de computacian | 298.23 | |
| 56110006 | Papeleria y Utiles de Escrit | 40.00 | |
| 56110011 | Servicios Publicos | 1,864.78 | |
| 57133000 | Hierros,Mayas,Clavos,Alambre | 100,000.00 | |
| 57134000 | Ladrillos | 150,244.26 | |
| 57143000 | Instalacion Electrica | 10,000.00 | |
| 57146000 | Instalacion de Gas | 584.30 | |
| 57152000 | Proyecto y Direccion | 16,000.00 | |
| 57155000 | Gastos Ferrreteria Varios | 540.00 | |
| 57156000 | Gastos Timbrado | 1,857.57 | |
| 57157000 | Gastos Plano | 5,517.88 | |
| 57157100 | Gastos Demolicion | 17,930.00 | |
| 57157200 | Honorarios abogado Montoya F | 2,000.00 | |
| 57159000 | PB B - Valdivieso Luis | | 100,000.00 |
| 57160000 | PB C - Valdivieso Luis | | 100,000.00 |
| 57175000 | 2a C - Del Pilar- Garcia | | 13,508.20 |
| 57176000 | 2a C - Bellido Maria Florenc | | 13,443.73 |
| 57177000 | 2a C Portinari Ruben | | 5,103.50 |
| 57178000 | 3aA | | 37,340.00 |
| 57180000 | 3aC - Lardelli Marina | | 276,000.00 |
| 57181000 | 4aA - Vargas- Zacarias | | 81,446.19 |
| 57185000 | 5aB - Cavallero Rodolfo | | 198,000.00 |
| 57187000 | 6aA - Daniel Fernandez | | 121,500.00 |
| TOTALES: | | 1,615,752.53 | 1,615,752.53 |

"Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV"

| MIRADOR IIII | | 31/10/2013 HOJA NRO.: 1 | | |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------|----------|
| RESUMEN DE CUENTA DE PROVEEDORES | | | | |
| PROVEE.: 0001 Easy | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 31/08/12 | FB 02-00189 00001 | -23.00 | .00 | -23.00 |
| 31/08/12 | OP 00000001 | 23.00 | .00 | .00 |
| TOTALES: | | DE: 23.00 | | .00 |
| | | CR: -23.00 | | |
| PROVEE.: 0002 Agustin Di Mauro | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 23/05/13 | OP 00008748 | 87.50 | .00 | 87.50 |
| 19/09/13 | FB 01-00090 19106 | -87.50 | .00 | .00 |
| TOTALES: | | DE: 87.50 | | .00 |
| | | CR: -87.50 | | |
| PROVEE.: 0003 Arquitecto BENASSI, Maximilian | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 15/08/13 | OP 00008749 | 2000.00 | .00 | 2,000.00 |
| 19/09/13 | FB 01-00090 19105 | -2000.00 | .00 | .00 |
| TOTALES: | | DE: 2000.00 | | .00 |
| | | CR: -2000.00 | | |
| PROVEE.: 0004 Alini Frano Esio | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 28/11/12 | OP 00008750 | 14.00 | .00 | 14.00 |
| 23/08/13 | FB 01-48535 19107 | -14.00 | .00 | .00 |
| TOTALES: | | DE: 14.00 | | .00 |
| | | CR: -14.00 | | |
| PROVEE.: 0005 Cencosud SA | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 15/05/13 | OP 00008751 | 986.25 | 88.25 | 986.25 |
| 24/09/13 | FB 41-45126 19108 | -986.25 | 88.25 | .00 |
| TOTALES: | | DE: 986.25 | | .00 |
| | | CR: -986.25 | | |
| PROVEE.: 0006 Correo Oficial Rep Arg SA | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 31/08/13 | OP 00008752 | 153.00 | .00 | 153.00 |
| 25/09/13 | FB 09-34940 19109 | -153.00 | .00 | .00 |

"Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV"

| MIRADOR IIIII | | | 31/10/2013 HOJA NRO.: 2 | |
|---|-------------------|----------|----------------------------------|----------|
| RESUMEN DE CUENTA DE PROVEEDORES | | | | |
| PROVEE.: 0006 Correo Oficial Rep Arg SA | | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| ----- | | | | |
| TOTALES: | DE: | 153.00 | | .00 |
| | CR: | -153.00 | | |
| ----- | | | | |
| PROVEE.: 0007 CBI Buro de Negocios | | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| ----- | | | | |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 07/06/13 | OP 00008753 | 3000.00 | .00 | 3,000.00 |
| 25/09/13 | FB 03-00807 19110 | -3000.00 | .00 | .00 |
| ----- | | | | |
| TOTALES: | DE: | 3000.00 | | .00 |
| | CR: | -3000.00 | | |
| ----- | | | | |
| PROVEE.: 0008 DINOSAURIO SA | | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| ----- | | | | |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 22/06/13 | OP 00008754 | 159.20 | .00 | 159.20 |
| 26/09/13 | FB 40-66488 19111 | -159.20 | .00 | .00 |
| ----- | | | | |
| TOTALES: | DE: | 159.20 | | .00 |
| | CR: | -159.20 | | |
| ----- | | | | |
| PROVEE.: 0009 Eduardo Luis Cavaglia | | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| ----- | | | | |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 24/05/13 | OP 00008755 | 200.00 | .00 | 200.00 |
| 29/05/13 | OP 00008756 | 100.00 | .00 | 300.00 |
| 26/09/13 | FB 01-01662 19112 | -200.00 | .00 | 100.00 |
| 26/09/13 | FB 01-01667 19113 | -100.00 | .00 | .00 |
| ----- | | | | |
| TOTALES: | DE: | 300.00 | | .00 |
| | CR: | -300.00 | | |
| ----- | | | | |
| PROVEE.: 0010 Franchi Lambertti Renata | | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| ----- | | | | |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 05/07/13 | OP 00008757 | 700.00 | .00 | 700.00 |
| 26/09/13 | FB 01-00759 19114 | -700.00 | .00 | .00 |
| ----- | | | | |
| TOTALES: | DE: | 700.00 | | .00 |
| | CR: | -700.00 | | |
| ----- | | | | |
| PROVEE.: 0011 Daniel O. Oregon | | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. | SALDO |
| ----- | | | | |
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | | .00 |
| 28/11/12 | OP 00008758 | 2500.00 | .00 | 2,500.00 |
| 26/05/13 | FB 01-06671 19115 | -2500.00 | .00 | .00 |
| ----- | | | | |

"Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV"

MIRADOR 1111 31/10/2013 HOJA NRO.: 3

RESUMEN DE CUENTA DE PROVEEDORES

| | | | |
|---------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|
| PROVEE.: 0011 Daniel O. Obregon | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. SALDO |

| | | | |
|----------|-----|----------|-----|
| TOTALES: | DE: | 2500.00 | .00 |
| | CR: | -2500.00 | |

| | | | |
|-----------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|
| PROVEE.: 0012 Neyra Hnos SA | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. SALDO |

| | | | |
|----------|-------------------|--------|---------------|
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | .00 |
| 26/09/13 | CB 10-03659 19116 | 125.02 | 125.02 125.02 |

| | | | |
|----------|-----|--------|--------|
| TOTALES: | DE: | 125.02 | 125.02 |
| | CR: | .00 | |

| | | | |
|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|
| PROVEE.: 0013 Sergio M. Soppetti | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. SALDO |

| | | | |
|----------|-------------------|--------|-----------|
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | .00 |
| 10/07/13 | OP 00008759 | 40.00 | .00 40.00 |
| 26/09/13 | FB 01-10558 19117 | -40.00 | .00 .00 |

| | | | |
|----------|-----|--------|-----|
| TOTALES: | DE: | 40.00 | .00 |
| | CR: | -40.00 | |

| | | | |
|--|-------------|----------------------------------|-------------------|
| PROVEE.: 0014 Regional Uno Coleg de Arquitec | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. SALDO |

| | | | |
|----------|-------------------|----------|--------------|
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | .00 |
| 02/08/13 | OP 00008760 | 5272.71 | .00 5,272.71 |
| 26/09/13 | FB 01-08949 19118 | -5272.71 | .00 .00 |

| | | | |
|----------|-----|----------|-----|
| TOTALES: | DE: | 5272.71 | .00 |
| | CR: | -5272.71 | |

| | | | |
|--------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|
| PROVEE.: 0015 Aguas Cordobesas | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. SALDO |

| | | | |
|----------|---------------|--|-----|
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | .00 |
|----------|---------------|--|-----|

| | | | |
|----------|-----|-----|-----|
| TOTALES: | DE: | .00 | .00 |
| | CR: | .00 | |

| | | | |
|------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------|
| PROVEE.: 0016 Municipalidad de CRA | | PERIODO: 01/01/2012 - 31/10/2013 | |
| FECHA | COMPROBANTE | MONTO | SALDO COMP. SALDO |

| | | | |
|----------|-------------------|----------|--------------|
| 01/01/12 | SALDO INICIAL | | .00 |
| 05/08/13 | OP 00008761 | 6749.70 | .00 6,749.70 |
| 27/09/13 | FB 21-36914 19119 | -6749.70 | .00 .00 |

| | | | |
|----------|-----|----------|-----|
| TOTALES: | DE: | 6749.70 | .00 |
| | CR: | -6749.70 | |

Estado de situación Patrimonial

| ACTIVO | | PASIVO | |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Caja Gustavo | 978074,83 | Caja Carlos Assandri | 97,17 |
| Caja de Previsión Mirador 4 | 14046,7 | Bbva Cta Fideicomiso Mir 2 | 150224,35 |
| Banco Francés Caja de Seg | 700 | Cheques de terceros | 8768,26 |
| Cta particular Bagur | 12833,34 | Cta particular Gustavo Assandri | 45000 |
| | | Cta particular Martín Assandri | 400000 |
| | | Cta particular Carlos E Assandri | 62000 |
| | | Cta particular Daniel Fernandez | 3321,13 |
| | | TOTAL pasivo | 669410,91 |
| | | PN | |
| | | Estado de resultados | 336243,967 |
| | | TOTAL PN | 336243,967 |
| TOTAL Activo | 1005654,87 | TOTAL pasivo + TOTAL PN | 1005654,88 |

5.5 Conclusión

En este capítulo realizamos un análisis contable del proyecto. La rentabilidad del mismo fue desarrollada en la tesis de pregrado, por lo que decidimos profundizar en el flujo de fondos y el balance del proyecto. Este análisis nos permite no solo tener información del estado de situación patrimonial del proyecto en todo momento sino también nos permite proyectarnos y conocer si los costos de obra van a ser cubiertos con los ingresos en el futuro.

CONCLUSIONES

Argentina es un país que se caracteriza por tener ciclos económicos de importante crecimiento como así también etapas de recesión significativa. Hoy en día la experiencia me dice que las entidades financieras (bancos por ejemplo), si bien son indispensables para todo tipo de transacciones, no brindan a sus clientes la seguridad jurídica y legal que necesitan.

El Fideicomiso inmobiliario es una figura legal relativamente nueva, que garantiza a sus integrantes el respaldo jurídico que la operación amerita.

El trabajo estudia el marco legal, contable, impositivo y jurídico de la construcción de un edificio bajo la modalidad de un Fideicomiso inmobiliario al costo por administración.

En la unidad número uno, realizamos un análisis demográfico de la Provincia de Córdoba, junto con aspectos tales como su arquitectura y distribución barrial. Especificamos la misión, visión y valores que caracterizan a la desarrollista. Describimos el proyecto e incorporamos imágenes y renders de la carpeta de promoción.

En la segunda unidad estudiamos el marco teórico que rige a los fideicomisos inmobiliarios y desarrollamos un breve resumen de los contratos necesarios para llevar a cabo el emprendimiento.

Iniciamos la unidad tres con una introducción al concepto de sociedad comercial analizando luego los distintos tipos de personerías jurídicas. A continuación desarrollamos las ventajas y desventajas de las SA y SRL, decidimos el tipo societario que llevará a cabo la administración fiduciaria describimos como constituir la sociedad e incorporamos el estatuto societario.

La unidad cuatro comienza desarrollando las características principales del monotributo. Continúa haciendo un análisis exhaustivo del marco teórico que regula a los trabajadores en relación de dependencia, para luego aplicar dichos conceptos a la práctica de la empresa en funcionamiento.

Por último, la unidad número cinco y a mi entender la más importante realiza un análisis contable, un estudio minucioso del flujo de fondos y del balance del proyecto lo que nos permite tener no solo información del estado de situación patrimonial del proyecto en todo momento sino también nos permite proyectarnos y conocer si los costos de obra van a ser cubiertos con los ingresos en el futuro.

Por todo lo expuesto anteriormente, llegamos a la conclusión que invertir en un fideicomiso inmobiliario brinda toda la seguridad jurídica y legal que el cliente necesita y a pesar de la situación económica/política volátil que la Argentina suele atravesar nuestra cultura impulsa el crecimiento inmobiliario apoyando a la construcción como instrumento de capitalización y ahorro por inflación.

ANEXO I

Contrato de Fideicomiso: Edificio Mirador IV

En la ciudad de Córdoba, Provincia del mismo nombre, República Argentina, a tres días del mes de Mayo de dos mil once, entre el señor Carlos Alberto ASSANDRI, DNI.: 7.693.937, C.U.I.L. N° 20-7693937-4, casado en primeras nupcias con María Cristina Carbonetti, con domicilio en calle Lino Spilimbergo 3841 Barrio Parque Corema de esta Ciudad por una parte y por la otra la sociedad denominada “MARA FER S.A.”, C.U.I.T. N° 30-71061887-5, con Estatuto inscripto en la Dirección de Inspección de Personas Jurídicas - Ministerio de Justicia de la Provincia de Córdoba, en Matricula N° 8.933-A, Folio 105 con fecha 6 de mayo del año 2009, con domicilio en Av. Colón N° 184 - Piso 9, Oficina 6 de esta ciudad, representada por el Presidente del Directorio, señor Martín Alejandro ASSANDRI, D.N.I. 24.368.552, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIO, que se regirá por las cláusulas y condiciones que a continuación se enuncian:

PRIMERA. PARTES - APORTES: Serán partes en este contrato:

1º) FIDUCIANTES: Se establecen dos categorías: **A) Originarios:** Será el señor Carlos Alberto ASSANDRI, quien formalizará su aporte al Patrimonio Fiduciario con la transferencia de una fracción de terreno ubicada en calle Lavalleja 2095 de esta ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designada como parte del LOTE UNO, que mide: ocho metros cincuenta centímetros de frente al norte; por quince metros de fondo, que es también su frente en su costado Este; con superficie de CIENTOVEINTISIETE METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS; lindando; al norte, con la calle Sarachaga (0); al sud, con Cornelio Moyano Gacitúa; al este, con calle Lavalleja, antes Comercio; y al oeste, con parte del citado lote uno.- El inmueble está empadronado en la Dirección de Rentas de la Provincia como PROPIEDAD NÚMERO 1101-0017731-5 y tiene una Base Imponible Fiscal vigente de \$ 13.176.- Y su Nomenclatura Catastral es la siguiente: Departamento 11 - Pedanía 01 - Localidad 01 - Circunscripción 03 - Sección 14 - Manzana 022 - Parcela: 011.- El Dominio se encuentra inscripto en el

Registro General de la Provincia a nombre del señor Carlos Alberto ASSANDRI, con relación a la Matrícula N° 917.216 del Departamento Capital (11).- El señor Carlos Alberto ASSANDRI se compromete a transferir a la Fiduciaria en Dominio Fiduciario dicho inmueble, en base a títulos perfectos, libre de embargos y demás medidas cautelares y restricciones al dominio, en un plazo de treinta días desde la firma del presente contrato, momento que se considerará como integración de dicho aporte, por ante el Escribano que designe la Fiduciaria, siendo los gastos y honorarios que la misma devengue a cargo del Patrimonio Fiduciario. El señor Marco Aurelio Juárez Crespo entrega en este acto a la Sociedad Fiduciaria, la posesión del inmueble libre de intrusos, ocupantes y/o cosas y la autoriza expresamente a que comience a partir del día de la fecha con las tareas de demolición del inmueble construido sobre el terreno. Y **B) Futuros:** Serán todos los sujetos que realizaren aportes en dinero con posterioridad a la celebración del presente contrato, a través de la suscripción de Convenios de Adhesión en carácter de Fiduciantes-Beneficiarios.- En dichos contratos se establecerán los montos de dinero que cada uno de los Fiduciantes aportaren, las modalidades y plazos en que tales aportes han de efectuarse y la equivalencia en parcelas horizontales construidas que los mismos representen y que han de adjudicarse en compensación por los aportes realizados y consecuente participación en el presente contrato de fideicomiso.- A los fines de mantener una equidad entre los aportes actuales y futuros, el monto del Patrimonio Fiduciario, se actualizará a la fecha de la integración de los aportes, según la variación que experimente el Índice de Precios del Costo de la Construcción de la Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Córdoba, entre el mes ante-anterior al del efectivo aporte y el mes de Dic/2010 (índice base Dic/2010: 13.579.367,07), fecha de confección del presupuesto de obra. **2º) FIDUCIARIA:** Será la sociedad denominada “MARA FER S.A.”, C.U.I.T. N° 30-71061887-5.-

SEGUNDA. OBJETO: Las partes convienen en constituir un Fideicomiso de Administración Inmobiliario, en los términos de la Ley 24.441, que se denominará “Fideicomiso Mirador IV”, con el objeto de construir un edificio de departamentos, en el Inmueble relacionado en la Cláusula anterior, de conformidad con el Plano General, Planos de Detalles, Memoria Descriptiva, Especificaciones Técnicas y Presupuesto General; documentación toda ésta que se agrega al presente contrato (Capítulo 3 y 4) formando parte integrante del mismo y la posterior adjudicación en propiedad de las unidades resultantes a los Fiduciantes-Beneficiarios en proporción a sus aportes.- El presente Fideicomiso tiene por finalidad exclusiva administrar, con los cuidados y precauciones que se le pueden exigir a un buen hombre de negocios, el Patrimonio Fideicomitado, a los efectos de que mediante un sistema de construcción al costo, se destinen todos los aportes realizados por los Fiduciantes-Beneficiarios, a la construcción del edificio

proyectado para la posterior adjudicación a ellos, de las unidades terminadas en proporción al monto de los aportes realizados, cuestión que será determinada en cada contrato de adhesión, razón por la cual la actividad que se desarrolle con el presente fideicomiso, no tendrá fines de lucro.-

TERCERA. PATRIMONIO FIDUCIARIO: Estará formado con el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente, cuyo aporte se compromete a realizar el Fiduciante Originario, mediante Escritura Pública de Transferencia; con las sumas de dinero que los Fiduciantes Futuros se comprometen a aportar mediante la suscripción de los respectivos convenios de adhesión al presente contrato y con las construcciones, equipos e instalaciones que eventualmente se incorporen al inmueble.-

CUARTA. FORMALIZACION DE LOS APORTES: Los Fiduciantes se obligan a integrar el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**, con los bienes comprometidos, en la cantidad, tiempo y forma establecidos en la Cláusula Primera y en los que se establezcan en los respectivos contratos de adhesión que se suscriban en el futuro.- La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de intimación previa de ninguna naturaleza, por lo que, en el supuesto de incumplimiento de la obligación asumida, los Fiduciantes morosos deberán abonar en concepto de cláusula penal el 0,15% (cero coma quince por ciento) diario sobre el valor del aporte, por cada día de demora en su integración, pasando las sumas resultantes a integrar el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**, sin que ello implique variación alguna de los porcentajes de participación en el mismo.- Transcurrido un plazo máximo de treinta días de mora, sin que el Fiduciante moroso haya integrado los aportes comprometidos, con la pena establecida, perderá el derecho a integrar el aporte aludido, quedando su participación en el **PATRIMONIO FIDUCIARIO** en el porcentaje que finalmente resultara de los aportes integrados con anterioridad, respondiendo además por los daños y perjuicios que su incumplimiento hubiere irrogado al Fideicomiso.-

QUINTA. DERECHO DE PREFERENCIA: La Fiduciaria, con relación a los aportes no integrados según Cláusula Cuarta, deberá otorgar a los Fiduciantes Futuros, que no estuviesen en mora, un derecho preferencial para acrecer hasta el límite de sus aportes integrados o comprometidos, derecho que éstos deberán ejercer, bajo sanción de caducidad, dentro del plazo de siete días contados a partir de la comunicación efectuada en forma fehaciente.- De resultar necesaria la integración de mayores fondos para la concreción del objeto del presente, la Fiduciaria procederá conforme se expresa a continuación: a) Con la antelación necesaria para evitar la paralización de la obra, efectuará una estimación fundada de la cuantía de los fondos necesarios y el plazo para su integración al **PATRIMONIO**

FIDUCIARIO y b) A fin de no alterar los porcentajes de participación que posean los Fiduciantes Futuros, a la fecha de determinación de la necesidad de incorporación de fondos, la Fiduciaria deberá otorgar a los Fiduciantes Futuros un derecho preferencial para acrecer hasta el límite de sus aportes integrados o comprometidos, siguiendo el procedimiento establecido precedentemente.-

SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son: a) Administrar el patrimonio fideicomitado hasta la total terminación el “Edificio Mirador IV” y transferir el dominio pleno de las distintas unidades que conforman el edificio objeto del contrato, a los Fiduciantes-Beneficiarios, de conformidad con la Cláusula Décima Primera y una vez obtenida y aprobada la documentación e inscripciones necesarias a tales fines; b) Recaudar el dinero correspondiente a los aportes que efectúen los Fiduciantes Futuros y destinarlo a la construcción del “Edificio Mirador III”; c) Depositar todos los fondos aportados en una cuenta fiduciaria especial creada al efecto; d) Intervenir en su carácter de titular fiduciario, en todas las actuaciones que resulten menester a los fines de proteger y defender los bienes fideicomitados, contra actos de terceros que pudieran agredirlos (Vgr. Embargos, inhibiciones, interdicciones, etc.); e) Asume expresamente la obligación de abonar el pago de tasas, impuestos y contribuciones, que graven el o los inmuebles resultantes de la construcción a partir de la firma del presente contrato y hasta operada la transferencia a favor de los beneficiarios; f) Contratar en su carácter de titular del dominio fiduciario de los bienes fideicomitados, los seguros que estipulen las normas vigentes y/o los que hubieren caducado; g) Realizar y/o contratar y/o subcontratar total o parcialmente, el proyecto, dirección y representación técnica, administración y la ejecución y desarrollo íntegro de la construcción del edificio objeto del presente contrato, de conformidad con el **ANEXO I**, con una o más empresas constructoras de reconocida solvencia, o profesionales independientes, a su exclusiva elección; h) Adquirir la totalidad de los materiales e insumos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones precedentemente expuestas, con cargo al **PATRIMONIO FIDUCIARIO**; i) Realizar todos los trámites pertinentes ante las reparticiones públicas, municipales y/o provinciales para la aprobación del proyecto y obtener el final de obra; j) Realizar todos los trámites necesarios tendientes a la afectación y subdivisión en propiedad Horizontal y Reglamento de Copropiedad, del inmueble objeto del presente; k) Realizar todos los trámites necesarios ante Organismos públicos y/o privados, con el objeto de lograr la conexión y provisión de la totalidad de los servicios que permitan la habitabilidad de las unidades que compondrán el edificio (Ecogas, E.P.E.C., Aguas Cordobesas, etc.; l) Suscribir los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios a los fines del cumplimiento del objeto del presente; ll) Gestionar el otorgamiento de los créditos que fueren necesarios para cumplir con el fin encomendado, a cuyo efecto deberá contar con la previa y unánime autorización

de los Fiduciantes Originarios y Futuros; m) Confeccionar los estados de situación patrimonial y contables del **PATRIMONIO FIDUCIARIO**, de acuerdo a los principios de contabilidad y normativa del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba (CPCE) o contratar un profesional idóneo para su realización; n) No podrá renunciar sin causa y si así lo hiciera será responsable por los perjuicios causados.- De cesar en sus funciones será de aplicación lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente; ñ) Podrá designar los profesionales que creyere conveniente a los efectos de hacerse asesorar en cuestiones de índole técnicas, siendo los costos que ello demande afrontados por el fideicomiso; o) Deberá ejecutar personalmente sus funciones, no obstante que podrá hacerse asistir por profesionales idóneos y p) Será la depositaria de todos los instrumentos públicos y/o privados relativos a los bienes fideicomitados, siendo responsable de su custodia.-

SÉPTIMA. FACULTADES DE LA FIDUCIARIA: De conformidad con las instrucciones del presente contrato, gozará de amplias facultades de administración y disposición de los bienes que integran el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**. Podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria de los bienes fideicomitados que sean compatibles con los fines perseguidos con la constitución del Fideicomiso y los intereses de los Fiduciantes-Beneficiarios. Podrá entonces percibir los aportes pactados, cánones, etc., y en suma, cuantas facultades resulten necesarias para la administración y disposición del **PATRIMONIO FIDUCIARIO** y para el cumplimiento de este contrato.-

OCTAVA. GASTOS Y COMISIONES: Todos los gastos, tributos, honorarios profesionales y comisiones emergentes de la redacción, instrumentación y constitución del **FIDEICOMISO**, de la transferencia de los activos al mismo, como los emergentes de la administración, conservación y defensa de su patrimonio, deberán ser soportados en su integridad y sin exclusión alguna por el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**.-

NOVENA. RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA: La Sociedad “Marafer S.A.,” percibirá en concepto de honorarios por su función, una retribución mensual de tres mil pesos (\$3.000,00) por todo concepto.-

DÉCIMA. SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA: Si se produjere el cese de la **FIDUCIARIA** por alguna de las causales previstas en el artículo 9 de la Ley 24.441, la misma será reemplazada conforme el siguiente procedimiento: a) Los Fiduciantes de ambas categorías, que representen la mitad más uno del valor porcentual de los bienes fideicomitados y a simple mayoría de votos, procederán a

elegir un nuevo Fiduciario, dentro de los siete días corridos de producirse el cese; b) Si finalizado el plazo mencionado, no se hubiere logrado dicha designación, dentro del plazo de siete días corridos a contar del vencimiento de aquel, el Fiduciario será designado en forma directa por el Fiduciante de cualquier categoría que posea el mayor valor porcentual en relación con los bienes fideicometidos y c) Vencido el plazo consignado en el punto anterior, el Fiduciario allí nominado asumirá tal carácter, comprometiéndose al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones consagradas en el presente. En su caso, resultarán de aplicación las previsiones del artículo 10 de la Ley 24.441.- En todos los casos de cese del Fiduciario, el reemplazo se producirá una vez acaecido el cambio de la titularidad fiduciaria de los bienes fideicomitidos a nombre del Fiduciario Sustituto. Dicho cambio de titularidad se efectuará por acto otorgado por el Fiduciario que cesa o por los Fiduciantes o los Beneficiarios, actuando cualquiera de ellos, por delegación fehaciente de la mayoría.- El Fiduciario deberá transmitir el Patrimonio Fiduciario dentro de los 30 días en que se aprobare su gestión.- Dicho instrumento debe contener documentación fehaciente que pruebe la renuncia, incapacidad, fallecimiento o remoción judicial del anterior Fiduciario y la designación y aceptación del Sustituto.-

DÉCIMA PRIMERA. BENEFICIARIOS: Los **FIDUCIANTES Originarios y Futuros** se constituyen y aceptan ser Beneficiarios del presente Fideicomiso, en los términos previstos en la Ley 24.441.- Cumplido el objeto previsto en el presente contrato, cual es, la construcción del Edificio, los destinatarios finales de los bienes fideicomitidos serán los Beneficiarios, revistiendo a tales efectos la calidad de **FIDEICOMISARIOS** en los términos del artículo 26 de la Ley 24.441, en cuyo caso, la Fiduciaria, deberá suscribir las respectivas Escrituras Públicas de transferencia a favor de los Fiduciantes-Beneficiarios, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el presente contrato y en cada uno de los contratos de adhesión que se hubieren suscripto. Así, al término del Fideicomiso y de acuerdo al porcentual que se detente en el **PATRIMONIO FIDUCIARIO**, se realizará la distribución de la siguiente manera: a) Al **FIDUCIANTE ORIGINARIO**, señor Carlos Alberto ASSANDRI, le corresponderán, en compensación por el aporte realizado, dos unidades o departamentos, ubicadas e identificadas internamente como: PB - Dpto.“A”; Piso 1º - Dpto.“A”, todo de conformidad con el Plano agregado en el **Capítulo 3**, manifestando el Beneficiario su plena conformidad para con dicha distribución y b) A los **FIDUCIANTES FUTUROS**, les corresponderán las restantes unidades o departamentos, conforme se disponga en los respectivos convenios de adhesión al presente contrato.-

DÉCIMA SEGUNDA. PLAZO EXTINCIÓN: El plazo de vigencia del presente contrato, será de cinco años contados desde la fecha de suscripción del mismo o

uno menor si antes se hubiere cumplido en forma íntegra con los objetivos dispuestos en este contrato.-

DÉCIMA TERCERA. EFECTOS DEL FIDEICOMISO: Los bienes fideicomitidos que se transfieren a la Sociedad “Marafer S.A.” en propiedad fiduciaria, constituirán un patrimonio separado del patrimonio de la Fiduciaria y de los Fiduciantes, razón por la cual quedarán exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores, tanto de la Fiduciaria como de los Fiduciantes, de conformidad con lo prescripto por los artículos 14 y 25 de la Ley 24.441. Los bienes de la Fiduciaria no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del **FIDEICOMISO**, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. La insuficiencia de éstos para atender a dichas obligaciones, no dará lugar a la declaración de su quiebra (Art. 16 Ley 24.441). –

DÉCIMA CUARTA. RENDICIÓN DE CUENTAS: La Sociedad Fiduciaria deberá rendir cuentas de su gestión a los Fiduciantes-Beneficiarios, cada tres meses y en un todo de acuerdo a lo prescripto por el artículo 7º de la Ley 24.441.-

DÉCIMA QUINTA: ASENTIMIENTO CONYUGAL: La señora María Cristina CARBONETTI, D.N.I. N° 10.048.036, casada en primeras nupcias con el señor Carlos Alberto ASSANDRI y con su mismo domicilio, presta su conformidad para con el acto de disposición que por el presente instrumento formaliza su cónyuge, en un todo de acuerdo con el Art.1277 del Código Civil y demás disposiciones legales vigentes.-

DÉCIMA SEXTA. DOMICILIO JURISDICCIÓN: Para todos los efectos de este contrato de fideicomiso, las partes constituyen domicilio en los expresados al inicio del presente y debiéndose estipular en cada uno de los convenios de adhesión, los correspondientes a los Fiduciantes Futuros.- Por cualquier divergencia originada y/o derivada del presente contrato, las partes se someten a la Jurisdicción Ordinaria de los Tribunales de ésta Ciudad, renunciando expresamente al Fuero Federal si pudiere corresponder.- En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un solo tenor y al mismo efecto, en el lugar y fecha ut-supra mencionados.-

ANEXO II

Convenio de adhesión al carácter de fiduciante-beneficiario

Entre "**MARAFER S.A.**", C.U.I.T. N° 30-71061887-5, inscrita en la Dirección de Inspección de Personas Jurídicas - Ministerio de Justicia de la Provincia de Córdoba, en Matrícula N° 8.933-A, Folio 105 de fecha 6 de mayo del año 2009, representada por el Presidente del Directorio, señor Martín Alejandro ASSANDRI, D.N.I. N° 24.368.552, en su carácter de administradora fiduciaria del **fideicomiso “EDIFICIO MIRADOR IV”**, con domicilio en Colón N° 184 Piso 9 Oficina 6 de la ciudad de Córdoba, conforme resulta el Contrato de Fideicomiso celebrado el día 3 de Junio de 2009, por una parte, en adelante llamado el fiduciario o la administradora fiduciaria indistintamente, y por la otra parte, el señor Néstor José BIANCHI DNI:10445714 CUIL: 20-10445714-3 con domicilio en calle 18 casa 8 B° Infantería II La Rioja Capital CP: 5300 y la señora Raquel Trinidad ELIZONDO DNI: 11343972 CUIL: 27-11343972-1 con domicilio en Calle 18 casa 8 B° Infantería II, La Rioja Capital CP: 5300 en adelante llamados los adquirentes, los fiduciantes o los beneficiarios indistintamente, convienen en celebrar el convenio de adhesión al contrato de fideicomiso “Edificio Mirador IV” según las siguientes cláusulas:

(Antecedente. Descripción del emprendimiento.) **PRIMERA.** La administradora fiduciaria tiene a su cargo la realización, gestión y administración de un edificio a construir ubicado en el ejido de esta unidad en calle Lavalleja 2095 de esta ciudad de Córdoba, tal como resulta de las constancias del contrato de fideicomiso relacionado al inicio, cuyas constancias y estipulaciones son aceptadas y conocidas por los adquirentes, y forman parte del presente, teniendo a su cargo la celebración de todos los actos relacionados con la incorporación de adquirentes de las unidades funcionales resultantes del proyecto, que se regirá por lo normado en la ley 24.441, y las condiciones que, especialmente, se establecen para el desarrollo y realización del proyecto. Dentro de las actividades designadas a la fiduciaria especialmente se le encomienda la celebración de los contratos de incorporación de fiduciantes/beneficiarios con el fin de que les sean adjudicadas las unidades resultantes del proyecto. El proyecto constructivo del edificio “MIRADOR IV” constituye el objeto único del fideicomiso inmobiliario y será desarrollado con el aporte de los fiduciantes que adhieran al contrato de fideicomiso al costo por administración. El plazo estimado de construcción será de 24 meses contados a partir de concluidos los trabajos preliminares en el terreno; dichos trabajos consisten en el corte de los servicios de suministro actuales, la demolición de la construcción existente y el estudio de suelo correspondiente para determinar la fundación del edificio y se realizarán en un período de dos a cuatro meses contados a partir de la firma del convenio de fideicomiso. Queda expresamente determinado en este convenio el aporte a integrar al fondo fiduciario por cada adquirente, valor que se estima para cubrir el costo constructivo de todo el edificio, asignado proporcionalmente a cada unidad resultante. Las

características y calidad constructiva del emprendimiento han sido establecidas y anexadas al contrato principal, y gozan de la protección del patrimonio de afectación que surge de la ley 24.441.

(Adhesión) **SEGUNDA.** El señor Néstor José BIANCHI y la señora Raquel Trinidad ELIZONDO adquieren en este acto el carácter de fiduciantes/beneficiarios del fideicomiso “Edificio MIRADOR IV” en virtud de comprometer el aporte, al que más adelante se hace referencia, al patrimonio fiduciario, con la finalidad de que le sean adjudicadas a la finalización del plazo establecido para el desarrollo de la obra la unidad funcional dpto. “B” del Piso 5 en el carácter de beneficiario. Como consecuencia, la transferencia de bienes al fideicomiso en su calidad de fiduciantes implica la adquisición de carácter de beneficiarios del fideicomiso, y como tales, adjudicatarios de su unidad, en todo de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

(Aporte del fiduciante por adhesión) **TERCERA.** Los fiduciantes se obligan a transferir a la fiduciaria, y esta a percibir, en ese carácter, la suma convenida de doscientos ocho mil novecientos ochenta y cinco pesos (\$208985), valor de la unidad a Diciembre de 2010, que será aplicada al desarrollo del emprendimiento, quedando los importes que se transfieran incorporados al patrimonio fiduciario, con la protección y las características que resultan de los Art. 11, 14, y 15 de la ley 24.441. A los fines de mantener una equidad entre los aportes actuales y futuros, el monto del Patrimonio Fiduciario, se actualizará a la fecha de la integración de los aportes según la variación porcentual que experimente el Índice de Precios del Costo de la Construcción de la Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Córdoba, entre el mes ante-anterior al del efectivo aporte y el mes de Dic/2010 (índice base Dic/2010: 13.579.367,07). La transferencia del dinero aportado se realizara del siguiente modo. Los fiduciantes hacen entrega al fiduciario del 5% del monto total estimado equivalente a la suma de diez mil cuatrocientos cincuenta pesos (\$ 10450), sirviendo el presente de eficaz recibo. La suma restante de ciento noventa y ocho mil quinientos treinta y cinco pesos (\$ 198535) se abonará en 24 cuotas mensuales de ocho mil doscientos setenta y dos pesos (\$ 8272) actualizables según índice de la CACC conforme lo citado anteriormente, con vencimiento, la primera el día diez de Mayo del año 2011 y las restantes el mismo día cada mes hasta completar su pago total.-

(Bienes a adjudicar al adherente) **CUARTA.** Los fiduciantes recibirán del fideicomiso y en su carácter de beneficiarios, la propiedad plena y libre de gravámenes del siguiente inmueble: una unidad funcional de vivienda designada como departamento “B” Piso 5, parte del edificio a construir en una proporción de 5,0010 %, sito en calle Lavalleja 2095 de esta ciudad de Córdoba, y que de

acuerdo con el proyecto de obra constara de una superficie de 66.35 metros cuadrados cubiertos propios mas balcón de 2.18 metros cuadrados comunes de uso exclusivo aproximadamente, suscribiendo las partes un croquis descriptivo de la unidad funcional a adjudicar.

(Condiciones de entrega de la unidad) **QUINTA.** La posesión de la unidad funcional se otorgara a sus adquirientes dentro de los veinticuatro (24) meses aproximadamente, contados a partir de concluidos los trabajos preliminares en el terreno, totalmente terminado con aberturas, revestimientos, pintura, placares, gritería, sanitarios, muebles bajo mesadas, caldera dual y en condiciones de habitabilidad, libre de ocupantes, inquilinos, intrusos y efectos personales .

(Títulos) **SEXTA.** La presente operación se realiza sobre la base de títulos perfectos, sin vicio alguno, declarando la fiduciaria que el fideicomiso no registra ninguna inhibición o gravamen para disponer libremente de sus bienes, ni del que por este acto se compromete a adjudicar a los fiduciantes como beneficiarios.

(Variación en los montos de los aportes por menores o mayores costos) **SEPTIMA.** Queda convenido que el aporte comprometido en este convenio será el exigible a los fiduciantes por adhesión; no obstante por tratarse de una obra a construir al costo por administración pueden surgir diferencias respecto del presupuesto inicial. Para el caso que los aportes superen el costo total de la obra, se acordará a propuesta del fiduciario y por mayoría simple de fiduciantes/beneficiarios el destino de los excedentes, entre las siguientes posibilidades: equipar unidades, realzar detalles del acceso al edificio, reducción del último aporte comprometido o devolución. Si por el contrario los aportes resultaran insuficientes, por variaciones en los costos de la obra que pudieran responder a imprevistos o causas de fuerza mayor, queda habilitada para el fiduciario la posibilidad de demandar aumento de aportes, derivados de los mayores costos que pudieran haberse generado, y que podrán trasladarse al beneficiario.

(Escrituración de la unidad. Gastos.) **OCTAVA.** La escritura pública de transferencia de dominio pleno se otorgará a favor de los fiduciantes/beneficiarios ante el notario que designe la administración fiduciaria. Los gastos y honorarios que se generen en la escrituración y en el trámite de afectación de la propiedad al régimen de subdivisión en Propiedad Horizontal serán en su totalidad a cargo de los fiduciantes/beneficiarios. Se incluyen los importes que corresponda abonar por impuesto a la transferencia de inmuebles, impuesto a las ganancias, impuesto sobre los ingresos brutos, impuesto de sellos, etc. así como la confección y

aprobación de planos de mensura y subdivisión en PH, escritura de reglamento interno, y demás costos de la afectación.

(Cargas del inmueble) **NOVENA.** Todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan al inmueble objeto de este contrato quedan a cargo de la fiduciaria hasta el día de entrega de la posesión. De allí en adelante, y en la parte proporcional de la unidad asignada a cada beneficiario, serán responsabilidad de los adquirentes, que los tomaran a su cargo a partir de los nuevos vencimientos y los abordaran como expensas del Régimen de Propiedad Horizontal hasta la asignación de números de partida individuales para cada unidad.

(Mora. Cláusula Penal.) **DECIMA.** Para las obligaciones pendientes de cumplimiento las partes convienen que la mora se producirá de pleno derecho, en forma automática, sin necesidad de intimación judicial o extra judicial alguna, y por el solo transcurso del tiempo. En caso de mora por parte de los fiduciantes por adhesión en la efectiva realización de los aportes comprometidos, será de aplicación un interés punitivo establecido en un 0,15% (cero coma quince por ciento) diario sobre el valor del aporte, por cada día de demora en su integración. Dicho interés punitivo se aplicara sobre el saldo pendiente de integración al fideicomiso, desde la fecha de vencimiento de la obligación de que se trate y hasta su efectivo aporte al fideicomiso. Transcurrido un plazo máximo de treinta días de mora, sin que los Fiduciantes morosos hayan integrado los aportes comprometidos más el interés punitivo, facultará al fiduciario a emplazarlo para que en el término de quince días siguientes abone los importes adeudados y costas generadas, hecho que de no producirse habilitará al fiduciario para disponer la inmediata resolución del presente contrato de adhesión. Los fiduciantes tendrán derecho a la restitución del monto efectivamente aportado una vez finalizada la encomienda fiduciaria. Dicha suma se restituirá con los descuentos correspondientes a gastos y costas por daños y perjuicios que pudieran haberse generado.

(Cesión de los derechos del adherente a terceros.) **DECIMOPRIMERA.** Todos los derechos emergentes de este contrato, así como le correspondan a los fiduciantes que hubiera adquirido como consecuencia de este contrato, el carácter de beneficiarios del fideicomiso, y emanados del contrato “Fideicomiso EDIFICIO MIRADOR III” en su favor, podrán ser cedidos o transferidos libremente a terceros por sus titulares, en forma onerosa o gratuita, con la PREVIA NOTIFICACION Y CONFORMIDAD de la administradora fiduciaria, a los fines de mantener debidamente acreditada la identidad de los adquirentes. Las cesiones que realicen los adherentes sin notificación al fiduciario, harán inoponible al fideicomiso las constancias de la cesión, e implicaran la posibilidad de desconocimiento de los

“Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV”

derechos del cesionario y la posibilidad de demandar al adherente originario el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

(Jurisdicción y Domicilios.) **DECIMOSEGUNDA.** Para todos los efectos derivados del presente las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de esta ciudad, con renuncia a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder a las partes, constituyendo domicilios especiales en los enunciados al inicio de este contrato, donde serán validas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales cursadas.

Conformes las partes, suscriben dos ejemplares de este documento en la ciudad de Córdoba a los diez días del mes de Julio de 2011.

ANEXO III

Declaración en línea Ver_NomIna.aspx Página 1 de 1

| | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|---------------|---------|------------|-----------------------------|
| CUIT: | 20-31557342-5 | Período: | 06/2013 | Secuencia: | 0 - Original |
| Contribuyente: | GUSTAVO DANIEL ASSANDRI | | | | Jueves, 11 de Julio de 2013 |
| CUIL | 27-35963040-4 | Suma Totales | | | |
| Apellido y Nombre | MONTE DANIELA | Suma Totales | | | |
| Obra Social | 126205 | - | | | |
| Corresponde Reducción? | No | - | | | |
| Con Cobertura S.C.V.O.? | No | - | | | |
| Situación | 1 | - | | | |
| Condición | 1 | - | | | |
| Actividad | 049 | - | | | |
| Modalidad de Contrato | 201 | - | | | |
| Código de siniestrado | 0 | - | | | |
| Localidad | 18 | - | | | |
| % de Reducción | 0,00% | - | | | |
| Cónyuge | No | - | | | |
| Hijos | 00 | - | | | |
| Adherentes | 00 | - | | | |
| Remuneración Total | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 1 | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 2 | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 3 | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 4 | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 5 | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 6 | 0,00 | 0,00 | | | |
| Remuneración 7 | 0,00 | 0,00 | | | |
| Remuneración 8 | 1.500,00 | 1.500,00 | | | |
| Remuneración 9 | 0,00 | 0,00 | | | |
| Conceptos no remun. | 0,00 | 0,00 | | | |
| Asig. Familiares Pagadas | 0,00 | 0,00 | | | |
| Contribución Previsional | 76,28 | 76,28 | | | |
| Contribución PAMI | 11,25 | 11,25 | | | |
| Contrib. Tarea Dif. (*) | 0,00 | 0,00 | | | |
| INSSJP Dto 1273-2641/02 | 0,00 | 0,00 | | | |
| Fondo Nac. de Empleo | 6,68 | 6,68 | | | |
| Contribución ANSSAL | 9,00 | 9,00 | | | |
| Contribución Asig. Familiares | 33,30 | 33,30 | | | |
| Total Contribuciones SS | 136,51 | 136,51 | | | |
| * porcentaje aplicado | 0,00% | - | | | |
| Contribución RENATEA | 0,00 | 0,00 | | | |
| Aportes RENATEA | 0,00 | 0,00 | | | |
| Aporte Previsional | 165,00 | 165,00 | | | |
| Aporte PAMI | 45,00 | 45,00 | | | |
| Aporte Adicional SS (*) | 0,00 | - | | | |
| Aporte ANSSAL | 4,50 | 4,50 | | | |
| Decreto 788/05 | 0,00 | 0,00 | | | |
| Ap. personal Reg. esp. | 0,00 | 0,00 | | | |
| Excedentes Aportes SS | 0,00 | 0,00 | | | |
| Aporte Diferencial Prev | 0,00 | 0,00 | | | |
| Total Aportes SS | 214,50 | 214,50 | | | |
| * porcentaje aplicado | 0,00% | - | | | |
| Contribución OS | 81,00 | 81,00 | | | |
| Contribución Adicional OS | 0,00 | 0,00 | | | |
| Dto. 1273-2641/02 | 0,00 | 0,00 | | | |
| Total Contribuciones OS | 81,00 | 81,00 | | | |
| Aporte OS | 40,50 | 40,50 | | | |
| Aporte Adicional de OS | 0,00 | 0,00 | | | |
| Excedentes Aportes OS | 0,00 | 0,00 | | | |
| Total Aportes OS | 40,50 | 40,50 | | | |

Paginas: 1

AVIP 2007 - Sistema desarrollado por la Dirección Informática de los Recursos de la Seguridad Social

931
Declaración Jurada en Pesos con centavos S.U.S.S.

Declaro que los datos consignados en este formulario son correctos y completos y que no se ha omitido ni falseado información que deba contener esta declaración, siendo fiel expresión de la verdad.

| | |
|----------------------|----------------------------|
| C.U.I.T. | 20-31557342-5 |
| Mes - Año | Orig. (0) - Rect. (1/9): 0 |
| 06/2013 | Servicios Eventuales: No |
| Empleados en nómina: | 1 |
| Suma de Rem. 1: | 1.500,00 |
| Suma de Rem. 2: | 1.500,00 |
| Suma de Rem. 3: | 1.500,00 |
| Suma de Rem. 4: | 1.500,00 |
| Suma de Rem. 5: | 1.500,00 |
| Suma de Rem. 6: | 0,00 |
| Suma de Rem. 7: | 0,00 |
| Suma de Rem. 8: | 1.500,00 |
| Suma de Rem. 9: | 0,00 |

Apellido y Nombre o Razón Social: GUSTAVO DANIEL ASSANDRI
Nro. Verificador: 546356

Domicilio Fiscal: LINO SPILIMBERGO 3847 BARRIO PARQUE C

V 3600

| | | | |
|---|---------------|--|-----------------|
| I - REGIMEN NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL | | II - REGIMEN NACIONAL DE OBRAS SOCIALES | |
| a1 - Total de aportes | 214,50 | a1 - Total de aportes | 40,50 |
| a2 - Aportes a favor | 0,00 | a2 - Aportes a favor | 0,00 |
| a3 - Aportes S.S. a pagar | 214,50 | a3 - Aportes O.S. a pagar | 40,50 |
| b - Asignaciones familiares pagadas | 0,00 | b1 - Total de contribuciones | 81,00 |
| b1 - Total de contribuciones | 136,51 | b2 - Excedentes de contribuciones a favor | 0,00 |
| b2 - Asignaciones compensadas | 0,00 | | |
| b3 - Excedentes de contribuciones a favor | 0,00 | Subtotal contribuciones O.S. | 81,00 |
| Subtotal contribuciones S.S. | 136,51 | Retenciones | 0,00 |
| Retenciones | 0,00 | Contribuciones O.S. a pagar | 81,00 |
| Contribuciones S.S. a pagar | 136,51 | | |
| III - RETENCIONES | | IV - VALES ALIMENTARIOS / CAJAS DE ALIMENTOS | |
| Saldo retenciones período anterior | 0,00 | Monto base de cálculo | 0,00 |
| Retenciones del período | 0,00 | Contribuciones, Vales Alimentarios y/o Cajas de Alimentos a pagar | 0,00 |
| Total retenciones | 0,00 | Percepciones de Vales Aliment. | 0,00 |
| Retenciones aplicadas a Seguridad Social | 0,00 | | |
| Retenciones aplicadas a Obra Social | 0,00 | V - RENATEA | |
| Saldo de retenciones a período futuro | 0,00 | Total Contribuciones RENATEA | 0,00 |
| | | Total Aportes RENATEA | 0,00 |
| VI - LEY DE RIESGOS DE TRABAJO | | VII - SEGURO DE VIDA | |
| Cantidad de CUILES con ART | 0 0,00 | Cuiles c/S.C.V.O. - Prima | 0 - 0,00 |
| Remun. con ART | 0,00 0,00 | Costo Emisión: | 0,00 |
| L.R.T. total a pagar | 0,00 | S.C.V.O. a Pagar: | 0,00 |
| Ley 25.922 Encuadre: No Corresponde | | Porcentaje: 0,00 | Resultado: 0,00 |

| | | | |
|--|---------------|---|--------------|
| VIII - MONTOS QUE SE INGRESAN | | | |
| 351 - Contribuciones de Seguridad Social | 136,51 | 302 - Aportes de Obra Social | 40,50 |
| 301 - Aportes de Seguridad Social | 214,50 | 270 - Vales Alimentarios/Cajas de alimentos | 0,00 |
| 360 - Contribuciones RENATEA | 0,00 | 312 - L.R.T. | 0,00 |
| 352 - Contribuciones de Obra Social | 81,00 | 028 - Seguro Colectivo de Vida Obligatorio | 0,00 |
| 935 - Aportes RENATEA | 0,00 | | |
| Forma de Pago: Efectivo | | | |

Imprimir

CERRAR

ANEXO IV

[Imprimir pantalla](#)

AFIP
ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS

CONSTANCIA DE OPCION
Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes

CUIT: 20-31557342-5
ASSANDRI GUSTAVO DANIEL
LINO SPILIMBERGO 3847
BARRIO PARQUE COREMA *
5009-CORDOBA
Fecha inicio Monotributo : 01-05-2012


CATEGORIA
B
LOCACIONES DE SERVICIO

Vigencia de la presente constancia: 10-05-2012 a 06-11-2012 Hora: 17:01:35 Verificador: 204337043988

AFIP

Los datos contenidos en la presente constancia deberán ser validados por el receptor de la misma, en la página institucional de esta Administración Federal (<http://www.afip.gov.ar>)

"Fideicomiso inmobiliario Edificio Mirador IV"

| | | | |
|--|--|--|--------|
|  F. 152 | Credencial de Pago MONOTRIBUTO PF | Sr. Contribuyente: La presente credencial ha sido emitida de acuerdo con la información declarada. | |
| | C.U.I.T.: 20-31557342-5 ASSANDRI GUSTAVO DANIEL Código Único de Revista 120202-5 Válido hasta: <i>Modificación de Datos o Recategorización</i> | Impuesto Integrado: Categoría B LOCACIONES DE SERVICIO | |
| Autónomos: ACTIVO | | | \$ 110 |
| Obra Social: Titular sin adherentes | | | \$ 70 |
| Total a pagar: | | | \$ 219 |
| Recuerde obtener su nueva credencial, en caso de recategorización y/o modificación de datos, a fin de ingresar correctamente sus obligaciones. | | | |

Sr. Contribuyente: para la correcta impresión de esta Credencial, deberá tener configurado el Browser con márgenes a derecha e izquierda no mayores a 10 mm y con un tamaño de Texto Mediano.



ADMINISTRACION FEDERAL

**Presentación de DJ por Internet
Acuse de recibo de DJ**

Organismo Recaudador: AFIP
 Formulario: 931 v3600 - EMPLEADOR DJ MENSUAL-SUSS
 CUIT: 20-31557342-5
 Impuesto: 301 - APORTES SEGURIDAD SOCIAL
 Concepto: 19 - OBLIGACION MENSUAL/ANUAL
 Subconcepto: 19 - OBLIGACION MENSUAL/ANUAL
 Período: 2013-06
 Nro. verificador: 546356
 Cantidad de registros: 109

Fecha de Presentación: 2013-07-11 Hora: 09:44:23
 Nro. de Transacción: 317104428
 Código de Control: y9gsoJ
 Usuario autenticado por: AFIP (ClaveFiscal)

[546356F0931.4f0324dbb8d470c7c3aa06177dc0bd68.b64]

Verificador de integridad (algoritmo MD5)
 [4f0324dbb8d470c7c3aa06177dc0bd68]

Código de barras para pagar en bancos y lugares habilitados



19312031557342500030106133

Conserve este Acuse de Recibo como comprobante de presentación

Datos sujetos a verificación

REFERENCIAS / BIBLIOGRAFÍA

ADMINISTRACIÓN (sexta edición): Stephen P. Robbins / Mary Coulter. Prentice Hall

Cr. TELLO: “Apuntes de Cátedra, Matemática Financiera”. Universidad Nacional de Córdoba. 2005

NOMENCLATURA CATASTRAL, Municipalidad de Córdoba. 1998

RAFAEL KENIS: “Administración de Operaciones” Instituto Universitario Aeronáutico. 2010

RICCI, MARIA B: “Comercialización I”. Instituto Universitario Aeronáutico. 2010

VETERI LILIANA: “Sistema de Información Contable II” Instituto Universitario Aeronáutico. 2009.

REFERENCIAS / INTERNET

AFIP

<http://www.afip.gov.ar/home/index.html>

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

http://web2.cba.gov.ar/actual_web/estadisticas/indice_construccion/index.htm

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA,

<http://www.cordoba.gov.ar/cordobaciudad/principal2/default.asp?ir=100>

WIKIPEDIA, Enciclopedia <http://es.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Portada>