

## CONVENIO DE ADHESION FIDUCIANTE “B”

### “FIDEICOMISO OLIDEN PILAR”

Entre INTECONS S.A., domiciliada en la calle Arias N° 3751, piso 16° "SE", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien actúa en su carácter de fiduciaria del fideicomiso inmobiliario denominado “Fideicomiso Oviden Pilar”, constituido con fecha 10 de junio de 2016 mediante instrumento privado con firmas certificadas ante el Escribano Enrique Maschwitz (h), e inscripto con fecha 22 de noviembre de 2018 bajo el N° RL – 2018 – 31970051 – DGJRYM en el Registro Público de Contratos de Fideicomiso, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (en adelante el “FIDEICOMISO”), con domicilio en la calle Arias N° 3751, piso 16° "SE", Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representada en este acto por sus apoderados los Señores Miguel Ángel Giambruni Acevedo, DNI 13.736.622, y Luis Fernando Ure, DNI 14.900.445, con facultades suficientes para este acto en mérito al Poder General de Administración y Disposición que fuera conferido por escritura de fecha 8 de septiembre de 2003, ante la Escribana de esta Ciudad, María Elena Sarquis Acad, al folio 991 del Registro Notarial 322 interinamente a su cargo, manifestando que el mismo se encuentra plenamente vigente, en adelante la “FIDUCIARIA”, por una parte, y [nombre / razón social], CUIT [...], representada por el Sr. [...], DNI [...] en su carácter de [...], con domicilio en la calle [...], Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y constituyendo domicilio electrónico en la dirección de correo electrónico [.....] (en adelante el FIDUCIANTE “B”, y conjuntamente con la FIDUCIARIA en adelante las “Partes”), se celebra el presente convenio, bajo las siguientes cláusulas y condiciones:

#### PRIMERA: Antecedentes.

1. El día 10 de junio de 2016 la FIDUCIARIA por una parte y un grupo de personas en carácter de FIDUCIANTES ORIGINANTES por la otra, celebraron un contrato (en adelante el “CONTRATO”) con el objeto de constituir un fideicomiso de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1666 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación para la adquisición de la fracción de tierra individualizada como Parcela 1787 B, Circunscripción IX, Sección Rural y la posterior construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO que en definitiva se lleve a cabo en base a alguno de los anteproyectos cuyo croquis allí se adjuntaron, o en su caso, para que se realice el NEGOCIO ALTERNATIVO que a propuesta de la FIDUCIARIA apruebe la asamblea de FIDUCIANTES.
2. Que mediante asamblea de fiduciantes del FIDEICOMISO celebrada con fecha 23 de abril de 2019, se aprobó la realización de un NEGOCIO ALTERNATIVO, consistente en el desarrollo y construcción de un barrio de lotes unifamiliares, distinto a las alternativas originalmente establecidas en el CONTRATO.
3. Que mediante asamblea de fiduciantes del FIDEICOMISO celebrada con fecha 3 de noviembre de 2020, por unanimidad de los fiduciantes presentes se resolvió modificar íntegramente el CONTRATO a fin de adecuar el mismo al NEGOCIO ALTERNATIVO que se decidió realizar, aprobándose un nuevo texto ordenado y anexos del mismo (en adelante el CONTRATO VIGENTE).
4. Que en el marco de negociaciones mantenidas entre la FIDUCIARIA y funcionarios de la actual administración municipal, éstos últimos hicieron saber que el Municipio no veía factible avanzar con la venta de la FRACCION A ADQUIRIR y que por tanto el PROYECTO debía ajustarse para su ejecución en la totalidad de la PARCELA; agregándose que luego, en el marco de la tramitación de las aprobaciones Municipales, se determinaría el valor de la compensación económica a realizar por el FIDEICOMISO en concepto de Responsabilidad Social Empresaria (que contemplaría el hecho de poder ejecutar el PROYECTO sobre la totalidad de la PARCELA, sin necesidad de tener que ceder parte de la misma con destino a calle pública) y por las cesiones correspondientes a espacio verde y libre público y para reserva de equipamiento comunitario que se realizarán fuera del predio.
5. Que en virtud de lo anterior se presentó por ante la Dirección de Planeamiento Municipal, bajo un nuevo expediente, el PROYECTO ajustado sin considerar la FRACCION A ADQUIRIR y haciendo uso de la totalidad de la PARCELA, a efectos de que el Municipio emita el acto administrativo de prefactibilidad municipal que permita avanzar con las aprobaciones correspondientes en el ámbito de la provincia de Buenos Aires. Se adjunta al presente como Anexo “A” el PROYECTO ajustado, como Anexo “B” la Memoria Descriptiva del mismo, y como Anexo “C” el detalle de las UNIDADES del PROYECTO ajustado con el PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN asignado a cada una de ellas y porcentajes asignados a las UNIDADES destinadas a los FIDUCIANTES “B” para contribuir a los DESVIOS DE COSTOS, los cuales sustituyen a los Anexos I, II y VI, respectivamente, del CONTRATO VIGENTE.

6. Que el FIDUCIANTE “B”, ha evaluado el anteproyecto urbanístico elaborado por el Estudio BMA (Bodas, Miani, Anger Arquitectos & Asociados) que se adjunta como **Anexo “A”** e integra el CONTRATO VIGENTE, y se encuentra interesado en participar del FIDEICOMISO en calidad de fiduciante beneficiario clase B, adquiriendo el derecho a que se le adjudique un lote en el barrio que se realice conforme al PROYECTO ajustado.
7. Que el FIDUCIANTE “B” tiene conocimiento y ha evaluado favorablemente con carácter previo a la firma del presente contrato, todo cuanto resulta del cronograma estimado de eventos relacionados con el desarrollo del emprendimiento inmobiliario, y demás documentación y anexos que conforman el presente y el CONTRATO VIGENTE.

### **SEGUNDA: Definiciones. Remisión. Ratificación. Aclaración.**

Todos los términos del presente convenio que no estén expresamente definidos en su texto y que hayan sido definidos en el Artículo 2 del CONTRATO VIGENTE, tienen el mismo sentido que se les ha dado en ese último. Se adjunta al presente como **Anexo “D”** una copia del CONTRATO VIGENTE y sus ANEXOS III a V, la cual es suscripta por el FIDUCIANTE “B” en todas sus hojas, quien acepta y ratifica en un todo su contenido.

Se deja constancia que el CONTRATO VIGENTE y sus anexos, y el presente CONVENIO integran y constituyen el único y total entendimiento entre las PARTES y prevalecerán por sobre todo otro acuerdo escrito u oral de fecha anterior.

En atención a lo expresado en los puntos 4 y 5 de la Cláusula PRIMERA del presente, y la remisión que se efectúa en el primer párrafo de la presente Cláusula SEGUNDA, se aclara el hecho de que finalmente el FIDEICOMISO no avance con la compra de la FRACCIÓN A ADQUIRIR y el PROYECTO ajustado se ejecute exclusivamente sobre la PARCELA, en modo alguno modifica la obligación de todos los Fiduciantes “B” de realizar los aportes comprometidos por cada uno de ellos con la extensión de que se establece en el CONTRATO VIGENTE, y para el caso del FIDUCIANTE “B” también en el presente Convenio y sus Anexos. En consonancia con lo anterior, se hace constar también que la suma inicialmente estimada por la FIDUCIARIA para la compra y escrituración de la FRACCIÓN A ADQUIRIR y su unificación con la PARCELA, según Anexo IV del CONTRATO VIGENTE, resulta estimativamente equivalente a la que demandará la contribución y/o compensación que deberá abonarse a la Municipalidad de Pilar en concepto de Responsabilidad Social Empresaria ya referida, de allí que no ha variado el monto total del PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO ni el aporte inicial estimado para la UNIDAD que se preadjudica al FIDUCIANTE “B”.

### **TERCERA: Adhesión. Individualización de la Unidad cuyo derecho a adjudicación adquiere el FIDUCIANTE “B”.**

**3.1. Adhesión.** Con la suscripción del presente convenio, el FIDUCIANTE “B” adhiere y queda incorporado al CONTRATO VIGENTE en el carácter de FIDUCIANTE “B”, asumiendo todas las obligaciones que en tal carácter le corresponden en el FIDEICOMISO, según lo que resulta del CONTRATO VIGENTE, sus ANEXOS III a V, y del presente convenio y sus Anexos. Asimismo, en virtud de su incorporación como FIDUCIANTE “B”, adquiere todos los derechos que en tal carácter le corresponden en el FIDEICOMISO, según lo que resulta del CONTRATO VIGENTE, sus ANEXOS III a V, y del presente convenio y sus Anexos. En este último sentido, el FIDUCIANTE “B” adquiere el derecho a la adjudicación del dominio de un lote del PROYECTO ajustado, el cual se identifica con el número [....] en el **Anexo “A”** que se adjunta, en adelante la UNIDAD.

La superficie estimada de la UNIDAD es la que resulta de los **Anexos “A”, “C” y “E”** que se adjuntan, y la ubicación de la misma dentro del PROYECTO es la que resulta del Anteproyecto adjunto como **Anexo “A”**. Se adjunta como **Anexo “E”** croquis de la UNIDAD, con indicación de las medidas, superficies, área edificable y retiros de cada una.

Se deja constancia que la preadjudicación de la UNIDAD se efectúa “ad-corporis” y que conforme surge del CONTRATO VIGENTE, la superficie de la UNIDAD podrá variar en más o en menos hasta un 5%, según lo que resulte del Proyecto Urbanístico definitivo que apruebe la Municipalidad de Pilar y de acuerdo a los requerimientos que surjan durante la construcción del Barrio. En el supuesto que la variación sea superior al referido 5%, la

FIDUCIARIA realizará los ajustes en los aportes que pudieran corresponder, resultando de aplicación analógica lo prescripto por el artículo 1135 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**3.2. Porcentaje de Participación:** Se deja constancia que en función del valor ponderado asignado por la FIDUCIARIA a la UNIDAD preadjudicada al FIDUCIANTE “B”, a ésta le corresponde un porcentaje de participación en los DESVIOS DE COSTOS del FIDEICOMISO a cancelar por los FIDUCIANTES “B” del     %, y un PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN en el FIDEICOMISO del     %. Ambos porcentajes serán utilizados, según cada caso, a todos los fines establecidos en el CONTRATO VIGENTE.

**3.3. Compromiso de Aportes:** 3.3.1. En contraprestación al derecho de adjudicación de la UNIDAD que adquiere el FIDUCIANTE “B” mediante el presente, éste se obliga a aportar al FIDEICOMISO la suma inicialmente estimada para la UNIDAD que es de pesos                      (\$                     ).- que se actualizarán en función de la variación del índice general que publique la Cámara Argentina de la Construcción, tomándose como índice base el correspondiente a junio 2020 que fue 598,60 (en adelante la Actualización por CAC).

La referida suma, con más la Actualización por CAC que corresponda a cada pago, deberá aportarse conforme al CRONOGRAMA del Anexo V del CONTRATO VIGENTE, destacándose que el primero de los aportes consignados en el CRONOGRAMA -equivalente al 6% del costo total estimado para la UNIDAD- fue cancelado por el FIDUCIANTE “B” el día      de      de 20     mediante depósito/transferencia en la caja de ahorro U\$S N#                     , CBU                      que el FIDEICOMISO mantiene a su nombre (CUIT 30-                    -0) en el Banco                     , por cuyo importe la FIDUCIARIA otorga mediante el presente formal recibo y carta de pago; en tanto que el segundo de los aportes consignados en el CRONOGRAMA -equivalente al 10% del costo total estimado para la UNIDAD, con más el ajuste correspondiente devengado entre los meses de julio de 2020 a      de 2021, fue cancelado por el FIDUCIANTE “B” el día      de      de 20     mediante depósito/transferencia a la misma cuenta antes mencionada, por cuyo importe la FIDUCIARIA otorga mediante el presente formal recibo y carta de pago.

El FIDUCIANTE “B” declara conocer y aceptar que a efectos de aplicar la Actualización por CAC se considerará el índice que corresponda al mes inmediato anterior al del vencimiento de cada uno de los aportes comprometidos según CRONOGRAMA y que, si a ese momento no estuviera publicado el referido índice (como es de prever ya que en general los índices se publican con un desfase de al menos 30 días corridos), la FIDUCIARIA podrá exigir el pago del ajuste que como consecuencia de ello no hubiera sido posible cobrar, pudiendo hacerlo en cualquier momento que lo considere necesario, aunque preferiblemente -por razones administrativas y/o de organización y planificación de todas las PARTES- con posterioridad al vencimiento de la última cuota del CRONOGRAMA.

3.3.2. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDUCIANTE “B” ratifica que conforme el CONTRATO VIGENTE al cual adhiere, también es su obligación realizar los APORTES EXCEDENTES que le pudieran corresponder, en proporción al porcentaje de participación asignado a su UNIDAD para afrontar los eventuales DESVIOS DE COSTOS.

#### **CUARTA: Derechos y Obligaciones del FIDUCIANTE “B”.**

**4.1. Derechos y obligaciones:** Los derechos y obligaciones del FIDUCIANTE “B” y las consecuencias de su incumplimiento constan principalmente en el Artículo 6 del CONTRATO VIGENTE, con las remisiones que allí se establecen y que a todo evento se transcriben a continuación, sin perjuicio de las demás que resultan del CONTRATO VIGENTE, sus ANEXOS III a V, y del presente convenio y sus Anexos, todo lo cual también deberá ser cumplimentado por el FIDUCIANTE “B”:

##### ***“Artículo 6. Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES “B”.***

###### ***6.1. Tienen las siguientes obligaciones:***

- 6.1.1** *Aportar los fondos necesarios para adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR, construir el CONJUNTO INMOBILIARIO y afrontar cualquier otro gasto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, todo ello en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme la UNIDAD que elijan y porcentuales de contribución al costo fijado para cada una de ellas. Se aclara: a) que los aportes estimados para cada UNIDAD, serán actualizados mensualmente según la Actualización por índice general CAC base junio 2020 establecida en el presente CONTRATO, al solo efecto de establecer una modalidad de cobro de los aportes que permita mantener actualizado el valor de los mismos; b) que si el costo total efectivamente*

*incurrido por el FIDEICOMISO que deban afrontar los FIDUCIANTES “B” supera al que resulta del PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO, ellos deberán aportar para afrontar el exceso la totalidad de las sumas que correspondan en proporción al porcentaje de participación que corresponda a sus UNIDADES para este tipo de aportes; aclarándose expresamente que los FIDUCIANTES ORIGINANTES y los FIDUCIANTES “A” no tendrán ningún tipo de obligación de nuevos aportes dinerarios distintos a los previstos en el presente CONTRATO para estas clases de fiduciantes; c) que los importes estimados para cada UNIDAD que se preadjudique a los FIDUCIANTES “B” constituirán solo un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES “B” será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, mantenimiento del INMUEBLE y posterior construcción íntegra del CONJUNTO INMOBILIARIO y cualquier otro relacionado con el objeto del presente CONTRATO, estén o no previstos en la estimación mencionada y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado; d) si el COSTO TOTAL a afrontar por los FIDUCIANTES “B” resultara menor al presupuestado por la FIDUCIARIA el ahorro redundará en beneficio de esta clase de FIDUCIANTES conforme el porcentaje de participación de las UNIDADES que a uno de ellos les corresponda, para aportes en exceso.*

- 6.1.2 *Integración de los aportes: se efectuará, en principio, de acuerdo al CRONOGRAMA del Anexo V pero se adaptará a las necesidades del PROYECTO y desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO.*
- 6.1.3 *Licitud de origen de fondos: en cumplimiento de lo establecido por la normativa vigente (Comunicación “A” 4353 del BCRA de “Normas sobre prevención del lavado de dinero y de otras actividades ilícitas”, Ley N° 25.246 de “Encubrimiento y Lavado de Activos de origen delictivo” con sus respectivas modificatorias y complementarias y Resolución 2/2002 de la UIF –Unidad de Información Financiera) y v/políticas sobre prevención del lavado de dinero, los FIDUCIANTES “B” declaran bajo juramento que los fondos que aportan y los que pudieran tener que aportar en las cuentas bancarias del FIDEICOMISO son el resultado y consecuencia de actividades legítimas. Asimismo, los FIDUCIANTES “B” se obligan a colaborar con la FIDUCIARIA y a brindarle y/o presentarle a ésta última la totalidad de la información y/o documentación que ésta les requiera a efectos de que pueda cumplir con las obligaciones que tiene y le corresponden como Sujeto Obligado en los términos del Art. 22 de la ley 25.246 y sus modificatorias y de la Resolución 140/2012 y/o de cualquier otra ley, decreto, resolución o reglamentación que pudiera dictarse en el futuro sobre la materia.*
- 6.1.4 *Moneda de pago: Los aportes se integrarán en pesos y/o en la moneda que eventualmente pudiera tener curso legal en la República Argentina.*
- 6.1.5 *Incumplimiento – Mora - Intereses: La falta de pago en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE “B” moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo y a partir del día de producirse la falta de pago, la FIDUCIARIA quedará facultada para percibir del FIDUCIANTE “B” moroso un interés compensatorio y punitivo equivalente a la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos comerciales a 30 días, a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda, la que hasta su total y completa cancelación continuará devengando la Actualización por CAC y/o por el índice que eventualmente pudiera designar la FIDUCIARIA. Este último no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda en concepto de aporte, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.*
- 6.1.6 *Resolución- Exclusión: La falta de pago en término por el FIDUCIANTE “B” de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes dará derecho a la FIDUCIARIA a resolver el CONTRATO respecto del deudor moroso, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a quince días a fin de que cumpla con los aportes adeudados a la fecha con más los intereses que correspondan. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso. En este supuesto, se le retendrá la totalidad de las sumas abonadas hasta cumplido en su integridad el objeto del CONTRATO y en las condiciones que seguidamente se detallan.*
- 6.1.7 *Cláusula Penal: Se pacta en este concepto el importe equivalente al 25% del total del aporte inicial estimado para el FIDUCIANTE “B” moroso, actualizado por el mismo índice que se hubiera utilizado para la actualización de los aportes iniciales estimados, aplicándose dicho índice hasta la fecha de exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso. En caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión resultaran menores al importe establecido como cláusula penal, el FIDUCIANTE “B” excluido quedará obligado a integrar la diferencia que pudiera corresponder, lo que deberá realizar dentro del término de cinco (5) días a contar desde la fecha en que le hubiera sido comunicada su exclusión. Por su parte, en caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión superarán el importe establecido como cláusula penal, la FIDUCIARIA le reintegrará al FIDUCIANTE “B” excluido las sumas remanentes dentro de los 90 días de la fecha en que se hubiera efectivizado el reemplazo del FIDUCIANTE “B” excluido, según cláusula 6.1.8. siguiente, sin intereses ni actualización alguna.*

- 6.1.8 *Reemplazo del FIDUCIANTE “B” excluido – Procedimiento: En este supuesto de exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso, la FIDUCIARIA convocará a asamblea de FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de exclusión, con el objeto de llevar a cabo en ese mismo acto una licitación entre los FIDUCIANTES que asistieran para reemplazar en la totalidad de sus derechos y obligaciones al FIDUCIANTE “B” excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y redundará en beneficio de la totalidad de los FIDUCIANTES “B” en lo que exceda al importe que eventualmente deba restituirse al FIDUCIANTE “B” excluido, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto 6.1.7) de este artículo la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES “B”, incluido el FIDUCIANTE “B” sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación sobre el costo inicial. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a su celebración, otro FIDUCIANTE “B” en los mismos términos previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE “B” excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES “B” en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el conjunto.*
- 6.1.9 *Destino de los fondos: Todos los importes que ingresen al FONDO FIDUCIARIO en concepto de intereses compensatorios y punitivos o cláusula penal pactada, cobrados a los FIDUCIANTES “B”, redundarán en beneficio de todos los FIDUCIANTES “B”.*
- 6.1.10 *También resultan de aplicación a la presente clase de FIDUCIANTES, lo establecido en el Artículo 4 apartados 4.1.3), 4.1.4), 4.1.5.), 4.1.6), 4.1.7). y 4.1.8) del presente.*
- 6.2 *Los FIDUCIANTES “B”, adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD(ES) que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos. Se aclara que nada podrán reclamar los FIDUCIANTES “B” si, por modificaciones al PROYECTO que en definitiva se ejecute, dispuestas por el ESTUDIO o por necesidades técnicas de la obra o por la aprobación del PROYECTO y/o por la eventualidad de que no resulte factible adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR, la superficie de las UNIDADES que les correspondan disminuyera hasta un 5%. En el supuesto que las modificaciones al PROYECTO importen una variación (disminución o aumento) de la superficie de las UNIDADES, superior al 5%, la FIDUCIARIA realizará los ajustes correspondientes en el costo inicial estimado de aquellas UNIDADES que se vean afectadas por dicha variación hasta llevarlos al máximo tolerado del 5%, y en consecuencia reclamará o reintegrará, según cada caso, la diferencia a los FIDUCIANTES que corresponda.*
- 6.3 *Los FIDUCIANTES “B” declaran conocer y aceptar que a la fecha de su incorporación al CONTRATO mediante la suscripción del Convenio de Adhesión respectivo, se encuentra en trámite de aprobación las solicitudes de permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes en la materia, para la aprobación del PROYECTO y para la adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, y que la efectiva obtención de tales permisos y autorizaciones constituye una condición esencial precedente para el desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO tal como ha sido ideado, y para la adjudicación de UNIDAD a favor de cada uno de ellos y de los restantes FIDUCIANTES.*

*Los FIDUCIANTES “B” manifiestan que han tenido oportunidad de analizar el PROYECTO y el emprendimiento en general, y han contado con asesoramiento profesional a los fines de la suscripción del Convenio de Adhesión al presente CONTRATO, razón por la cual consienten y aceptan el riesgo de que las autoridades competentes demoren en expedirse y/o denieguen los permisos y autorizaciones indicados precedentemente y/o impongan condiciones que deriven en alteraciones o modificaciones sustanciales en el PROYECTO y/o en el desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO tal como ha sido ideado, que impliquen que en definitiva el mismo no pueda ser ejecutado en la forma en que fuera prevista en su conjunto. No obstante ello, todos los FIDUCIANTES consienten y autorizan a la FIDUCIARIA a dar inicio a las obras de ejecución y construcción del PROYECTO una vez validados los proyectos técnicos por las autoridades municipales y provinciales pertinentes, aún cuando formalmente no se hubiera obtenido la prefectibilidad del CONJUNTO INMOBILIARIO y/o emitido el correspondiente permiso de inicio de obras.*

*Tales circunstancias y cualquier acto, acción ú omisión por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales, que obstaculice sustancialmente o impida definitivamente la ejecución del PROYECTO y/o el desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO tal como ha sido ideado, serán consideradas como un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor o de imposibilidad de cumplimiento en los términos de los artículos 1730 y 1732 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuyo caso, la FIDUCIARIA tendrá la facultad de rescindir el Convenio de Adhesión y restituir a los FIDUCIANTES “B” que libremente ésta determine, las sumas que hubieran sido integradas por éstos al FONDO FIDUCIARIO, en la misma moneda, actualizada por el mismo índice aplicado para la integración de los aportes de esta clase de FIDUCIANTES.*

*De efectivizar la FIDUCIARIA la facultad establecida en el párrafo anterior, las sumas a reintegrar al/a los FIDUCIANTE/S “B” a quién/es la FIDUCIARIA le/s hubiera rescindido su convenio de adhesión,*

deberán ser aportadas por la totalidad de los restantes FIDUCIANTES del FIDEICOMISO en proporción al PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN de cada uno de ellos en el conjunto de los restantes FIDUCIANTES.

6.4 Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES "B" podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a ostentar el carácter de FIDUCIANTES "B", pero el FIDUCIANTE "B" cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la FIDUCIARIA tome nota de cada cesión que el cesionario le abone un honorario de U\$S 200.- (dólares estadounidenses doscientos) más IVA pagaderos al tipo de cambio vendedor Banco Nación Argentina de acuerdo al cierre del día anterior al pago en concepto de gastos administrativos asociados a la transferencia de la participación en el FIDEICOMISO. Cualquier costo que genere al FIDEICOMISO las cesiones será a cargo del cesionario respectivo.

#### **"Artículo 4. Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES ORIGINANTES.**

4.1. Tienen las siguientes obligaciones:

(...)

- 4.1.3) Los FIDUCIANTES ORIGINANTES reconocen y aceptan expresamente que la FIDUCIARIA tendrá plena facultad para elaborar y suscribir el Reglamento de Copropiedad y los demás Reglamentos Internos (de Construcción, Convivencia, etc.) que conformarán y regularán el funcionamiento del CONJUNTO INMOBILIARIO y se obligan a respetar las servidumbres y restricciones al dominio y uso que en ellos se establezcan y a cumplir cualquier otra obligación que pudiera surgir de los mismos.
- 4.1.4) También reconocen y aceptan expresamente que la FIDUCIARIA tendrá plena facultad para disponer cambios en el PROYECTO que pudieran sugerir el ESTUDIO para optimizar el mismo, o por necesidades técnicas de la obra o para obtener la aprobación del PROYECTO por parte de la Municipalidad de Pilar y/o en el supuesto que no resulte factible adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR y deba ajustarse el PROYECTO para su ejecución en la PARCELA. En tal sentido se comprometen a respetar y aceptar todas aquellas nuevas obligaciones y/o cambios que pudieran surgir.
- 4.1.5) A requerimiento de la FIDUCIARIA, cuando está considere que aproximadamente en 120 días podría estar entregando las posesiones de las UNIDADES, cada FIDUCIANTE tendrá la obligación de efectuar un aporte al FIDEICOMISO que estimativamente se fija en la suma de U\$S 2.000.- (dólares estadounidenses dos mil) por cada UNIDAD del CONJUNTO INMOBILIARIO que le corresponda, pagaderos al tipo de cambio vendedor Banco Nación Argentina de acuerdo al cierre del día anterior al pago. Dicha suma conformará un fondo que se destinará al equipamiento, amoblamiento y decoración de las partes comunes del CONJUNTO INMOBILIARIO (que incluye el precio de los equipos, muebles y honorarios de profesionales que se contraten). La referida suma podrá ser ajustada en más o en menos por la FIDUCIARIA, según la variación de los costos del equipamiento, amoblamiento y decoración que concretamente se contrate. Se hace constar que estos gastos no están incluidos en el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO para el PROYECTO y su prorratio será por unidad funcional, es decir que cada unidad aportará 1/183 de la inversión que en el futuro se realice.
- 4.1.6) Al momento de la entrega de la posesión la UNIDAD que corresponda a cada FIDUCIANTE ORIGINANTE deberá contar con la instalación terminada de las siguientes mejoras: redes de cloaca, agua corriente, gas natural, electricidad, alumbrado público, sistema preparado para el tendido de red de telefonía, videocable y fibra óptica, pavimento, desagües pluviales y control de acceso y vigilancia y las áreas deportivas y sociales con un avance de al menos el 75% de las obras. Los FIDUCIANTES ORIGINANTES se obligan al pago de las expensas comunes, impuesto municipal, impuesto inmobiliario y servicios comunes, correspondiente a la UNIDAD que se le adjudique a cada uno de ellos, a partir de la fecha en que fueran citados a tomar posesión. Los FIDUCIANTES ORIGINANTES deberán recibir la posesión de la UNIDAD que a cada uno de ellos le corresponda, una vez que esta se encuentre delimitada, el día en que a tal efecto fuera citado por la FIDUCIARIA, por correo electrónico que deberá ser enviado al domicilio electrónico constituido por cada FIDUCIANTE, con una anticipación mínima de diez días corridos, y no podrá negarse recibir la misma alegando la falta de terminación de las obras de infraestructuras comunes en otros sectores del CONJUNTO INMOBILIARIO, cuando ello no afecte el uso y goce pacífico de la UNIDAD.

Las expensas comunes serán prorrateadas por UNIDAD tomando en cuenta la cantidad de lotes iniciales del CONJUNTO INMOBILIARIO (183, o el número que en definitiva corresponda en el supuesto que el PROYECTO se viera modificado por ajustes técnicos). En caso de unificación de 2 o más lotes, los gastos mensuales de todas formas se continuarán prorrateando tomando en cuenta la cantidad de lotes iniciales del CONJUNTO INMOBILIARIO, y los lotes unificados deberán soportar el pago correspondiente a los lotes que individualmente hubieran dejado de existir producto de la unificación. Es

*decir que si la unificación comprende dos lotes, el lote unificado deberá pagar dos expensas; si fueren tres los lotes que se unifican, 3 expensas; y así según corresponda al número de lotes que se unifiquen.*

4.1.7) *Los FIDUCIANTES ORIGINANTES podrán comenzar con la construcción de una vivienda en la UNIDAD que a cada uno de ellos le corresponda, una vez aprobados los planos de construcción por la FIDUCIARIA o quien ésta designe, en los términos del Reglamento de Construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO, que redactará la FIDUCIARIA y cuyos indicadores de referencia se encuentran en la Memoria Descriptiva. Los FIDUCIANTES ORIGINANTES deberán acreditar el cumplimiento de las obligaciones previsionales, riesgos de trabajo, seguros, etc., del personal que ocupe en la obra, responsabilizándose de las consecuencias que se deriven de la misma. Esta obligación deberá continuar en vigencia hasta que finalice la construcción.*

4.1.8) *Queda a cargo de cada FIDUCIANTE ORIGINANTE: a) la instalación posterior o solicitud de alta de los medidores de gas y de luz correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan las empresas concesionarias y b) las cuotas del mantenimiento mensual, que se detallarán posteriormente en las expensas correspondientes a la UNIDAD asignada a cada uno de ellos, a partir de la fecha en que fuera citado a tomar posesión.*

4.2. A sus efectos se transcribe también el Artículo 2 puntos (xx), (xxiii), (xxiv) y (xxv) del CONTRATO VIGENTE:

### **Artículo 2. Definiciones.**

*Con el objeto de facilitar la interpretación y correcta aplicación de este Contrato, se establecen las siguientes definiciones:*

*(xx) **PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO:** Es la estimación realizada por la FIDUCIARIA de los costos que demandará la compra y escrituración de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, la unificación de ésta última con la PARCELA para conformar el INMUEBLE y la ejecución, construcción y desarrollo del PROYECTO hasta el total cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO. Teniendo en consideración los aportes efectuados por los FIDUCIANTES ORIGINANTES y por los FIDUCIANTES "A" hasta la fecha del presente, este presupuesto ha sido utilizado para determinar las UNIDADES del PROYECTO que serán preadjudicadas en favor de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y de los FIDUCIANTES "A", en base al procedimiento establecido en el apartado 4.2.1) puntos A), B) y C) siguientes, y los aportes iniciales estimados que deberán realizar los FIDUCIANTES "B" conforme el CRONOGRAMA, y que se actualizarán en función de la variación del índice general que publique la Cámara Argentina de la Construcción, tomándose como índice base el correspondiente a junio 2020 que fue 598,60 (en adelante la Actualización por CAC). Se hace constar que la FIDUCIARIA podrá modificar índice CAC para actualizar los aportes, y utilizar otro que eventualmente surgiera y refleje de manera más certera y precisa las variaciones reales de los precios vinculados a la construcción y desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO. Tal como se indica en el apartado (xxiii) siguiente y en el Artículo 6.1.1., los FIDUCIANTES "B" tienen la obligación de solventar todos los costos efectivamente incurridos por el FIDEICOMISO a partir de la*

*entrada en vigencia del presente texto ordenado del CONTRATO y para la concreción del emprendimiento, en proporción al porcentaje de contribución al costo determinado para la UNIDAD que a cada uno de ellos se le preadjudique. En virtud de ello, los aportes que realicen los FIDUCIANTES "B" conforme al CRONOGRAMA con más Actualización por CAC, se tomarán a cuenta del aporte total que en definitiva les corresponda realizar, pudiendo resultar insuficientes o excedentes. Se adjunta al presente éste presupuesto como Anexo IV.*

*Se deja expresamente aclarado que el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO no incluye los gastos, impuestos, tasas y honorarios que demande la subdivisión del INMUEBLE bajo el régimen del derecho real de CONJUNTO INMOBILIARIO y/o el que corresponda, así como tampoco incluye el impuesto a los ingresos brutos que se devengará en oportunidad de entregarse la posesión de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS y el impuesto a los sellos que se devengará en oportunidad de otorgarse la escritura de adjudicación del dominio a su favor, los que deberán ser solventados por cada uno de los FIDUCIANTES en función del valor de adjudicación de su respectiva UNIDAD.*

*(xxiii) **COSTO TOTAL:** Es el costo total de la ejecución, construcción y desarrollo del proyecto que en definitiva se lleve a cabo en el INMUEBLE, y cualquier otro relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos en el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO y, aunque estuvieran previstos, resulten superiores o inferiores a lo presupuestado, y que se devenguen hasta la conclusión total del CONTRATO y finalización del FIDEICOMISO.*

*Conforme lo indicado en el apartado (xx) precedente, la ejecución del PROYECTO y desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO será al costo real, definido como el efectivamente incurrido por el FIDEICOMISO a partir de la entrada en vigencia del presente texto ordenado del CONTRATO, pero el valor del aporte inicial estimado y de las cuotas que cada uno de los FIDUCIANTES "B" deberá aportar al FONDO FIDUCIARIO en función de lo que se pacte con cada uno de ellos en los respectivos convenios de adhesión, será calculado y actualizado en*

forma mensual conforme la variación del índice general que publique la Cámara Argentina de la Construcción, tomándose como índice base el correspondiente al mes de junio de 2020 (la Actualización por CAC). Esto significa que el aporte inicial estimado para cada UNIDAD con el que se comienza será actualizado en forma periódica a lo largo de la vida de la obra conforme el índice de la CAC, utilizando éste índice como herramienta de control y seguimiento de las variaciones de los precios, y aplicando dichas variaciones con la periodicidad indicada.

Aproximadamente seis meses antes del final de la obra, o con anterioridad si la FIDUCIARIA lo estimara conveniente, se cotejará el costo efectivamente incurrido con los pagos efectivamente realizados y/o comprometidos por la totalidad de los FIDUCIANTES "B", estableciéndose así la diferencia en más o en menos de los aportes que corresponda efectuar a cada uno de ellos en función del porcentaje para variación de costos que corresponda a la UNIDAD que cada uno de ellos se hubiera preadjudicado, según porcentuales asignados en el Anexo VI. Si la diferencia fuere en más, los FIDUCIANTES "B" estarán obligados a integrar los APORTES EXCEDENTES que a cada uno de ellos les corresponda; en tanto que si fuera en menos la FIDUCIARIA realizará los ajustes correspondientes en el CRONOGRAMA y/o en los montos de los aportes futuros que éstos deban realizar, o bien en su caso reintegrará a éstos las sumas en exceso que eventualmente pudieran haberse aportado al FONDO FIDUCIARIO cuando la disponibilidad financiera del FIDEICOMISO así lo permita.

(xxiv) DESVIO DE COSTO: Es la diferencia entre el COSTO TOTAL y el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO ajustado por la Actualización por CAC o por el índice que eventualmente pudiera utilizar la FIDUCIARIA para el cobro de los aportes iniciales estimados para las UNIDADES que se preadjudiquen a los FIDUCIANTES "B".

(xxv) APORTES EXCEDENTES: Son los aportes que deberán realizar los FIDUCIANTES "B" al FIDEICOMISO en proporción a su PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN para este tipo de aportes, a primer requerimiento de la FIDUCIARIA y en el plazo que ésta determine, en el supuesto que existan y/o ésta última considere que existirán mayores costos, es decir, que el COSTO TOTAL sea superior a los aportes totales estimados para el conjunto de esta clase de fiduciarios, actualizados por el índice CAC y/o el que eventualmente designe la FIDUCIARIA.

#### **QUINTA: Derechos y Obligaciones de la FIDUCIARIA.**

Los derechos y obligaciones de la FIDUCIARIA constan principalmente en el Artículo 7 del CONTRATO VIGENTE que a todo evento se transcribe a continuación:

##### **Artículo 7. Derechos y obligaciones de la FIDUCIARIA**

- 7.1 En el marco de sus facultades como titular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, la FIDUCIARIA actuará dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en cumplimiento del objeto establecido en él. Deberá cumplir debidamente con sus obligaciones y hacer uso de sus facultades de acuerdo con la confianza que se le deposita y siempre dentro del marco de los artículos 1666 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación. Con estas limitaciones y bajo estas condiciones, los FIDUCIANTES le reconocen las facultades necesarias para administrar el negocio fiduciario que se instrumenta en el presente CONTRATO. Tiene las siguientes facultades y obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en el presente CONTRATO y/o que hagan el objeto del FIDEICOMISO:
  - 7.1.1 Facultades de administración y gerenciamiento: la FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración y gerenciamiento del emprendimiento inmobiliario a desarrollarse. Recaudará de los FIDUCIANTES "B" los fondos necesarios para afrontar todos los costos en que deba incurrir para la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO y realización de los demás actos relativos al objeto del FIDEICOMISO; siendo que los FIDUCIANTES ORIGINANTES y los FIDUCIANTES "A" ya han completado la totalidad de sus aportes. En su caso, reintegrará a los FIDUCIANTES ORIGINANTES y a los FIDUCIANTES "A" que correspondan, el "sobrante" del crédito que no hubiera sido aplicado por éstos a la preadjudicación de sus UNIDADES, lo que realizará en las condiciones, modalidad y moneda establecidas para la integración de aportes por parte de los FIDUCIANTES "B" y siempre y cuando estos últimos hubieran efectivizado sus aportes al Fondo Fiduciario.
  - 7.1.2 Procederá a abrir una o varias cuentas en pesos y en dólares en cualquier entidad financiera de primera línea autorizada por el Banco Central de la República Argentina, habilitada al efecto.  
  
En ellas se acreditarán y debitarán todas las sumas percibidas bajo cualquier concepto y que integren el fondo fiduciario.
  - 7.1.3 Tendrá las más amplias facultades para llevar adelante operaciones de cambio, compra y venta de divisas, compra y venta de bonos y títulos en mercados locales o extranjeros, efectuar pagos y realizar cuanto más actos y gestiones sean necesarias para el mejor cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
  - 7.1.4 A efectos de preservar e valor de los fondos depositados en las cuentas fiduciarias o cualesquiera otros valores en dinero que sean parte de los bienes fideicomitidos, la FIDUCIARIA podrá llevar adelante las operaciones de inversión que considere oportunas.

- 7.1.5 *Mantendrá el PATRIMONIO FIDUCIARIO separado del resto de sus activos: En virtud de lo dispuesto en el art. 1685 del Código Civil y Comercial de la Nación, el PATRIMONIO FIDUCIARIO constituirá un patrimonio separado del de los FIDUCIANTES y del de la FIDUCIARIA.*
- 7.1.6 *Suscribirá con los FIDUCIANTES ORIGINANTES y con los FIDUCIANTES “A” el acta de preadjudicación de la/s UNIDAD/ES que a cada uno de ellos les corresponda, según lo establecido en el presente CONTRATO.*
- 7.1.7 *Recepción de ofertas de incorporación y convenio de adhesión de FIDUCIANTES “B”: Recibirá las ofertas irrevocables de incorporación al FIDEICOMISO, de quienes estén interesados en participar como FIDUCIANTES “B” (que deberán garantizarse con un importe mínimo a determinar por la FIDUCIARIA), las aceptará cuando se hayan recibido ofertas por la totalidad de las unidades que les correspondan a los FIDUCIANTES “B” y firmará con cada uno de ellos el respectivo convenio de adhesión.*
- 7.1.8 *Informar mensualmente a los FIDUCIANTES “B” la Actualización por CAC que corresponda a cada una de las cuotas y/o aportes iniciales comprometidos por cada uno de ellos según el CRONOGRAMA.*
- 7.1.9 *Contrataciones: Contratará las personas físicas y/o jurídicas para la ejecución de las obras programadas de acuerdo al PROYECTO y/o al proyecto que en definitiva se ejecute, como así también para el equipamiento de las áreas comunes del CONJUNTO INMOBILIARIO. A dichos efectos, tendrá las más amplias facultades para negociar y firmar los contratos correspondientes, encontrándose asimismo expresamente autorizada por los FIDUCIANTES a aceptar cláusulas de ajuste o de redeterminación de precios en los referidos contratos, de acuerdo a las prácticas usuales de mercado.*
- 7.1.10 *Contratar los seguros de obra que considere necesarios para complementar los propios de las empresas intervinientes según pliegos por ella elaborados.*
- 7.1.11 *Coordinar y supervisar durante el desarrollo el desempeño de todos los profesionales, especialistas y empresas proveedoras intervinientes de manera de cumplir con los plazos, costos y calidad del emprendimiento.*
- 7.1.12 *Redactar el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial así como también el Reglamento de Construcción, designar al administrador del CONJUNTO INMOBILIARIO y gerenciar y coordinar junto con este último la puesta en funcionamiento del mismo. Hasta cumplidos 365 días desde la entrega de posesión de la primera de las UNIDADES, coordinar y gestionar los reclamos por vicios a los contratistas responsables.*
- 7.1.13 *Coordinar y supervisar a los profesionales contratados para efectuar los trámites y aprobaciones ante los organismos municipales, provinciales o que correspondan.*
- 7.1.14 *Rendición de cuentas e información a los FIDUCIANTES: la obligación legal de rendir cuentas dispuesta por el artículo 1675 del Código Civil y Comercial de la Nación será cumplida por la FIDUCIARIA en forma anual, dentro del plazo de 120 días a contar de la fecha de cierre del ejercicio. A tales efectos, la FIDUCIARIA confeccionará el informe de rendición de cuentas y los estados contables del FIDEICOMISO. Asimismo pondrá a disposición de los FIDUCIANTES en el lugar que oportunamente se indicará en la rendición de cuentas, y por el término de 10 días hábiles, la totalidad de la documentación administrativa, de obra y contable del FIDEICOMISO en que se sustente el informe presentado, para análisis y/o revisión de parte de éstos últimos. Vencido este último plazo, los FIDUCIANTES contarán con un plazo de 5 días hábiles para observar la rendición de cuentas en lo que estimen corresponda vencido el cual, de no mediar observaciones fundadas, se considerará sin más aprobadas las cuentas del FIDEICOMISO y la gestión de la FIDUCIARIA por el período que fuera objeto de rendición. En caso de existir observaciones, las mismas serán contestadas por la FIDUCIARIA y, según corresponda, se realizarán los ajustes y/o modificaciones que correspondan o bien se procederá a ratificar la rendición de cuentas presentada. En este último supuesto, aquel FIDUCIANTE que hubiera observado la rendición de cuentas inicialmente presentada y ratificada por la FIDUCIARIA, de considerar que todavía le asiste razón en su reclamo, podrá acudir ante la justicia a los efectos de hacer valer sus derechos. La FIDUCIARIA deberá presentar el informe de rendición de cuentas y los estados contables del FIDEICOMISO vía correo electrónico que deberá enviar a los FIDUCIANTES a las direcciones de correo electrónico que cada uno de ellos denuncie de forma fehaciente y a las que se les otorgará el carácter de domicilio electrónico especial constituido. Dichas direcciones tendrán validez hasta tanto los FIDUCIANTES informen a la FIDUCIARIA por medio fehaciente su cambio. En el plazo de 48 hs. a contar de la fecha de envío de la notificación correspondiente en el domicilio electrónico especial constituido, los FIDUCIANTES deberán acusar recibo, por igual medio, de la recepción de la notificación. En caso que así no lo hicieran, sin perjuicio de la validez de la notificación practicada por esa vía, la FIDUCIARIA quedará facultada a enviar una nueva notificación por otro medio fehacientemente al FIDUCIANTE incumplidor, debiendo cargar el mismo con los costos que demande la notificación en la referida forma.*

*Sin perjuicio de lo establecido en el presente apartado, la FIDUCIARIA también se obliga a poner a disposición del AUDITOR CONTABLE la totalidad de la documentación que acredite el manejo financiero del FONDO FIDUCIARIO, cada vez que éste lo requiera, y a elaborar y publicar en la página intranet del emprendimiento un informe trimestral sobre la evolución y/o avance de la obra en el período. Asimismo, se obliga a mantener abierto un canal para efectuar consultas o reclamos vía mail o teléfono.*

- 7.1.15 *Actos de disposición y gravámenes. La FIDUCIARIA podrá disponer o gravar el INMUEBLE y/o los demás bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del FIDEICOMISO, sin que sea necesario el consentimiento de los FIDUCIANTES BENEFICIARIOS. Queda excluida la posibilidad de hipotecar el INMUEBLE bajo ninguna circunstancia.*
- 7.1.16 *Transmisión del dominio: Una vez finalizadas las obras proyectadas, aprobado el plano de subdivisión del CONJUNTO INMOBILIARIO bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial o el régimen legal vigente que a su criterio resulte más conveniente, y otorgado el reglamento correspondiente, la FIDUCIARIA deberá transmitir a los BENEFICIARIOS el dominio de las UNIDADES que a cada uno le corresponda. Serán a cargo del BENEFICIARIO adjudicatario la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudicación, como así también la de inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el impuesto a los ingresos brutos correspondiente al aporte que cada uno de los FIDUCIANTES realice al FIDEICOMISO.*
- 7.1.17 *Entrega de la posesión: La FIDUCIARIA entregará la posesión de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS, quienes deberán recibirla, una vez que las obras proyectadas se encuentren en un estado de avance tal que el ejercicio de la posesión por los BENEFICIARIOS, a criterio de la FIDUCIARIA, no afecte la normal terminación de las mismas y resulte suficiente para que los BENEFICIARIOS puedan iniciar las obras de las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en cada UNIDAD. A tal efecto la FIDUCIARIA comunicará en forma fehaciente el día en que otorgará la posesión de las UNIDADES, no pudiendo los BENEFICIARIOS negarse a recibir la misma alegando la existencia de detalles de terminación pendientes, cuando estos no afecten el uso y goce pacífico de las UNIDADES. A partir del día fijado para el otorgamiento de la posesión, los BENEFICIARIOS deberán abonar en la proporción que a cada uno le corresponda, las expensas comunes que se devenguen y los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre las UNIDADES cuya posesión adquieren. La no comparecencia de un BENEFICIARIO a tomar posesión cuando fuera citado al efecto lo constituirá en mora devengándose por cada día de demora una multa de U\$S 200.- (dólares estadounidenses doscientos). La misma multa se aplicará en caso de no comparecencia a la escrituración, en ambos casos sin perjuicio de los demás derechos que el incumplimiento confiera.*
- 7.2 *Retribución: La FIDUCIARIA percibirá por su gestión una retribución de U\$S 1.145.000 (dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cinco mil), más IVA. Del total y de cada uno de los pagos de honorarios, un 25% (U\$S 286.250 + IVA, dólares estadounidenses doscientos ochenta y seis mil doscientos cincuenta más IVA) remunera su desempeño como fiduciaria y un 75% (U\$S 850.750 + IVA, dólares estadounidenses ochocientos cincuenta mil setecientos cincuenta más IVA) su desempeño como gerenciadora. Esta retribución será abonada de la siguiente manera: a) U\$S 175.000 (dólares estadounidenses ciento setenta y cinco mil) más IVA, en 5 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 35.000 (dólares estadounidenses treinta y cinco mil) más IVA cada una, las que ya han sido íntegramente canceladas; b) U\$S 190.000.- (dólares estadounidenses ciento noventa mil) más IVA dentro de los 10 días de producida la adhesión de al menos el 90% de los FIDUCIANTES "B" al FIDEICOMISO y c) el saldo de U\$S 780.000 (dólares estadounidenses setecientos ochenta mil) más IVA, en 26 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 30.000 (dólares estadounidenses treinta mil) más IVA cada una de ellas, venciendo la primera el día 5 del tercer mes siguiente al de vencimiento del pago indicado en el inciso b).*

*En el supuesto que se venda el INMUEBLE, ya sea como NEGOCIO ALTERNATIVO o por no conseguirse la adhesión de los FIDUCIANTES "B" al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA tendrá derecho a percibir un honorario equivalente al 8% más IVA de la utilidad antes del impuesto a las ganancias medida en dólares estadounidenses que se obtenga producto de dicho acto.*

- 7.3 *Moneda: la totalidad de los honorarios de la FIDUCIARIA deberán solventarse en dólares estadounidenses. Teniendo en consideración las restricciones actualmente existentes para acceder al mercado único y libre de cambios, la FIDUCIARIA queda expresamente facultada a elegir cualesquiera de las formas de pago que se describen a continuación: (a) la cantidad de pesos argentinos suficientes para adquirir los dólares adeudados en el mercado o plaza de Nueva York (Estados Unidos de América) o de Montevideo (República Oriental del Uruguay) a opción de la FIDUCIARIA, según la cotización de esa divisa al tipo de cambio vendedor al cierre de las operaciones del día hábil cambiario anterior a la fecha de pago que publiquen los diarios La Nación o Ámbito Financiero o El Cronista Comercial, a opción de la VENDEDORA; o (b) la cantidad de pesos suficientes para adquirir BONOS EXTERNOS BONAR 2022 de la REPUBLICA ARGENTINA (denominados en adelante "BONAR") nominados en dólares y en pesos, de la serie que cotice en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires o en el mercado de Nueva York (Estados Unidos de América) o de Montevideo (República Oriental del Uruguay), a opción*

de la FIDUCIARIA, de forma tal que equivalga a la cantidad de dólares adeudados al tipo de cambio implícito en relación con la cotización en pesos, al cierre de las operaciones del día hábil cambiario anterior a la fecha de pago que publiquen los diarios La Nación o Ámbito Financiero o El Cronista Comercial, a opción de la FIDUCIARIA. Para determinar la cantidad de pesos a cobrar en este supuesto, se seguirá el siguiente procedimiento: 1) dividir la cantidad de dólares que deberían pagarse por el valor de cotización internacional en dólares del bono, según la opción elegida de las cotizaciones indicadas precedentemente del día anterior al pago; 2) multiplicar la cantidad de bonos que arroje esa división por el valor de cotización en pesos del bono, según la opción elegida de las cotizaciones indicadas precedentemente del día anterior al pago; 3) el producto de esta última multiplicación será la cantidad de pesos a entregar en sustitución de los dólares adeudados y no pagados en esa moneda. (c) Si por cualquier circunstancia los BONAR hubiesen dejado de existir o de cotizar en los mercados mencionados, que entregue la cantidad de pesos suficientes para adquirir la cantidad de bonos que el Estado argentino haya emitido en dólares estadounidenses, a opción de la FIDUCIARIA de forma tal que equivalga a la cantidad de dólares adeudados al tipo de cambio implícito en relación con la cotización en pesos en uno de los mercados indicados en los puntos a) y b) precedentes, conforme los criterios y procedimientos previstos en el punto b) anterior. Todos los medios de pago alternativos, así como los mercados, publicaciones, etc., serán elegidos por la FIDUCIARIA; y ninguna de estas opciones y/o previsiones podrá ser considerada como una opción a favor de los FIDUCIANTES.

- 7.4 La FIDUCIARIA tiene derecho a denominar el CONJUNTO INMOBILIARIO de la manera que lo crea conveniente (utilizando una marca de su propiedad como lo es “Los Cardos” o una nueva) y a hacer constar esa denominación mediante placas u otros medios o elementos, en el acceso, jardines, áreas de uso común, etc. y demás circunstancias a establecer en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de utilizar una marca nueva, también tiene derecho a registrarla a su cargo y nombre. Queda expresamente establecido que, en ningún caso, tendrán los FIDUCIANTES derecho alguno sobre la marca utilizada por la FIDUCIARIA.
- 7.5 La FIDUCIARIA tendrá el derecho de recuperar del FIDEICOMISO el impuesto inmobiliario complementario que deba abonar en su carácter de titular del dominio fiduciario del INMUEBLE de acuerdo al criterio de distribución del mencionado impuesto que ella establezca entre los distintos inmuebles que figuren registrados a su nombre.

**SEXTA: Domicilios y Jurisdicción.**

Para todos los efectos legales del presente y del CONTRATO, las Partes constituyen domicilios especiales en los indicados por cada una de ellas en el encabezamiento. Asimismo queda establecido que cualquier divergencia que se suscite con motivo de su ejecución será sometida a los tribunales que resulten competentes en razón de la materia, con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

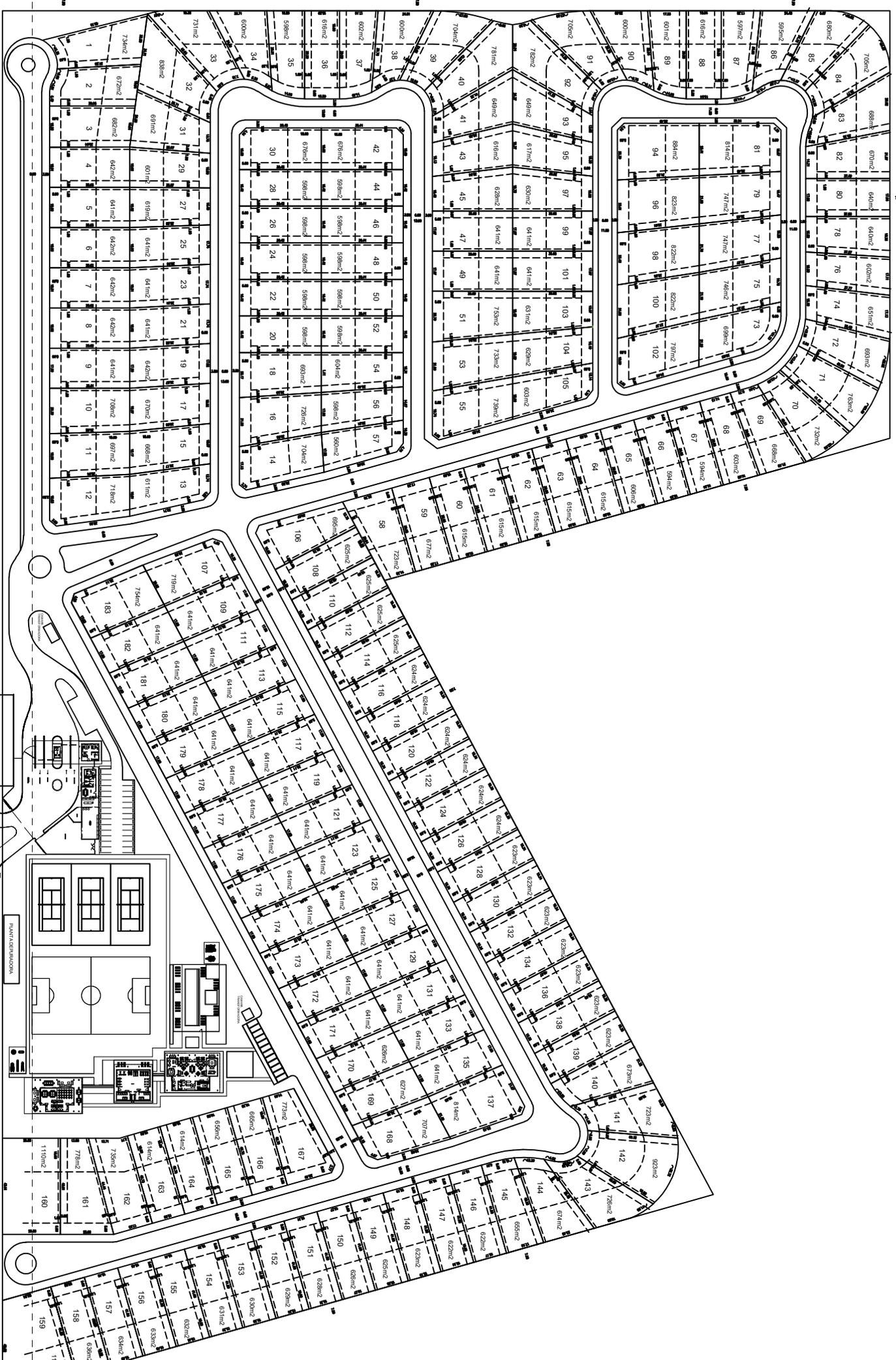
En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los [...] días del mes de [...] de 2021.

p/ [...]
[...]
DNI [...]
[...]

p/ la FIDUCIARIA
Intecons S.A.

p/ la FIDUCIARIA
Intecons S.A.

ANEXO A LOS CARDOS PILAR  
 PROYECTO AJUSTADO



EL FIJUCIARIO QUEDA FACULTADO PARA INTRODUCIR EN EL PROYECTO LAS MODIFICACIONES QUE FUEREN NECESARIAS POR RAZONES DE INDOLA TECNICAS O POR EXIGENCIAS DE LOS ORGANISMOS NACIONALES Y MUNICIPALES COMPETENTES, PUDIENDO VARIAR LOS LOTES HASTA 5% EN TAMAÑOS Y SUPERFICIES CONFORME SE AVANCE EN LA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO, DE LOS CORRESPONDIENTES PLANOS MUNICIPALES Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS. EL PROPIETARIO OTORGARA UNA SERVIDUMBRE DE UN (1) METRO DE ANCHO EN TODO EL PERIMETRO DEL TERRENO.

## **ANEXO B - LOS CARDOS PILAR – MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **UBICACIÓN**

El emprendimiento denominado Los Cardos Pilar se desarrollará en la parcela de aproximadamente 17,5 hectáreas, propiedad del Fideicomiso Oliden Pilar, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción IX, sección rural, parcela 1787b, con frente a la calle Oliden, cuyo vértice se encuentra a 400 metros de la colectora de Panamericana Ramal Pilar altura km 43,5 sentido al norte. Cabe destacar que la totalidad del perímetro interno de la fracción es lindante con el Barrio Ayres de Pilar.

### **DISEÑO URBANÍSTICO**

El diseño urbanístico de Los Cardos corresponde al Estudio BMA. El master plan general buscó maximizar la distribución de lotes hacia los espacios con mayor privacidad y jerarquía, potenciar una circulación interna sencilla y eficiente donde se planifica la incorporación de especies arbóreas que jerarquicen la misma.

Los espacios de acceso y comunes actúan como barrera acústica y visual entre la vialidad pública y el barrio, aumentando la privacidad y tranquilidad en los espacios propios.

El proyecto paisajístico será global. Se intervendrán todas las áreas, tanto en el interior como en el espacio público.

El emprendimiento cuenta además con áreas de esparcimiento donde se concentran las instalaciones comunes del Barrio, en éstas se emplazarán las construcciones y edificios para la práctica de actividades sociales, recreativas y deportivas.

Los Cardos incluye un total de 183 lotes, ubicados sobre algo más de 11 hectáreas. La superficie restante - algo más de 6 hectáreas- se encuentra destinada a los espacios de circulación, verdes, y recreativos.

### **INFRAESTRUCTURA SOCIAL, RECREATIVA Y DEPORTIVA**

El área común de esparcimiento se desarrolla sobre una superficie de aproximadamente 13.000m<sup>2</sup>, donde se agruparán 3 edificios destinados a diferentes usos, a saber: House social equipado con cocina, sector de restaurant y espacios multiuso, con una galería hacia el parque y la piscina; otro destinado a Gimnasio, con sus respectivos vestuarios; y el tercero, compuesto por dos quinchos con barra y baño que podrán funcionar de manera independiente o anexados.

Para la materialización de estos espacios se buscó un lenguaje contemporáneo, de líneas puras y definidas. Una arquitectura abierta al paisaje donde la vinculación entre espacio exterior e interior sea una realidad permanente. Techos generosos en cuanto al armado de espacios semicubiertos y galerías, interiores de paletas cálidas que convierten a los mismos en lugares disfrutables para sus ocupantes. Amplios ventanales orientados a los espacios abiertos combinando la contundencia de la arquitectura con la abundancia de los parques que la rodean.

El sector deportivo contempla la ejecución de 3 cancha de tenis (superficie drenante), una cancha de fútbol (césped sintético) de aproximadamente 50 x 30m Todas las canchas contarán con cerco perimetral e iluminación. Además, habrá una piscina de aproximadamente 25 x 6m con solárium y piscina para niños de 5 x 5m.

### **INFRAESTRUCTURA de SERVICIOS**

Se ejecutarán las obras de infraestructura de forma completa y de acuerdo a las reglamentaciones vigentes y a las normas que oportunamente fijen las empresas prestatarias de servicios públicos de la zona.

Las mismas se ejecutarán en forma subterránea y llegarán a pie de lote, donde se construirá un pilar de toma y medición.

### **ELECTRICIDAD – ALUMBRADO - TELEFONÍA**

- Red de baja tensión interna.
- Alumbrado interior de calles.
- Red de cañerías para Telefonía, internet y CATV.

### **AGUA POTABLE Y RED CLOACAL**

Se ejecutará una red de cañerías de distribución de diámetro variable, desde el punto de conexión establecido por la empresa prestataria (AySA) hasta el frente de cada lote donde habrá una caja de toma con su respectiva llave de paso.

La red de agua potable no considera el abastecimiento para agua de riego ni agua de piscinas, para lo cual cada propietario deberá ejecutar una perforación, la que deberá responder a las especificaciones fijadas por el Barrio y cumplir con las normativas provinciales.

Para la red de agua potable, y de acuerdo a lo solicitado por la firma AySA, se deberá ejecutar una obra externa al emprendimiento a fin de garantizar el servicio.

La red cloacal se ejecutará mediante una red de cañerías de desagüe de diámetro variable, según su ubicación, desde el frente de cada parcela hasta una planta de tratamiento ubicada en el frente del predio.

## **RED DE GAS**

Se realizará el tendido de la red de provisión de gas natural hasta el pilar de cada lote, a partir del cual cada propietario podrá solicitar a la empresa prestadora del servicio su conexión.

De la gestión a realizar ante la firma Naturgy surgirá la necesidad, o no, de ejecutar una obra externa al emprendimiento a fin de garantizar el servicio.

## **DESAGÜES PLUVIALES**

Los excedentes pluviales se conducirán a través de zanjas ubicadas a ambos lados de las calles, hasta sumideros que los enviarán a un conducto enterrado de dimensiones generosas que vuelcan al caño existente en la calle Oliden.

En caso de ocurrencia de una lluvia importante, si la capacidad de la descarga no permitiera la evacuación directa, el volumen será transferido a un sistema de cuencos reguladores, ubicados en el frente del predio sobre la calle Oliden, que funcionarán a modo de reservorios, generando con esto un efecto retardador y amortiguador del vuelco a la vía pública durante el pico de lluvia.

Todas las obras a ejecutar responderán a los lineamientos del proyecto de saneamiento hidráulico a presentar para su aprobación ante las autoridades municipales y provinciales competentes.

## **TRATAMIENTO DE CALLES**

Las calles principales se proyectaron en un ancho total de 15 m. entre las líneas de frente de los lotes (8 m. de cinta asfáltica más 7 m. de cunetas y veredas), y las calles secundarias, de un ancho total de 11 a 13 m. dependiendo de su longitud (6 m. de cinta asfáltica y 5 a 7. m de veredas y cunetas).

Las calles serán construidas retirando el suelo vegetal y aportando tosca en espesores variables, de acuerdo a los requerimientos proyectuales, y terminadas con una carpeta asfáltica o pavimento de bloques articulados de hormigón, de acuerdo a un diseño y cálculo estructural.

## **GRUPO ELECTRÓGENO**

El conjunto contará con la instalación de un grupo electrógeno el cual, en el caso de un corte servicio de energía, alimentará los servicios comunes del Barrio (iluminación de emergencia, sistemas de seguridad, bombas de achique, etc).

## **PARQUIZACIÓN**

La parquización contemplará tanto el arbolado de las calles internas como los espacios verdes comunes del Barrio.

## **EDIFICIO DE ACCESO Y CONTROL**

Se considera la ejecución de un portal de acceso con dos carriles de ingreso y dos de egreso bajo estructura semicubierta, más un carril adicional para el acceso de vehículos de porte mayor, proveedores, etc. El portal se encuentra retirado respecto a la línea municipal a fin de permitir maniobras sencillas de acceso, posibilidad de vehículos en espera y estacionamientos de cortesía sin perjudicar el flujo natural y normal de la vía pública. Dentro de estas edificaciones se contemplan las instalaciones de oficinas, taller y servicios necesarios para personal de seguridad y de mantenimiento del Barrio.

Cabe destacar que el ingreso se encontrará acompañado de dos espacios verdes en sus lados, minimizando el impacto visual en su entorno y agregando valor urbano para la zona.

## **SEGURIDAD**

El barrio contará con un sistema de seguridad durante las 24 horas, especialmente estructurado para el control permanente de accesos; los ingresos y egresos del barrio serán por un único punto, en el que se instalará un sistema de barreras y controles.

Perimetralmente se instalará un cerco que contará con los sistemas de control y seguridad correspondientes, como ser sensores, cámaras de CCTV, etc.

La seguridad del Barrio será operada por una empresa especializada.

## **SISTEMAS SUSTENTABLES**

Los edificios de las áreas comunes del Barrio contarán con sistemas de generación de energía renovable para calentamiento de agua de consumo e iluminación de los exteriores.

La red de iluminación de las calles y sectores comunes estará comandada por sistemas sectorizados de células fotoeléctricas a fin de activar cada sector de acuerdo las necesidades propias del mismo.

El Barrio contará con un sistema de captación de agua de lluvia y de aguas grises, la que será reutilizada para el riego de las áreas verdes comunes.

## **CONSTRUCCIONES**

El Barrio será estructurado bajo la figura de PH.

Contará con Reglamentos de Propiedad Horizontal, Internos de Convivencia, y de Construcción y Arquitectura de manera de garantizar la armonía del conjunto. También existirá una Comisión de Arquitectura que evaluará y aprobará

los proyectos de obras particulares -previo a la aprobación municipal- y realizará un seguimiento y control de las obras en curso, a fin de garantizar que se respeten las normas establecidas en los Reglamentos.

### **Indicadores Urbanísticos fijados para la construcción de las viviendas**

- FOT: 0,55 se computan todos los m<sup>2</sup> sean semicubiertos o cubiertos al 100% menos los subterráneos que no computarán.
- FOS: 0,40 se computan todos los m<sup>2</sup> al 100%, incluidos los solados pavimentados o no, solárium, etc.,
- Retiros: laterales 3 y 1 m predefinidos para cada lote (en caso de unificación de dos o más lotes los retiros laterales serán de 4 m de cada lado). Frente: 5m (a excepción de pérgolas de hasta 6m por lado, con 3 lados libres que el retiro del frente puede ser de 3 m). Fondo: 16m en Planta alta y 13m en Planta baja, o según la fórmula  $(Largo - 15m)/2$ , lo que fuera mayor.
- Retiros de piscinas: el espejo de agua deberá retirarse 3m y los solárium 2 m en laterales y fondos.
- Altura máxima: las viviendas podrán tener un máximo de dos plantas más el espacio interior de la techumbre. La altura de la cubierta horizontal no podrá superar los 7,5 mts. y 9 mts para cubierta inclinada; la altura máxima de cualquier edificación o instalación (plano límite) no podrá superar los nueve metros (9 mts.) medidos desde el Nivel del Terreno Natural, lo que solo podrá ser excedido en un máximo de 2 mts. por antenas, paneles solares o chimeneas. Las casas con techo plano que necesiten tener espacios para sala de máquinas por encima de la segunda planta sólo podrán tener una altura interior máxima a la losa de 2,00m y ventilación sobre uno de los lados mediante rejillas o corta visuales; no pudiendo tener ventanas de ningún tipo.

### **Aclaraciones:**

- Todo otro indicador no contemplado en la presente, deberá responder al Código de Edificación de Municipalidad de Pilar.
- En ningún caso los indicadores fijados por el Reglamento de Construcción podrán incumplir lo establecido en dicho Código.

### **Expensas:**

Los gastos mensuales (expensas) se abonarán a partir de la entrega de posesión, estos serán prorrateados por unidad funcional tomando en cuenta la cantidad de lotes iniciales del conjunto inmobiliario (183 unidades). En caso de unificación de 2 o más lotes, los gastos mensuales de todas formas se continuarán prorrateando tomando en cuenta la cantidad de lotes iniciales del emprendimiento, y los lotes unificados deberán soportar el pago correspondiente a los lotes que individualmente hubieran dejado de existir producto de la unificación. Es decir que si la unificación comprende dos lotes, el lote unificado deberá pagar dos expensas; si fueren tres los lotes los unificados, 3 expensas; y así según corresponda al número de lotes que se unifiquen.

### **NOTAS IMPORTANTE**

- 1- Los enunciados de la presente Memoria deben ser considerados como genéricos y son pasibles de modificaciones y adecuaciones de acuerdo a lo que surja de las gestiones a realizar ante las autoridades municipales, provinciales y privadas y a los proyectos ejecutivos a realizar. El FIDUCIARIO queda facultado para introducir en el proyecto las modificaciones que fueren necesarias, pudiendo variar los lotes hasta un 5% en tamaños y superficies conforme se avance en la aprobación del proyecto definitivo y de los correspondientes planos municipales, lo que el fiduciante conoce y acepta. En caso que las diferencias de superficies, en más o en menos, fueran superiores al 5%, la fiduciaria calculará el monto correspondiente de compensación entre los fiduciantes afectados, ya sea a favor o en contra.
- 2- El FIDUCIARIO podrá introducir variaciones en las especificaciones, siempre que en definitiva resulte un reemplazo de similares características en lo que respecta a finalidad, utilización, función y calidad.
- 3- Los Fiduciantes (u ocupantes o futuros propietarios) se obligan a respetar las normas enunciadas en el presente o las que se establezcan oportunamente en los Reglamentos del Barrio.
- 4- El equipamiento, amoblamiento y decoración de todas las áreas comunes del Barrio (que incluye precio de los equipos, muebles y honorarios profesionales) no está incluido en el presupuesto del proyecto, y el mismo será solventado con aportes a efectuar 120 días antes de recibir la posesión por la totalidad de los fiduciantes mediante un aporte estimado de US\$ 2.000 por cada unidad funcional del conjunto.

# ANEXO C

LOTE #	SUP. (m2)	% votos	% Fid. B variación costos
1	734	0,4604	1,5605
2	672	0,4769	1,6165
3	682	0,4965	1,6829
4	642	0,4656	1,5782
5	641	0,4665	1,5811
6	642	0,4669	1,5826
7	642	0,4674	1,5841
8	642	0,4678	1,5855
9	641	0,4682	1,5870
10	708	0,5339	1,8097
11	697	0,5261	1,7832
12	718	0,4326	1,4661
13	611	0,3412	1,1563
14	704	0,5061	1,7153
15	668	0,4347	1,4735
16	726	0,7045	2,3879
17	670	0,4809	1,6298
18	693	0,6519	2,2094
19	642	0,4552	1,5428
20	598	0,5461	1,8510
21	641	0,4556	1,5442
22	598	0,5466	1,8525
23	641	0,4560	1,5457
24	598	0,5470	1,8540
25	641	0,4565	1,5472
26	598	0,5474	1,8555
27	619	0,4252	1,4410
28	598	0,5479	1,8569
29	601	0,4104	1,3909
30	676	0,5509	1,8673
31	691	0,4891	1,6578
32	838	0,5457	1,8496
33	731	0,4421	1,4985
34	600	0,3803	1,2891
35	598	0,4108	1,3923
36	616	0,4295	1,4558
37	602	0,4134	1,4012
38	600	0,4478	1,5177
39	704	0,5000	1,6947
40	781	0,6366	2,1578
41	649	0,5492	1,8614
42	676	0,4691	1,5900
43	616	0,5483	1,8584
44	598	0,4373	1,4823
45	628	0,5822	1,9735
46	598	0,4391	1,4882
47	641	0,6070	2,0575
48	598	0,4386	1,4867
49	641	0,6062	2,0546
50	598	0,4382	1,4853
51	753	0,7145	2,4218
52	598	0,4378	1,4838
53	733	0,6632	2,2478
54	604	0,4256	1,4425
55	739	0,6066	2,0560
56	598	0,4008	1,3584
57	560	0,3251	1,1018
58	723	0,6614	2,2419
59	677	0,6445	2,1844
60	615	0,5888	1,9956
61	615	0,5892	1,9971

LOTE #	SUP. (m2)	% votos	% Fid. B variación costos
62	615	0,5896	1,9985
63	615	0,5901	2,0000
64	615	0,5905	2,0015
65	606	0,5809	1,9690
66	594	0,5692	1,9292
67	594	0,5696	1,9307
68	603	0,5779	1,9587
69	668	0,6162	2,0885
70	732	0,6828	2,3142
71	763	0,7337	2,4867
72	693	0,6680	2,2640
73	699	0,5426	1,8392
74	651	0,6158	2,0870
75	746	0,6719	2,2773
76	602	0,5653	1,9159
77	747	0,6723	2,2788
78	640	0,6358	2,1549
79	747	0,6728	2,2802
80	640	0,6362	2,1563
81	814	0,6619	2,2434
82	670	0,6658	2,2566
83	688	0,6332	2,1460
84	705	0,6601	2,2375
85	680	0,5561	1,8850
86	595	0,4830	1,6372
87	597	0,4500	1,5251
88	616	0,4756	1,6121
89	601	0,4530	1,5354
90	600	0,3951	1,3392
91	705	0,6487	1,5885
92	782	0,5300	1,7965
93	649	0,4661	1,5796
94	884	0,7763	2,6313
95	617	0,4713	1,5973
96	823	0,7759	2,6298
97	630	0,5039	1,7080
98	822	0,7755	2,6283
99	641	0,5205	1,7640
100	822	0,7746	2,6254
101	641	0,5200	1,7625
102	797	0,7554	2,5605
103	631	0,4943	1,6755
104	629	0,4243	1,4381
105	603	0,3629	1,2301
106	695	0,4308	1,4602
107	719	0,4073	1,3805
108	625	0,4369	1,4808
109	641	0,4617	1,5649
110	625	0,5065	1,7168
111	641	0,4896	1,6593
112	625	0,6123	2,0752
113	641	0,5592	1,8953
114	625	0,6127	2,0767
115	641	0,5596	1,8968
116	624	0,6131	2,0782
117	641	0,5601	1,8982
118	624	0,6136	2,0796
119	641	0,5605	1,8997
120	624	0,6140	2,0811
121	641	0,5609	1,9012
122	624	0,6144	2,0826

LOTE #	SUP. (m2)	% votos	% Fid. B variación costos
123	641	0,5614	1,9027
124	624	0,6149	2,0841
125	641	0,5618	1,9041
126	624	0,6153	2,0855
127	641	0,5622	1,9056
128	623	0,6097	2,0664
129	641	0,5627	1,9071
130	623	0,6101	2,0678
131	641	0,5631	1,9086
132	623	0,6105	2,0693
133	641	0,5635	1,9100
134	623	0,6110	2,0708
135	641	0,5640	1,9115
136	623	0,6114	2,0723
137	814	0,6588	2,2330
138	623	0,6118	2,0737
139	623	0,6088	2,0634
140	673	0,6575	2,2286
141	723	0,6706	2,2729
142	923	0,7694	2,6077
143	726	0,6832	2,3156
144	674	0,6345	2,1504
145	655	0,5853	1,9838
146	622	0,5557	1,8835
147	622	0,5566	1,8864
148	623	0,5574	1,8894
149	625	0,5322	1,8038
150	626	0,5331	1,8068
151	628	0,5239	1,7758
152	629	0,5248	1,7788
153	630	0,5117	1,7345
154	631	0,4991	1,6917
155	632	0,4721	1,6003
156	633	0,4600	1,5590
157	634	0,4330	1,4676
158	636	0,4038	1,3687
159	1155	0,4112	1,3938
160	1110	0,3938	1,3348
161	778	0,4826	1,6357
162	735	0,4869	1,6504
163	614	0,3943	1,3363
164	614	0,4151	1,4071
165	656	0,4883	1,6549
166	665	0,5265	1,7847
167	773	0,5487	1,8599
168	707	0,5727	1,9410
169	627	0,5953	2,0177
170	626	0,5949	2,0162
171	641	0,6266	2,1239
172	641	0,6262	2,1224
173	641	0,6258	2,1209
174	641	0,6253	2,1195
175	641	0,6249	2,1180
176	641	0,6245	2,1165
177	641	0,6240	2,1150
178	641	0,6084	2,0619
179	641	0,5962	2,0206
180	641	0,5827	1,9749
181	641	0,5683	1,9263
182	641	0,5405	1,8319
183	754	0,4426	1,5000

# **FIDEICOMISO OLIDEN PILAR - TEXTO ORDENADO CONFORME REFORMA**

## **APROBADA EN ASAMBLEA DE FIDUCIANTES DEL 3 de NOVIEMBRE de 2020.**

### **Artículo 1. Objeto.**

El objeto del CONTRATO es la constitución de un fideicomiso, denominado FIDEICOMISO OLIDEN PILAR de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1666 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y las estipulaciones consignadas en el presente. El mismo tiene por finalidad, que INTECONS, como FIDUCIARIA, conforme un fondo dinerario que deberá afectar y destinar a la compra de la PARCELA (en las condiciones pactadas en la OPCIÓN DE COMPRA, lo que a la fecha se encuentra cumplido), a la adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, y a la posterior construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO que en definitiva se lleve a cabo sobre ambos INMUEBLES (la PARCELA y la FRACCIÓN A ADQUIRIR) en base al anteproyecto cuyo croquis y Memoria Descriptiva se adjuntan como **Anexo I** y **Anexo II** del presente, respectivamente (el PROYECTO), con las modificaciones y/o ajustes que resulten necesarios en función de que finalmente pueda o no adquirirse la FRACCIÓN A ADQUIRIR, y/o de los ajustes que eventualmente pueda sufrir el PROYECTO por modificaciones o ajustes que pudieran determinarse durante la marcha de la obra.

La FIDUCIARIA tendrá la propiedad fiduciaria de la PARCELA, eventualmente de la FRACCIÓN A ADQUIRIR y del FONDO FIDUCIARIO en beneficio de los BENEFICIARIOS. Una vez concluida la conformación y subdivisión del CONJUNTO INMOBILIARIO que se lleve a cabo, la FIDUCIARIA transferirá el dominio pleno de las UNIDADES resultantes del mismo a nombre de los BENEFICIARIOS, según los derechos que a cada uno de ellos les corresponda conforme el presente CONTRATO y los convenios de preadjudicación que se suscriban con los FIDUCIANTES ORIGINANTES y con los FIDUCIANTES “A”, y los convenios de adhesión al mismo que en el futuro se suscriban con los FIDUCIANTES “B”.

### **Artículo 2. Definiciones.**

Con el objeto de facilitar la interpretación y correcta aplicación de este Contrato, se establecen las siguientes definiciones:

(i) **PARCELA**: Es la fracción de tierra individualizada como Parcela 1787 B, Circunscripción 9, que cuenta con 174.944 metros cuadrados, cuyo dominio fiduciario ya se encuentra inscripto a nombre de la FIDUCIARIA en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires bajo la Matrícula 43.912.

(ii) **FRACCIÓN A ADQUIRIR**: Es la fracción de tierra de aproximadamente una hectárea que corresponde al total de la superficie de la media calle del perímetro externo con un ancho de 7 metros con 50 centímetros de la PARCELA que oportunamente el Barrio Ayres de Pilar cedió a la Municipalidad, y por la cual el FIDEICOMISO se encuentra tramitando su adquisición mediante expediente municipal Nro. 4089-14354/2018.

(iii) **INMUEBLE**: Se entiende por tal al que resulte de la unificación de la PARCELA y de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, y sobre el cual se emplazará el PROYECTO.

- (iv) CONTRATO: Es el constituido por el contrato de fideicomiso suscripto con fecha 10 de junio de 2016 (el Fideicomiso Originario), modificado en virtud del presente instrumento, sus ANEXOS y demás documentación complementaria debidamente individualizada en todos ellos.
- (v) FIDEICOMISO: Es el fideicomiso inmobiliario denominado “Fideicomiso Oliden Pilar” constituido por el contrato de Fideicomiso Originario suscripto con fecha 10 de junio de 2016 y que en lo sucesivo se registrará por lo establecido en el presente texto ordenado.
- (vi) PARTES: se denominará de ésta forma a los FIDUCIANTES y a la FIDUCIARIA conjuntamente.
- (vii) FIDUCIANTES: Son los FIDUCIANTES ORIGINANTES, los FIDUCIANTES “A” y los FIDUCIANTES “B”.
- (viii) FIDUCIANTES ORIGINANTES: Son los Sres. Fernando Ure, Miguel Giambruni, Ezequiel Camps y Francisco Legarre. Esta clase de Fiduciantes ha cumplido íntegramente las obligaciones a su cargo según el contrato de Fideicomiso Originario, siendo que sus nuevas obligaciones y derechos se establecen en el Artículo 4 del presente.
- (ix) FIDUCIANTES “A”: Son aquellas personas, físicas o jurídicas, que oportunamente suscribieron con la FIDUCIARIA el correspondiente convenio de adhesión al FIDEICOMISO en tal carácter, y/o sus cesionarios, los que se individualizan en el **Anexo III**. Esta clase de fiduciantes ha cumplido íntegramente las obligaciones a su cargo según el contrato de Fideicomiso Originario y los Convenios de Adhesión oportunamente suscriptos con cada uno de ellos, siendo que sus nuevas obligaciones y derechos se establecen en el Artículo 5 del presente.
- (x) FIDUCIANTES “B”: Son las personas físicas o jurídicas que firmen con la FIDUCIARIA el correspondiente convenio de adhesión al FIDEICOMISO, cuyas obligaciones y derechos se establecen en el Artículo 6 del presente, y también resultarán de los términos y condiciones que particularmente se incluyan en los respectivos convenios de adhesión que cada uno de ellos suscriba con la FIDUCIARIA.
- (xi) FIDUCIARIA: Es INTECONS S.A. sociedad que por mandato de los FIDUCIANTES y con fondos proveídos por ellos, según corresponda a cada clase de éstos, adquirió la propiedad de la PARCELA y adquirirá la propiedad de la FRACCIÓN A ADQUIRIR; unificará ambos inmuebles para conformar el INMUEBLE y llevará adelante el emprendimiento inmobiliario conforme las pautas fijadas en el CONTRATO. Sus obligaciones y derechos se establecen en el Artículo 7 del presente.
- (xii) BENEFICIARIOS: Son los FIDUCIANTES y los cesionarios de sus derechos.
- (xiii) CONJUNTO INMOBILIARIO: Es el emprendimiento inmobiliario a construirse en el INMUEBLE en base al PROYECTO. En caso que no resulte posible la adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, será el que se construya sobre la PARCELA, con los ajustes que pudieran corresponder pero manteniendo la esencia del PROYECTO.
- (xiv) UNIDADES: son las unidades funcionales que resulten de la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO.

(xv) FONDO FIDUCIARIO: Es el constituido por los aportes de los FIDUCIANTES y, en su caso, por cualquier otro importe que resulte de la ejecución del CONTRATO. El FONDO FIDUCIARIO ha sido destinado a la adquisición de la PARCELA y a solventar los costos del FIDEICOMISO desde su constitución hasta el día de la fecha, y continuará siendo destinado por la FIDUCIARIA a los mismos fines en general, y en particular a la adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, a la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO y al pago de los honorarios de la FIDUCIARIA y de todo otro gasto o impuesto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO.

(xvi) PATRIMONIO FIDUCIARIO: Estará integrado por el INMUEBLE, el FONDO FIDUCIARIO y los bienes de cualquier naturaleza que adquiere la FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1685 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, constituye un patrimonio de afectación separado de los patrimonios de las partes aquí intervinientes y, en ese carácter, se encuentra exento de la acción singular o colectiva de los acreedores de la FIDUCIARIA y de los FIDUCIANTES.

(xvii) AUDITOR CONTABLE: Es el Estudio María Eugenia De Piero, que tendrá a su cargo realizar las tareas de auditoría contable del FIDEICOMISO, certificando la información que brinde la FIDUCIARIA respecto los movimientos de fondos e inversiones que realice en cumplimiento del presente CONTRATO.

(xviii) ESTUDIO: Es el Estudio de Arquitectura BMA, quien elaboró el PROYECTO y tendrá a su cargo la ejecución del mismo para la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO.

(xix) PROYECTO: Es el proyecto de CONJUNTO INMOBILIARIO elaborado por el ESTUDIO, en base al croquis preliminar adjunto como **Anexo I** y la memoria descriptiva adjunta como **Anexo II**. Se hace constar que el proyecto se encuentra en trámite de aprobación municipal y provincial, por parte de las diversas reparticiones que deben intervenir en el mismo, habiéndose obtenido por parte de la Municipalidad de Pilar el Certificado de Localización del emprendimiento, y dado ingreso a la documentación pertinente para obtener su prefactibilidad por intermedio del portal web de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT) de la Provincia de Buenos Aires; amén de diversas prefactibilidades de servicios ya obtenidas y/o en vías de aprobación, necesarias para la posterior obtención de la factibilidad final del PROYECTO.

(xx) PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO: Es la estimación realizada por la FIDUCIARIA de los costos que demandará la compra y escrituración de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, la unificación de ésta última con la PARCELA para conformar el INMUEBLE y la ejecución, construcción y desarrollo del PROYECTO hasta el total cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO. Teniendo en consideración los aportes efectuados por los FIDUCIANTES ORIGINANTES y por los FIDUCIANTES "A" hasta la fecha del presente, este presupuesto ha sido utilizado para determinar las UNIDADES del PROYECTO que serán preadjudicadas en favor de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y de los FIDUCIANTES "A", en base al procedimiento establecido en el apartado 4.2.1) puntos A), B) y C) siguientes, y los aportes iniciales estimados que deberán realizar los FIDUCIANTES "B" conforme el CRONOGRAMA, y que se actualizarán en función de la variación del índice general que publique la Cámara Argentina de la Construcción, tomándose como índice base el correspondiente a junio 2020 que fue 598,60 (en adelante la Actualización por CAC). Se hace constar que la FIDUCIARIA podrá modificar índice CAC para actualizar los aportes, y utilizar otro que eventualmente surgiera y refleje de manera más certera y precisa las variaciones reales de los

precios vinculados a la construcción y desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO. Tal como se indica en el apartado (xxiii) siguiente y en el Artículo 6.1.1., los FIDUCIANTES “B” tienen la obligación de solventar todos los costos efectivamente incurridos por el FIDEICOMISO a partir de la entrada en vigencia del presente texto ordenado del CONTRATO y para la concreción del emprendimiento, en proporción al porcentaje de contribución al costo determinado para la UNIDAD que a cada uno de ellos se le preadjudique. En virtud de ello, los aportes que realicen los FIDUCIANTES “B” conforme al CRONOGRAMA con más Actualización por CAC, se tomarán a cuenta del aporte total que en definitiva les corresponda realizar, pudiendo resultar insuficientes o excedentes. Se adjunta al presente éste presupuesto como **Anexo IV**.

Se deja expresamente aclarado que el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO **no incluye** los gastos, impuestos, tasas y honorarios que demande la subdivisión del INMUEBLE bajo el régimen del derecho real de CONJUNTO INMOBILIARIO y/o el que corresponda, así como **tampoco incluye** el impuesto a los ingresos brutos que se devengará en oportunidad de entregarse la posesión de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS y el impuesto a los sellos que se devengará en oportunidad de otorgarse la escritura de adjudicación del dominio a su favor, los que deberán ser solventados por cada uno de los FIDUCIANTES en función del valor de adjudicación de su respectiva UNIDAD.

(xxi) **CRONOGRAMA**: Es el cronograma de integración de aportes por los FIDUCIANTES “B” que se adjunta al presente como **Anexo V**.

(xxii) **PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN**: Es la participación que tendrá cada uno de los FIDUCIANTES en el FIDEICOMISO en función del porcentual asignado a la/s UNIDAD/ES del PROYECTO que les correspondan a cada uno de ellos, y que se detallan en el **Anexo VI**. Hasta tanto se produzca la incorporación al FIDEICOMISO de los FIDUCIANTES “B”, la participación de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y de los FIDUCIANTES “A” será la que actualmente posee cada uno de ellos.

Los porcentajes de participación antes referidos serán utilizados a los fines económicos y políticos que se establecen en el presente CONTRATO.

(xxiii) **COSTO TOTAL**: Es el costo total de la ejecución, construcción y desarrollo del proyecto que en definitiva se lleve a cabo en el INMUEBLE, y cualquier otro relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, estén o no previstos en el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO y, aunque estuvieran previstos, resulten superiores o inferiores a lo presupuestado, y que se devenguen hasta la conclusión total del CONTRATO y finalización del FIDEICOMISO.

Conforme lo indicado en el apartado (xx) precedente, la ejecución del PROYECTO y desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO será al costo real, definido como el efectivamente incurrido por el FIDEICOMISO a partir de la entrada en vigencia del presente texto ordenado del CONTRATO, pero el valor del aporte inicial estimado y de las cuotas que cada uno de los FIDUCIANTES “B” deberá aportar al FONDO FIDUCIARIO en función de lo que se pacte con cada uno de ellos en los respectivos convenios de adhesión, será calculado y actualizado en forma mensual conforme la variación del índice general que publique la Cámara Argentina de la Construcción, tomándose como índice base el correspondiente al mes de junio de 2020 (la Actualización por CAC). Esto significa que el aporte inicial estimado para cada UNIDAD con el que se comienza será actualizado en forma periódica a lo largo de la vida de la obra conforme el índice de la CAC, utilizando éste índice como

herramienta de control y seguimiento de las variaciones de los precios, y aplicando dichas variaciones con la periodicidad indicada.

Aproximadamente seis meses antes del final de la obra, o con anterioridad si la FIDUCIARIA lo estimara conveniente, se cotejará el costo efectivamente incurrido con los pagos efectivamente realizados y/o comprometidos por la totalidad de los FIDUCIANTES “B”, estableciéndose así la diferencia en más o en menos de los aportes que corresponda efectuar a cada uno de ellos en función del porcentaje para variación de costos que corresponda a la UNIDAD que cada uno de ellos se hubiera preadjudicado, según porcentuales asignados en el Anexo VI. Si la diferencia fuere en más, los FIDUCIANTES “B” estarán obligados a integrar los APORTES EXCEDENTES que a cada uno de ellos les corresponda; en tanto que si fuera en menos la FIDUCIARIA realizará los ajustes correspondientes en el CRONOGRAMA y/o en los montos de los aportes futuros que éstos deban realizar, o bien en su caso reintegrará a éstos las sumas en exceso que eventualmente pudieran haberse aportado al FONDO FIDUCIARIO cuando la disponibilidad financiera del FIDEICOMISO así lo permita.

(xxiv) DESVIO DE COSTO: Es la diferencia entre el COSTO TOTAL y el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO ajustado por la Actualización por CAC o por el índice que eventualmente pudiera utilizar la FIDUCIARIA para el cobro de los aportes iniciales estimados para las UNIDADES que se preadjudiquen a los FIDUCIANTES “B”.

(xxv) APORTES EXCEDENTES: Son los aportes que deberán realizar los FIDUCIANTES “B” al FIDEICOMISO en proporción a su PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN para este tipo de aportes, a primer requerimiento de la FIDUCIARIA y en el plazo que ésta determine, en el supuesto que existan y/o ésta última considere que existirán mayores costos, es decir, que el COSTO TOTAL sea superior a los aportes totales estimados para el conjunto de esta clase de fiduciantes, actualizados por el índice CAC y/o el que eventualmente designe la FIDUCIARIA.

(xxvi) VINCULACIÓN CON AYRES DEL PILAR: Es la vinculación de hecho y/o de derecho que podrá llevarse a cabo entre el CONJUNTO INMOBILIARIO y el emprendimiento AYRES DEL PILAR, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes a ambos Barrios cerrados, o bien solamente para el paso de vehículos y/o peatonal y/o en bicicleta y/o mediante otros medios de locomoción o transporte debidamente autorizados en el eventual acuerdo que se suscriba. En el caso del CONJUNTO INMOBILIARIO, se ha previsto que la eventual vinculación y/o conexión se realice por la calle que da frente a los lotes 1 a 12 del PROYECTO y que termina contra el perímetro de AYRES DEL PILAR. Tanto en caso que dicha vinculación se realice mediante la concesión recíproca de derechos personales, o mediante el otorgamiento de servidumbres u otros derechos reales, su aprobación en el marco del presente FIDEICOMISO podrá ser adoptada por mayoría simple de votos. En oportunidad de otorgarse el reglamento de propiedad horizontal, la FIDUCIARIA hará constar expresamente en el mismo la previsión establecida en el presente apartado, y dispondrá la mayoría con que dicha decisión deberá adoptarse en el marco del consorcio.

(xxvii) OPCIÓN DE COMPRA: Es el contrato en virtud del cual los FIDUCIANTES ORIGINANTES adquirieron de las anteriores propietarias de la PARCELA, el derecho irrevocable para comprar la misma, en el precio, plazo y demás condiciones que allí se establecieron. La misma ha sido aportada por los FIDUCIANTES ORIGINANTES al FIDEICOMISO, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 4 apartado 4.1.1 del contrato de Fideicomiso Originario, y en ejercicio de la

misma es que la FIDUCIARIA adquirió el dominio de la PARCELA, el que se encuentra inscripto como dominio fiduciario de ésta en el marco del FIDEICOMISO.

(xxviii) ANEXOS: Son aquellos documentos que se individualizan e integran el CONTRATO: **ANEXO I**: Croquis preliminar del PROYECTO; **ANEXO II**: Memoria Descriptiva del PROYECTO; **ANEXO III**: Listado de Fiduciantes “A”; **ANEXO IV**: Presupuesto Inicial Estimado; **ANEXO V**: Cronograma de Aportes Fiduciantes “B” ; **ANEXO VI**: Detalle UNIDADES del PROYECTO y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN asignado a cada una de ellas, y porcentajes asignados a las UNIDADES destinadas a los FIDUCIANTES “B” para contribuir a los DESVIOS DE COSTOS.

### **Artículo 3. Vigencia.**

El presente CONTRATO tendrá vigencia por el plazo de sesenta meses (60) meses a contar desde el día de la fecha, plazo que se estima suficiente para cumplir con su objeto. Se prorrogará en forma automática por doce meses en caso que resultase necesario por demoras en la obra o por existir obligaciones pendientes a su vencimiento. Concluirá anticipadamente si antes del vencimiento de su plazo se concluye la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO, se transfieren las UNIDADES a los BENEFICIARIOS y se cancelan sus obligaciones.

Concluirá también anticipadamente con la venta de la PARCELA y distribución del FONDO FIDUCIARIO entre los FIDUCIANTES, una vez cubiertas las obligaciones pendientes, en caso de no producirse la efectiva adhesión al CONTRATO de FIDUCIANTES “B” con derecho a adjudicación de la totalidad de las UNIDADES (o porcentajes indivisos de ellas) cuyo derecho a adjudicación no corresponda a los FIDUCIANTES ORIGINANTES o a los FIDUCIANTES “A”, antes del 31 de marzo de 2021.

### **Artículo 4. Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES ORIGINANTES.**

4.1. Tienen las siguientes obligaciones:

- 4.1.1) Su obligación principal fue aportar y transferir al fideicomiso los derechos y obligaciones que tenían y les correspondían en virtud de la OPCIÓN DE COMPRA, para que la FIDUCIARIA, en su carácter de titular del FIDEICOMISO, pueda comprar la PARCELA en las condiciones allí pactadas, la que a la fecha se encuentra cumplida. Asimismo, han efectuado aportes dinerarios para solventar costos que adicionalmente a los inicialmente estimados para los FIDUCIANTES “A” ha tenido el FIDEICOMISO hasta la fecha del presente.
- 4.1.2) Deberán efectuar los aportes dinerarios que les corresponda a cada uno de ellos, en caso que resulte ello necesario en virtud de darse el supuesto contemplado en el Artículo 6.3.) siguiente.
- 4.1.3) Los FIDUCIANTES ORIGINANTES reconocen y aceptan expresamente que la FIDUCIARIA tendrá plena facultad para elaborar y suscribir el Reglamento de Copropiedad y los demás Reglamentos Internos (de Construcción, Convivencia, etc.) que conformarán y regularán el funcionamiento del CONJUNTO INMOBILIARIO y se obligan a respetar las servidumbres y restricciones al dominio y uso que en ellos se establezcan y a cumplir cualquier otra obligación que pudiera surgir de los mismos.

- 4.1.4) También reconocen y aceptan expresamente que la FIDUCIARIA tendrá plena facultad para disponer cambios en el PROYECTO que pudieran sugerir el ESTUDIO para optimizar el mismo, o por necesidades técnicas de la obra o para obtener la aprobación del PROYECTO por parte de la Municipalidad de Pilar y/o en el supuesto que no resulte factible adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR y deba ajustarse el PROYECTO para su ejecución en la PARCELA. En tal sentido se comprometen a respetar y aceptar todas aquellas nuevas obligaciones y/o cambios que pudieran surgir.
- 4.1.5) A requerimiento de la FIDUCIARIA, cuando ésta considere que aproximadamente en 120 días podría estar entregando las posesiones de las UNIDADES, cada FIDUCIANTE tendrá la obligación de efectuar un aporte al FIDEICOMISO que estimativamente se fija en la suma de U\$S 2.000.- (dólares estadounidenses dos mil) por cada UNIDAD del CONJUNTO INMOBILIARIO que le corresponda, pagaderos al tipo de cambio vendedor Banco Nación Argentina de acuerdo al cierre del día anterior al pago. Dicha suma conformará un fondo que se destinará al equipamiento, amoblamiento y decoración de las partes comunes del CONJUNTO INMOBILIARIO (que incluye el precio de los equipos, muebles y honorarios de profesionales que se contraten). La referida suma podrá ser ajustada en más o en menos por la FIDUCIARIA, según la variación de los costos del equipamiento, amoblamiento y decoración que concretamente se contrate. Se hace constar que estos gastos no están incluidos en el PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO para el PROYECTO y su prorrateo será por unidad funcional, es decir que cada unidad aportará 1/183 de la inversión que en el futuro se realice.
- 4.1.6) Al momento de la entrega de la posesión la UNIDAD que corresponda a cada FIDUCIANTE ORIGINANTE deberá contar con la instalación terminada de las siguientes mejoras: redes de cloaca, agua corriente, gas natural, electricidad, alumbrado público, sistema preparado para el tendido de red de telefonía, videocable y fibra óptica, pavimento, desagües pluviales y control de acceso y vigilancia y las áreas deportivas y sociales con un avance de al menos el 75% de las obras. Los FIDUCIANTES ORIGINANTES se obligan al pago de las expensas comunes, impuesto municipal, impuesto inmobiliario y servicios comunes, correspondiente a la UNIDAD que se le adjudique a cada uno de ellos, a partir de la fecha en que fueran citados a tomar posesión. Los FIDUCIANTES ORIGINANTES deberán recibir la posesión de la UNIDAD que a cada uno de ellos le corresponda, una vez que esta se encuentre delimitada, el día en que a tal efecto fuera citado por la FIDUCIARIA, por correo electrónico que deberá ser enviado al domicilio electrónico constituido por cada FIDUCIANTE, con una anticipación mínima de diez días corridos, y no podrá negarse recibir la misma alegando la falta de terminación de las obras de infraestructuras comunes en otros sectores del CONJUNTO INMOBILIARIO, cuando ello no afecte el uso y goce pacífico de la UNIDAD.

Las expensas comunes serán prorrateadas por UNIDAD tomando en cuenta la cantidad de lotes iniciales del CONJUNTO INMOBILIARIO (183, o el número que en definitiva corresponda en el supuesto que el PROYECTO se viera modificado por ajustes técnicos). En caso de unificación de 2 o más lotes, los gastos mensuales de todas formas se continuarán prorrateando tomando en cuenta la cantidad de lotes iniciales del CONJUNTO INMOBILIARIO, y los lotes unificados deberán soportar el pago correspondiente a los lotes que individualmente hubieran dejado de existir producto de la unificación. Es decir que si la

unificación comprende dos lotes, el lote unificado deberá pagar dos expensas; si fueren tres los lotes que se unifican, 3 expensas; y así según corresponda al número de lotes que se unifiquen.

4.1.7) Los FIDUCIANTES ORIGINANTES podrán comenzar con la construcción de una vivienda en la UNIDAD que a cada uno de ellos le corresponda, una vez aprobados los planos de construcción por la FIDUCIARIA o quien ésta designe, en los términos del Reglamento de Construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO, que redactará la FIDUCIARIA y cuyos indicadores de referencia se encuentran en la Memoria Descriptiva. Los FIDUCIANTES ORIGINANTES deberán acreditar el cumplimiento de las obligaciones previsionales, riesgos de trabajo, seguros, etc., del personal que ocupe en la obra, responsabilizándose de las consecuencias que se deriven de la misma. Esta obligación deberá continuar en vigencia hasta que finalice la construcción.

4.1.8) Queda a cargo de cada FIDUCIANTE ORIGINANTE: a) la instalación posterior o solicitud de alta de los medidores de gas y de luz correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan las empresas concesionarias y b) las cuotas del mantenimiento mensual, que se detallarán posteriormente en las expensas correspondientes a la UNIDAD asignada a cada uno de ellos, a partir de la fecha en que fuera citado a tomar posesión.

4.2. Tienen los siguientes derechos:

4.2.1) En contraprestación por los aportes realizados, los FIDUCIANTES ORIGINANTES tendrán el derecho a la adjudicación del dominio pleno de las UNIDADES que conforman el PROYECTO y que a cada uno de ellos les corresponda en función del procedimiento de selección de UNIDADES que a continuación se indica:

A) A los efectos de proceder a la selección de las UNIDADES (o porcentajes indivisos de ellas) que corresponderá a cada uno de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y FIDUCIANTES "A", la FIDUCIARIA: **(i)** elaboró una lista de ponderación de todas las UNIDADES del PROYECTO teniendo en cuenta su superficie, ubicación, orientación, frente, etc., diferenciando aquellas UNIDADES destinadas a estas clases de fiduciantes de aquellas que se afectarán para la incorporación de los FIDUCIANTES "B"; **(ii)** Determinó el importe total de los créditos que se les asigna a cada uno de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y de los FIDUCIANTES "A" en función de los aportes realizados al FIDEICOMISO y de sus PORCENTAJES DE PARTICIPACION en el mismo con anterioridad a la incorporación de los FIDUCIANTES "B". En función de dicho crédito y de la lista de ponderación de las UNIDADES referida en el apartado (i) precedente, cada FIDUCIANTE ORIGINANTE y FIDUCIANTE "A" procederá a elegir la/s UNIDAD/ES que a cada uno de ellos posteriormente se preadjudicará. **(iii)** A los efectos indicados en el punto (i) precedente, la FIDUCIARIA realizará un sorteo entre todos los FIDUCIANTES ORIGINANTES y FIDUCIANTES "A", estableciendo el orden en que cada uno de ellos tendrá derecho a elegir su/s UNIDAD/ES. La elección se realizará mediante "rondas" de elección, en las cuales cada uno de estos fiduciantes tendrá derecho a seleccionar hasta un máximo de dos UNIDADES en la primera ronda. Para el caso de fiduciantes a quienes en virtud del monto de su crédito les correspondan más de dos UNIDADES, la elección de los excedentes se efectuará en una segunda ronda, ésta vez hasta 3 UNIDADES por vez pero siguiendo el orden inverso al de la primera ronda. De tal manera, quien elige primero en la primera ronda elegirá último en la

segunda y viceversa hasta agotar el crédito de cada fiduciante. Desde la tercera ronda en adelante la elección se realizará de hasta 4 UNIDADES por turno. Si algún fiduciante quisiera elegir al mismo tiempo que otro, deberán hacerlos juntos con el orden del que resulte menos favorecido en cada ronda (Ejemplificando, si un fiduciante tiene “crédito” para seleccionar hasta 4 UNIDADES promedio y elige en primer lugar en la ronda inicial, en la siguiente le corresponderá elegir dos UNIDADES en el último lugar).

B) Cada fiduciante podrá elegir una UNIDAD por hasta 5% de menos o hasta 10% o U\$ 40.000 (lo que sea mayor) de más respecto de su crédito. En el supuesto que el “crédito” que corresponda a alguno de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y FIDUCIANTES “A” resulte insuficiente para la asignación del 100% de una determinada UNIDAD, por la porción de la misma que hubiera quedado sin cancelar (cuyo monto no podrá exceder del importe equivalente al 10% del “crédito” del fiduciante o U\$ 40.000.-, lo que sea mayor; lo que se denominará “faltante”), el FIDUCIANTE ORIGINANTE o el FIDUCIANTE “A” que corresponda, deberá suscribir el convenio de adhesión respectivo en calidad de FIDUCIANTE “B” y comprometer los aportes que pudieran corresponder por el porcentaje indiviso de la misma que le corresponda abonar en tal carácter para completar el 100% del derecho a la adjudicación de la UNIDAD.

En el supuesto que una vez seleccionadas las UNIDADES por alguno de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y FIDUCIANTES “A”, todavía le quede un “sobrante de crédito” (que no podrá exceder del importe equivalente al 5% del “crédito” del fiduciante), el mismo le será reintegrado por el fideicomiso en la misma medida, modalidad y moneda en que los FIDUCIANTES “B” efectivicen la integración de sus aportes.

C) Una vez seleccionadas todas las UNIDADES, la FIDUCIARIA suscribirá las correspondientes actas de preadjudicación de las misma en favor de cada uno de los FIDUCIANTES ORIGINANTES y FIDUCIANTES “A” que correspondan, oportunidad en la cual, en su caso, se reconocerá el “sobrante de crédito” que tendrá derecho a que se le reintegre a los respectivos fiduciantes.

D) La preadjudicación de la UNIDAD que corresponda a cada FIDUCIANTE ORIGINANTE y FIDUCIANTE “A” deja sin efecto toda y cualquier asignación y/o preadjudicación de lotes o UNIDADES que se hubiera realizado en favor de los mismos en el contrato de Fideicomiso Originario en los denominados PROYECTO ANEXO y PROYECTO INDEPENDIENTE.

4.2.2) Se aclara que nada podrán reclamar los FIDUCIANTES ORIGINANTES si, por modificaciones al PROYECTO que en definitiva se realice, dispuestas por el ESTUDIO o por necesidades técnicas de la obra o la aprobación del PROYECTO y/o por la eventualidad de que no resulte factible adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR, la superficie de las UNIDADES que les correspondan disminuyera hasta un 5%. En el supuesto que las modificaciones al PROYECTO importen una variación (disminución o aumento) de la superficie de las UNIDADES, superior al 5%, la FIDUCIARIA realizará los ajustes correspondientes en el costo inicial estimado de aquellas UNIDADES que se vean afectadas por dicha variación hasta llevarlos al máximo tolerado del 5%, y en consecuencia reclamará o reintegrará, según cada caso, la diferencia a los FIDUCIANTES que corresponda.

- 4.3. Cesión de derechos y obligaciones: podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a ostentar el carácter de FIDUCIANTES “A”, pero el FIDUCIANTE ORIGINANTE cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la FIDUCIARIA tome nota de cada cesión que el cesionario le abone un honorario de U\$S 200.- (dólares estadounidenses doscientos) más IVA pagaderos al tipo de cambio vendedor Banco Nación Argentina de acuerdo al cierre del día anterior al pago en concepto de gastos administrativos asociados a la transferencia de la participación en el FIDEICOMISO. Cualquier costo que genere al FIDEICOMISO las cesiones será a cargo del cesionario respectivo.

#### **Artículo 5. Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES “A”**

- 5.1. Tienen las siguientes obligaciones:

- 5.1.1) Su obligación de aportar los fondos necesarios resultantes del PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO PROYECTO ANEXO (según el contrato de Fideicomiso Originario), para comprar y escriturar la PARCELA, afrontar el anticipo de los honorarios del ESTUDIO, y los demás gastos relacionados con el objeto del CONTRATO que allí se establecían, hasta la adhesión al FIDEICOMISO de los FIDUCIANTES “B” (el Aporte Inicial), se encuentra cumplido. Asimismo, se han determinado aportes dinerarios adicionales para solventar costos que adicionalmente a los inicialmente estimados para esta clase de FIDUCIANTES, ha tenido el FIDEICOMISO hasta la fecha del presente, los que ya han sido aportados y/o están en vías de cumplimiento e integración por parte de los FIDUCIANTES “A”.
- 5.1.2) Deberán efectuar los aportes dinerarios que les corresponda a cada uno de ellos, en caso que resulte ello necesario en virtud de darse el supuesto contemplado en el Artículo 6.3.) siguiente.
- 5.1.3) Resultan de aplicación a la presente clase de FIDUCIANTES, lo establecido en el Artículo 4 apartados 4.1.3), 4.1.4), 4.1.5.), 4.1.6), 4.1.7) y 4.1.8). del presente.

- 5.2. Tienen los siguientes derechos:

- 5.2.1) En contraprestación por los aportes realizados, los FIDUCIANTES “A” tendrán derecho a la adjudicación del dominio pleno de las UNIDADES que conforman el PROYECTO y que a cada uno de ellos les corresponda en función del procedimiento de selección de UNIDADES que se indica en los puntos A), B) y C) del Artículo 4.2.1) precedente, y con las consecuencias que se derivan del punto D) de mismo artículo.
- 5.3. Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES “A” podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO y los convenios de adhesión y de preadjudicación de las UNIDADES que cada uno de ellos le corresponda. Los cesionarios pasarán a ostentar el carácter de FIDUCIANTES “A”, pero el FIDUCIANTE “A” cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la FIDUCIARIA tome nota de cada cesión que el cesionario le abone un honorario de U\$S 200.- (dólares estadounidenses doscientos) más IVA pagaderos al tipo de cambio vendedor Banco Nación Argentina de acuerdo al cierre del día anterior al pago en concepto de gastos administrativos asociados a la transferencia de la participación en el

FIDEICOMISO. Cualquier costo que genere al FIDEICOMISO las cesiones será a cargo del cesionario respectivo.

## **Artículo 6. Obligaciones y Derechos de los FIDUCIANTES “B”.**

- 6.1. Tienen las siguientes obligaciones:
- 6.1.1 Aportar los fondos necesarios para adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR, construir el CONJUNTO INMOBILIARIO y afrontar cualquier otro gasto relacionado con el objeto del FIDEICOMISO, todo ello en la proporción que cada uno de ellos asumirá conforme la UNIDAD que elijan y porcentuales de contribución al costo fijado para cada una de ellas. Se aclara: **a)** que los aportes estimados para cada UNIDAD, serán actualizados mensualmente según la Actualización por índice general CAC base junio 2020 establecida en el presente CONTRATO, al solo efecto de establecer una modalidad de cobro de los aportes que permita mantener actualizado el valor de los mismos; **b)** que si el costo total efectivamente incurrido por el FIDEICOMISO que deban afrontar los FIDUCIANTES “B” supera al que resulta del PRESUPUESTO INICIAL ESTIMADO, ellos deberán aportar para afrontar el exceso la totalidad de las sumas que correspondan en proporción al porcentaje de participación que corresponda a sus UNIDADES para este tipo de aportes; aclarándose expresamente que los FIDUCIANTES ORIGINANTES y los FIDUCIANTES “A” no tendrán ningún tipo de obligación de nuevos aportes dinerarios distintos a los previstos en el presente CONTRATO para estas clases de fiduciantes; **c)** que los importes estimados para cada UNIDAD que se preadjudique a los FIDUCIANTES “B” constituirán solo un presupuesto y que la obligación de los FIDUCIANTES “B” será siempre abonar su porcentaje de los gastos totales de adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, mantenimiento del INMUEBLE y posterior construcción íntegra del CONJUNTO INMOBILIARIO y cualquier otro relacionado con el objeto del presente CONTRATO, estén o no previstos en la estimación mencionada y, en el caso de estar previstos, aunque excedan lo presupuestado; **d)** si el COSTO TOTAL a afrontar por los FIDUCIANTES “B” resultara menor al presupuestado por la FIDUCIARIA el ahorro redundará en beneficio de esta clase de FIDUCIANTES conforme el porcentaje de participación de las UNIDADES que a uno de ellos les corresponda, para aportes en exceso.
- 6.1.2 Integración de los aportes: se efectuará, en principio, de acuerdo al CRONOGRAMA del **Anexo V** pero se adaptará a las necesidades del PROYECTO y desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO.
- 6.1.3 Licitud de origen de fondos: en cumplimiento de lo establecido por la normativa vigente (Comunicación “A” 4353 del BCRA de “Normas sobre prevención del lavado de dinero y de otras actividades ilícitas”, Ley N° 25.246 de “Encubrimiento y Lavado de Activos de origen delictivo” con sus respectivas modificatorias y complementarias y Resolución 2/2002 de la UIF –Unidad de Información Financiera) y v/políticas sobre prevención del lavado de dinero, los FIDUCIANTES “B” declaran bajo juramento que los fondos que aportan y los que pudieran tener que aportar en las cuentas bancarias del FIDEICOMISO son el resultado y consecuencia de actividades legítimas. Asimismo, los FIDUCIANTES “B” se obligan a colaborar con la FIDUCIARIA y a brindarle y/o presentarle a ésta última la totalidad de la información y/o documentación que ésta les requiera a efectos de que pueda cumplir con las obligaciones que tiene y le corresponden como Sujeto Obligado en los términos del Art. 22 de

la ley 25.246 y sus modificatorias y de la Resolución 140/2012 y/o de cualquier otra ley, decreto, resolución o reglamentación que pudiera dictarse en el futuro sobre la materia.

- 6.1.4 Moneda de pago: Los aportes se integrarán en pesos y/o en la moneda que eventualmente pudiera tener curso legal en la República Argentina.
- 6.1.5 Incumplimiento – Mora - Intereses: La falta de pago en término hará incurrir en mora automática y de pleno derecho al FIDUCIANTE “B” moroso, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial. Asimismo y a partir del día de producirse la falta de pago, la FIDUCIARIA quedará facultada para percibir del FIDUCIANTE “B” moroso un interés compensatorio y punitivo equivalente a la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos comerciales a 30 días, a partir de la fecha de la mora y hasta la regularización de la deuda, la que hasta su total y completa cancelación continuará devengando la Actualización por CAC y/o por el índice que eventualmente pudiera designar la FIDUCIARIA. Este último no quedará liberado de su obligación de pago, si no abona, simultáneamente con la suma que adeuda en concepto de aporte, los intereses acumulados hasta la fecha de pago. Todo ello sin perjuicio de las sanciones que se prevén en la cláusula siguiente.
- 6.1.6 Resolución- Exclusión: La falta de pago en término por el FIDUCIANTE “B” de una cualquiera de las cuotas fijadas en concepto de aportes dará derecho a la FIDUCIARIA a resolver el CONTRATO respecto del deudor moroso, previa intimación fehaciente por un plazo no inferior a quince días a fin de que cumpla con los aportes adeudados a la fecha con más los intereses que correspondan. La resolución del CONTRATO importará la exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso. En este supuesto, se le retendrá la totalidad de las sumas abonadas hasta cumplido en su integridad el objeto del CONTRATO y en las condiciones que seguidamente se detallan.
- 6.1.7 Cláusula Penal: Se pacta en este concepto el importe equivalente al 25% del total del aporte inicial estimado para el FIDUCIANTE “B” moroso, actualizado por el mismo índice que se hubiera utilizado para la actualización de los aportes iniciales estimados, aplicándose dicho índice hasta la fecha de exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso. En caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión resultaran menores al importe establecido como cláusula penal, el FIDUCIANTE “B” excluido quedará obligado a integrar la diferencia que pudiera corresponder, lo que deberá realizar dentro del término de cinco (5) días a contar desde la fecha en que le hubiera sido comunicada su exclusión. Por su parte, en caso que las sumas abonadas por el incumplidor a la fecha de su exclusión superarán el importe establecido como cláusula penal, la FIDUCIARIA le reintegrará al FIDUCIANTE “B” excluido las sumas remanentes dentro de los 90 días de la fecha en que se hubiera efectivizado el reemplazo del FIDUCIANTE “B” excluido, según cláusula 6.1.8. siguiente, sin intereses ni actualización alguna.
- 6.1.8 Reemplazo del FIDUCIANTE “B” excluido – Procedimiento: En este supuesto de exclusión del FIDUCIANTE “B” moroso, la FIDUCIARIA convocará a asamblea de FIDUCIANTES, a celebrarse dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de exclusión, con el objeto de llevar a cabo en ese mismo acto una licitación entre los FIDUCIANTES que asistieran para reemplazar en la totalidad de sus derechos y obligaciones al FIDUCIANTE “B”

excluido. El importe que resulte de esta licitación integrará el FONDO FIDUCIARIO y redundará en beneficio de la totalidad de los FIDUCIANTES “B” en lo que exceda al importe que eventualmente deba restituirse al FIDUCIANTE “B” excluido, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que corresponda reintegrar al excluido por aplicación del punto 6.1.7) de este artículo la diferencia será soportada por todos los FIDUCIANTES “B”, incluido el FIDUCIANTE “B” sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes de participación sobre el costo inicial. De fracasar esta licitación la FIDUCIARIA procurará obtener, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a su celebración, otro FIDUCIANTE “B” en los mismos términos previstos para la licitación entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIANTE “B” excluido será automáticamente sustituido en sus derechos y obligaciones por la totalidad de los FIDUCIANTES “B” en la proporción que a cada uno de ellos le corresponde en el conjunto.

- 6.1.9 Destino de los fondos: Todos los importes que ingresen al FONDO FIDUCIARIO en concepto de intereses compensatorios y punitivos o cláusula penal pactada, cobrados a los FIDUCIANTES “B”, redundarán en beneficio de todos los FIDUCIANTES “B”.
- 6.1.10 También resultan de aplicación a la presente clase de FIDUCIANTES, lo establecido en el Artículo 4 apartados 4.1.3), 4.1.4), 4.1.5.), 4.1.6), 4.1.7). y 4.1.8) del presente.
- 6.2 Los FIDUCIANTES “B”, adquieren el derecho a la adjudicación del dominio de la(s) UNIDAD(ES) que se individualizarán en el convenio de adhesión al CONTRATO a firmar por cada uno de ellos. Se aclara que nada podrán reclamar los FIDUCIANTES “B” si, por modificaciones al PROYECTO que en definitiva se ejecute, dispuestas por el ESTUDIO o por necesidades técnicas de la obra o por la aprobación del PROYECTO y/o por la eventualidad de que no resulte factible adquirir la FRACCIÓN A ADQUIRIR, la superficie de las UNIDADES que les correspondan disminuyera hasta un 5%. En el supuesto que las modificaciones al PROYECTO importen una variación (disminución o aumento) de la superficie de las UNIDADES, superior al 5%, la FIDUCIARIA realizará los ajustes correspondientes en el costo inicial estimado de aquellas UNIDADES que se vean afectadas por dicha variación hasta llevarlos al máximo tolerado del 5%, y en consecuencia reclamará o reintegrará, según cada caso, la diferencia a los FIDUCIANTES que corresponda.
- 6.3 Los FIDUCIANTES “B” declaran conocer y aceptar que a la fecha de su incorporación al CONTRATO mediante la suscripción del Convenio de Adhesión respectivo, se encuentra en trámite de aprobación las solicitudes de permisos y autorizaciones ante las autoridades competentes en la materia, para la aprobación del PROYECTO y para la adquisición de la FRACCIÓN A ADQUIRIR, y que la efectiva obtención de tales permisos y autorizaciones constituye una condición esencial precedente para el desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO tal como ha sido ideado, y para la adjudicación de UNIDAD a favor de cada uno de ellos y de los restantes FIDUCIANTES.

Los FIDUCIANTES “B” manifiestan que han tenido oportunidad de analizar el PROYECTO y el emprendimiento en general, y han contado con asesoramiento profesional a los fines de la suscripción del Convenio de Adhesión al presente CONTRATO, razón por la cual consienten y aceptan el riesgo de que las autoridades competentes demoren en expedirse y/o denieguen los permisos y autorizaciones indicados precedentemente y/o impongan condiciones que

deriven en alteraciones o modificaciones sustanciales en el PROYECTO y/o en el desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO tal como ha sido ideado, que impliquen que en definitiva el mismo no pueda ser ejecutado en la forma en que fuera prevista en su conjunto. No obstante ello, todos los FIDUCIANTES consienten y autorizan a la FIDUCIARIA a dar inicio a las obras de ejecución y construcción del PROYECTO una vez validados los proyectos técnicos por las autoridades municipales y provinciales pertinentes, aún cuando formalmente no se hubiera obtenido la prefectibilidad del CONJUNTO INMOBILIARIO y/o emitido el correspondiente permiso de inicio de obras.

Tales circunstancias y cualquier acto, acción u omisión por parte de las autoridades nacionales, provinciales o municipales, que obstaculice sustancialmente o impida definitivamente la ejecución del PROYECTO y/o el desarrollo del CONJUNTO INMOBILIARIO tal como ha sido ideado, serán consideradas como un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor o de imposibilidad de cumplimiento en los términos de los artículos 1730 y 1732 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuyo caso, la FIDUCIARIA tendrá la facultad de rescindir el Convenio de Adhesión y restituir a los FIDUCIANTES "B" que libremente ésta determine, las sumas que hubieran sido integradas por éstos al FONDO FIDUCIARIO, en la misma moneda, actualizada por el mismo índice aplicado para la integración de los aportes de esta clase de FIDUCIANTES.

De efectivizar la FIDUCIARIA la facultad establecida en el párrafo anterior, las sumas a reintegrar al/a los FIDUCIANTE/S "B" a quién/es la FIDUCIARIA le/s hubiera rescindido su convenio de adhesión, deberán ser aportadas por la totalidad de los restantes FIDUCIANTES del FIDEICOMISO en proporción al PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN de cada uno de ellos en el conjunto de los restantes FIDUCIANTES.

- 6.4 Cesión de derechos y obligaciones: Los FIDUCIANTES "B" podrán ceder a terceros sus derechos y obligaciones bajo el CONTRATO. Los cesionarios pasarán a ostentar el carácter de FIDUCIANTES "B", pero el FIDUCIANTE "B" cedente será responsable del cumplimiento de las obligaciones del cesionario en carácter de codeudor solidario. Será requisito para que la FIDUCIARIA tome nota de cada cesión que el cesionario le abone un honorario de U\$S 200.- (dólares estadounidenses doscientos) más IVA pagaderos al tipo de cambio vendedor Banco Nación Argentina de acuerdo al cierre del día anterior al pago en concepto de gastos administrativos asociados a la transferencia de la participación en el FIDEICOMISO. Cualquier costo que genere al FIDEICOMISO las cesiones será a cargo del cesionario respectivo.

#### **Artículo 7. Derechos y obligaciones de la FIDUCIARIA**

- 7.1 En el marco de sus facultades como titular y administradora del PATRIMONIO FIDUCIARIO, la FIDUCIARIA actuará dentro de las pautas señaladas en el CONTRATO y en cumplimiento del objeto establecido en él. Deberá cumplir debidamente con sus obligaciones y hacer uso de sus facultades de acuerdo con la confianza que se le deposita y siempre dentro del marco de los artículos 1666 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación. Con estas limitaciones y bajo estas condiciones, los FIDUCIANTES le reconocen las facultades necesarias para administrar el negocio fiduciario que se instrumenta

en el presente CONTRATO. Tiene las siguientes facultades y obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en el presente CONTRATO y/o que hagan el objeto del FIDEICOMISO:

- 7.1.1 Facultades de administración y gerenciamiento: la FIDUCIARIA tendrá a su cargo la administración y gerenciamiento del emprendimiento inmobiliario a desarrollarse. Recaudará de los FIDUCIANTES “B” los fondos necesarios para afrontar todos los costos en que deba incurrir para la construcción del CONJUNTO INMOBILIARIO y realización de los demás actos relativos al objeto del FIDEICOMISO; siendo que los FIDUCIANTES ORIGINANTES y los FIDUCIANTES “A” ya han completado la totalidad de sus aportes. En su caso, reintegrará a los FIDUCIANTES ORIGINANTES y a los FIDUCIANTES “A” que correspondan, el “sobrante” del crédito que no hubiera sido aplicado por éstos a la preadjudicación de sus UNIDADES, lo que realizará en las condiciones, modalidad y moneda establecidas para la integración de aportes por parte de los FIDUCIANTES “B” y siempre y cuando estos últimos hubieran efectivizado sus aportes al Fondo Fiduciario.
- 7.1.2 Procederá a abrir una o varias cuentas en pesos y en dólares en cualquier entidad financiera de primera línea autorizada por el Banco Central de la República Argentina, habilitada al efecto. En ellas se acreditarán y debitarán todas las sumas percibidas bajo cualquier concepto y que integren el fondo fiduciario.
- 7.1.3 Tendrá las más amplias facultades para llevar adelante operaciones de cambio, compra y venta de divisas, compra y venta de bonos y títulos en mercados locales o extranjeros, efectuar pagos y realizar cuanto más actos y gestiones sean necesarias para el mejor cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
- 7.1.4 A efectos de preservar e valor de los fondos depositados en las cuentas fiduciarias o cualesquiera otros valores en dinero que sean parte de los bienes fideicomitados, la FIDUCIARIA podrá llevar adelante las operaciones de inversión que considere oportunas.
- 7.1.5 Mantendrá el PATRIMONIO FIDUCIARIO separado del resto de sus activos: En virtud de lo dispuesto en el art. 1685 del Código Civil y Comercial de la Nación, el PATRIMONIO FIDUCIARIO constituirá un patrimonio separado del de los FIDUCIANTES y del de la FIDUCIARIA.
- 7.1.6 Suscribirá con los FIDUCIANTES ORIGINANTES y con los FIDUCIANTES “A” el acta de preadjudicación de la/s UNIDAD/ES que a cada uno de ellos les corresponda, según lo establecido en el presente CONTRATO.
- 7.1.7 Recepción de ofertas de incorporación y convenio de adhesión de FIDUCIANTES “B”: Recibirá las ofertas irrevocables de incorporación al FIDEICOMISO, de quienes estén interesados en participar como FIDUCIANTES “B” (que deberán garantizarse con un importe mínimo a determinar por la FIDUCIARIA), las aceptará cuando se hayan recibido ofertas por la totalidad de las unidades que les correspondan a los FIDUCIANTES “B” y firmará con cada uno de ellos el respectivo convenio de adhesión.
- 7.1.8 Informar mensualmente a los FIDUCIANTES “B” la Actualización por CAC que corresponda a cada una de las cuotas y/o aportes iniciales comprometidos por cada uno de ellos según el CRONOGRAMA.

- 7.1.9 Contrataciones: Contratará las personas físicas y/o jurídicas para la ejecución de las obras programadas de acuerdo al PROYECTO y/o al proyecto que en definitiva se ejecute, como así también para el equipamiento de las áreas comunes del CONJUNTO INMOBILIARIO. A dichos efectos, tendrá las más amplias facultades para negociar y firmar los contratos correspondientes, encontrándose asimismo expresamente autorizada por los FIDUCIANTES a aceptar cláusulas de ajuste o de redeterminación de precios en los referidos contratos, de acuerdo a las prácticas usuales de mercado.
- 7.1.10 Contratar los seguros de obra que considere necesarios para complementar los propios de las empresas intervinientes según pliegos por ella elaborados.
- 7.1.11 Coordinar y supervisar durante el desarrollo el desempeño de todos los profesionales, especialistas y empresas proveedoras intervinientes de manera de cumplir con los plazos, costos y calidad del emprendimiento.
- 7.1.12 Redactar el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial así como también el Reglamento de Construcción, designar al administrador del CONJUNTO INMOBILIARIO y gerenciar y coordinar junto con este último la puesta en funcionamiento del mismo. Hasta cumplidos 365 días desde la entrega de posesión de la primera de las UNIDADES, coordinar y gestionar los reclamos por vicios a los contratistas responsables.
- 7.1.13 Coordinar y supervisar a los profesionales contratados para efectuar los trámites y aprobaciones ante los organismos municipales, provinciales o que correspondan.
- 7.1.14 Rendición de cuentas e información a los FIDUCIANTES: la obligación legal de rendir cuentas dispuesta por el artículo 1675 del Código Civil y Comercial de la Nación será cumplida por la FIDUCIARIA en forma anual, dentro del plazo de 120 días a contar de la fecha de cierre del ejercicio. A tales efectos, la FIDUCIARIA confeccionará el informe de rendición de cuentas y los estados contables del FIDEICOMISO. Asimismo pondrá a disposición de los FIDUCIANTES en el lugar que oportunamente se indicará en la rendición de cuentas, y por el término de 10 días hábiles, la totalidad de la documentación administrativa, de obra y contable del FIDEICOMISO en que se sustente el informe presentado, para análisis y/o revisión de parte de éstos últimos. Vencido este último plazo, los FIDUCIANTES contarán con un plazo de 5 días hábiles para observar la rendición de cuentas en lo que estimen corresponda vencido el cual, de no mediar observaciones fundadas, se considerará sin más aprobadas las cuentas del FIDEICOMISO y la gestión de la FIDUCIARIA por el período que fuera objeto de rendición. En caso de existir observaciones, las mismas serán contestadas por la FIDUCIARIA y, según corresponda, se realizarán los ajustes y/o modificaciones que correspondan o bien se procederá a ratificar la rendición de cuentas presentada. En este último supuesto, aquel FIDUCIANTE que hubiera observado la rendición de cuentas inicialmente presentada y ratificada por la FIDUCIARIA, de considerar que todavía le asiste razón en su reclamo, podrá acudir ante la justicia a los efectos de hacer valer sus derechos. La FIDUCIARIA deberá presentar el informe de rendición de cuentas y los estados contables del FIDEICOMISO vía correo electrónico que deberá enviar a los FIDUCIANTES a las direcciones de correo electrónico que cada uno de ellos denuncie de forma fehaciente y a las que se les otorgará el carácter de domicilio electrónico especial constituido. Dichas direcciones tendrán validez hasta tanto los FIDUCIANTES informen a la FIDUCIARIA por

medio fehaciente su cambio. En el plazo de 48 hs. a contar de la fecha de envío de la notificación correspondiente en el domicilio electrónico especial constituido, los FIDUCIANTES deberán acusar recibo, por igual medio, de la recepción de la notificación. En caso que así no lo hicieran, sin perjuicio de la validez de la notificación practicada por esa vía, la FIDUCIARIA quedará facultada a enviar una nueva notificación por otro medio fehacientemente al FIDUCIANTE incumplidor, debiendo cargar el mismo con los costos que demande la notificación en la referida forma.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente apartado, la FIDUCIARIA también se obliga a poner a disposición del AUDITOR CONTABLE la totalidad de la documentación que acredite el manejo financiero del FONDO FIDUCIARIO, cada vez que éste lo requiera, y a elaborar y publicar en la página intranet del emprendimiento un informe trimestral sobre la evolución y/o avance de la obra en el período. Asimismo, se obliga a mantener abierto un canal para efectuar consultas o reclamos vía mail o teléfono.

- 7.1.15 Actos de disposición y gravámenes. La FIDUCIARIA podrá disponer o gravar el INMUEBLE y/o los demás bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del FIDEICOMISO, sin que sea necesario el consentimiento de los FIDUCIANTES BENEFICIARIOS. Queda excluida la posibilidad de hipotecar el INMUEBLE bajo ninguna circunstancia.
- 7.1.16 Transmisión del dominio: Una vez finalizadas las obras proyectadas, aprobado el plano de subdivisión del CONJUNTO INMOBILIARIO bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial o el régimen legal vigente que a su criterio resulte más conveniente, y otorgado el reglamento correspondiente, la FIDUCIARIA deberá transmitir a los BENEFICIARIOS el dominio de las UNIDADES que a cada uno le corresponda. Serán a cargo del BENEFICIARIO adjudicatario la totalidad de los gastos, tasas, impuestos y honorarios que ocasione la respectiva escritura de adjudicación, como así también la de inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, y el impuesto a los ingresos brutos correspondiente al aporte que cada uno de los FIDUCIANTES realice al FIDEICOMISO.
- 7.1.17 Entrega de la posesión: La FIDUCIARIA entregará la posesión de las UNIDADES a los BENEFICIARIOS, quienes deberán recibirla, una vez que las obras proyectadas se encuentren en un estado de avance tal que el ejercicio de la posesión por los BENEFICIARIOS, a criterio de la FIDUCIARIA, no afecte la normal terminación de las mismas y resulte suficiente para que los BENEFICIARIOS puedan iniciar las obras de las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en cada UNIDAD. A tal efecto la FIDUCIARIA comunicará en forma fehaciente el día en que otorgará la posesión de las UNIDADES, no pudiendo los BENEFICIARIOS negarse a recibir la misma alegando la existencia de detalles de terminación pendientes, cuando estos no afecten el uso y goce pacífico de las UNIDADES. A partir del día fijado para el otorgamiento de la posesión, los BENEFICIARIOS deberán abonar en la proporción que a cada uno le corresponda, las expensas comunes que se devenguen y los impuestos, tasas y demás contribuciones que recaigan sobre las UNIDADES cuya posesión adquieren. La no comparecencia de un BENEFICIARIO a tomar posesión cuando fuera citado al efecto lo constituirá en mora devengándose por cada día de demora una multa de U\$S 200.- (dólares estadounidenses doscientos). La misma multa se aplicará en caso de no comparecencia a la escrituración, en ambos casos sin perjuicio de los demás derechos que el incumplimiento confiera.

- 7.2 Retribución: La FIDUCIARIA percibirá por su gestión una retribución de U\$S 1.145.000 (dólares estadounidenses un millón ciento cuarenta y cinco mil), más IVA. Del total y de cada uno de los pagos de honorarios, un 25% (U\$S 286.250 + IVA, dólares estadounidenses doscientos ochenta y seis mil doscientos cincuenta más IVA) remunerará su desempeño como fiduciaria y un 75% (U\$S 850.750 + IVA, dólares estadounidenses ochocientos cincuenta mil setecientos cincuenta más IVA) su desempeño como gerenciadora. Esta retribución será abonada de la siguiente manera: a) U\$S 175.000 (dólares estadounidenses ciento setenta y cinco mil) más IVA, en 5 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 35.000 (dólares estadounidenses treinta y cinco mil) más IVA cada una, las que ya han sido íntegramente canceladas; b) U\$S 190.000.- (dólares estadounidenses ciento noventa mil) más IVA dentro de los 10 días de producida la adhesión de al menos el 90% de los FIDUCIANTES “B” al FIDEICOMISO y c) el saldo de U\$S 780.000 (dólares estadounidenses setecientos ochenta mil) más IVA, en 26 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 30.000 (dólares estadounidenses treinta mil) más IVA cada una de ellas, venciendo la primera el día 5 del tercer mes siguiente al de vencimiento del pago indicado en el inciso b).

En el supuesto que se venda el INMUEBLE, ya sea como NEGOCIO ALTERNATIVO o por no conseguirse la adhesión de los FIDUCIANTES “B” al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA tendrá derecho a percibir un honorario equivalente al 8% más IVA de la utilidad antes del impuesto a las ganancias medida en dólares estadounidenses que se obtenga producto de dicho acto.

- 7.3 Moneda: la totalidad de los honorarios de la FIDUCIARIA deberán solventarse en dólares estadounidenses. Teniendo en consideración las restricciones actualmente existentes para acceder al mercado único y libre de cambios, la FIDUCIARIA queda expresamente facultada a elegir cualesquiera de las formas de pago que se describen a continuación: (a) la cantidad de pesos argentinos suficientes para adquirir los dólares adeudados en el mercado o plaza de Nueva York (Estados Unidos de América) o de Montevideo (República Oriental del Uruguay) a opción de la FIDUCIARIA, según la cotización de esa divisa al tipo de cambio vendedor al cierre de las operaciones del día hábil cambiario anterior a la fecha de pago que publiquen los diarios La Nación o Ámbito Financiero o El Cronista Comercial, a opción de la VENDEDORA; o (b) la cantidad de pesos suficientes para adquirir BONOS EXTERNOS BONAR 2022 de la REPUBLICA ARGENTINA (denominados en adelante “BONAR”) nominados en dólares y en pesos, de la serie que cotice en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires o en el mercado de Nueva York (Estados Unidos de América) o de Montevideo (República Oriental del Uruguay), a opción de la FIDUCIARIA, de forma tal que equivalga a la cantidad de dólares adeudados al tipo de cambio implícito en relación con la cotización en pesos, al cierre de las operaciones del día hábil cambiario anterior a la fecha de pago que publiquen los diarios La Nación o Ámbito Financiero o El Cronista Comercial, a opción de la FIDUCIARIA. Para determinar la cantidad de pesos a cobrar en este supuesto, se seguirá el siguiente procedimiento: 1) dividir la cantidad de dólares que deberían pagarse por el valor de cotización internacional en dólares del bono, según la opción elegida de las cotizaciones indicadas precedentemente del día anterior al pago; 2) multiplicar la cantidad de bonos que arroje esa división por el valor de cotización en pesos del bono, según la opción elegida de las cotizaciones indicadas precedentemente del día anterior al pago; 3) el producto de esta última multiplicación será la cantidad de pesos a entregar en sustitución de los dólares adeudados y no

pagados en esa moneda. (c) Si por cualquier circunstancia los BONAR hubiesen dejado de existir o de cotizar en los mercados mencionados, que entregue la cantidad de pesos suficientes para adquirir la cantidad de bonos que el Estado argentino haya emitido en dólares estadounidenses, a opción de la FIDUCIARIA de forma tal que equivalga a la cantidad de dólares adeudados al tipo de cambio implícito en relación con la cotización en pesos en uno de los mercados indicados en los puntos a) y b) precedentes, conforme los criterios y procedimientos previstos en el punto b) anterior. Todos los medios de pago alternativos, así como los mercados, publicaciones, etc., serán elegidos por la FIDUCIARIA; y ninguna de estas opciones y/o previsiones podrá ser considerada como una opción a favor de los FIDUCIANTES.

7.4 La FIDUCIARIA tiene derecho a denominar el CONJUNTO INMOBILIARIO de la manera que lo crea conveniente (utilizando una marca de su propiedad como lo es “Los Cardos” o una nueva) y a hacer constar esa denominación mediante placas u otros medios o elementos, en el acceso, jardines, áreas de uso común, etc. y demás circunstancias a establecer en el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de utilizar una marca nueva, también tiene derecho a registrarla a su cargo y nombre. Queda expresamente establecido que, en ningún caso, tendrán los FIDUCIANTES derecho alguno sobre la marca utilizada por la FIDUCIARIA.

7.5 La FIDUCIARIA tendrá el derecho de recuperar del FIDEICOMISO el impuesto inmobiliario complementario que deba abonar en su carácter de titular del dominio fiduciario del INMUEBLE de acuerdo al criterio de distribución del mencionado impuesto que ella establezca entre los distintos inmuebles que figuren registrados a su nombre.

#### **Artículo 8. Vinculación con Ayres de Pilar (Administradora Parque Central S.A.)**

8.1. La FIDUCIARIA se encuentra facultada a negociar con Administradora Parque Central S.A., en su carácter de administradora de las áreas circulatorias y de esparcimiento del barrio cerrado Ayres de Pilar, un acuerdo marco con miras a procurar la vinculación de hecho y/o de derecho entre el CONJUNTO INMOBILIARIO y el emprendimiento AYRES DEL PILAR, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes a ambos Barrios cerrados, o bien solamente para el paso de vehículos y/o peatonal y/o en bicicleta y/o mediante otros medios de locomoción o transporte debidamente autorizados en el eventual acuerdo que se suscriba. En el caso del CONJUNTO INMOBILIARIO, se ha previsto que la eventual vinculación y/o conexión se realice por la calle que da frente a los lotes 1 a 12 del PROYECTO y que termina contra el perímetro de AYRES DEL PILAR.

8.2. Tanto en caso que dicha vinculación se realice mediante la concesión recíproca de derechos personales, o mediante el otorgamiento de servidumbres u otros derechos reales, su aprobación en el marco del presente FIDEICOMISO podrá ser adoptada por mayoría simple de votos. En oportunidad de otorgarse el reglamento de propiedad horizontal, la FIDUCIARIA hará constar expresamente en el mismo la previsión establecida en el presente apartado, y dispondrá la mayoría con que dicha decisión deberá adoptarse en el marco del consorcio a conformarse.

#### **Artículo 9. Cesación de la FIDUCIARIA.**

- 9.1 La FIDUCIARIA cesará como tal por: a) Por remoción judicial, previa decisión de los FIDUCIANTES en Asamblea convocada al efecto, decisión que deberá estar basada en el incumplimiento de sus obligaciones y ser tomada por una mayoría de FIDUCIANTES que tengan, como mínimo, el 70% (setenta por ciento) del total de votos (computando inclusive los no presentes); b) Por cualquiera de las causales previstas en el artículo 1678 del Código Civil y Comercial, con excepción de la renuncia de la FIDUCIARIA.
- 9.2 Producida cualquiera de las causales de cesación mencionadas, la FIDUCIARIA será reemplazada por quienes designen los FIDUCIANTES en Asamblea convocada al efecto. En tal caso, la FIDUCIARIA deberá presentar una rendición de cuentas final, entregando a los FIDUCIANTES toda la documentación relativa al CONTRATO que estuviese en su poder y deberá transferir el PATRIMONIO FIDUCIARIO a quien los FIDUCIANTES, a su exclusivo juicio, designen fiduciario sustituto, todo ello en un plazo de no más de sesenta días de notificada de la decisión de sustituirla en sus funciones; sin perjuicio de los daños y perjuicios de los que pudiera ser responsable. .

#### **Artículo 10. AUDITOR CONTABLE.**

- 10.1 Tiene a su cargo las funciones establecidas en el Artículo 2 punto (xvii) y emitir informes sobre las rendiciones de cuentas de la FIDUCIARIA.
- 10.2 Su retribución total será pactada con la FIDUCIARIA y responderá a las condiciones imperantes en plaza. En caso de ser necesario su reemplazo, el nuevo auditor será elegido por la FIDUCIARIA.

#### **Artículo 11. Escribanía interviniente.**

- 11.1 Es la Escribanía MASCHWITZ-DEL CAMPO, con domicilio en la calle Tucumán 715, piso 6º, Ciudad de Buenos Aires, la que efectuará las siguientes tareas:
- 11.1.1 Certificación de firmas del CONTRATO, de las actas de preadjudicación con los FIDUCIANTES ORIGINANTES y FIDUCIANTES “A”, y los contratos de adhesión con los FIDUCIANTES “B”.
- 11.1.2 La transcripción y protocolización del nuevo texto ordenado del CONTRATO y consignación de todos los datos personales de los FIDUCIANTES BENEFICIARIOS que han adherido al mismo.
- 11.1.3 La escritura pública de adquisición del dominio del INMUEBLE, por la FIDUCIARIA y todas las tareas previas vinculadas a dicha adquisición (inclusive estudio de títulos).
- 11.1.4 Actuar en calidad de depositaria hasta la finalización del FIDEICOMISO, de la siguiente documentación: el CONTRATO, los contratos de adhesión de los FIDUCIANTES “A” y “B”, actas de preadjudicación de UNIDADES, y las escrituras de adquisición de dominio del INMUEBLE.
- 11.1.5 Confeccionará y otorgará las escrituras de subdivisión y reglamentos del CONJUNTO INMOBILIARIO y las de adjudicación de las UNIDADES a favor de los FIDUCIANTES. La

escribanía citará vía mail a cada adjudicatario, indicándole el día previsto para que la FIDUCIARIA suscriba con él la correspondiente escritura de adjudicación de dominio de su UNIDAD, y le hará saber que en caso de incumplimiento a esta obligación de escriturar, será pasible de una multa diaria equivalente al uno por mil del valor de la escritura por cada día de retraso, que deberá abonar a la FIDUCIARIA en el acto escriturario.

11.2 Se establecen como únicas y totales retribuciones de la Escribanía interviniente:

11.2.1 Por la realización de las tareas profesionales mencionadas en los puntos 11.1.1 a 11.1.4 precedentes, la suma de U\$S 36.800.- (dólares estadounidenses treinta y seis mil ochocientos más IVA, que ya ha sido cancelada.

11.2.2 Por la realización de las tareas profesionales mencionadas en el punto 11.1.5 precedente, el 0,9% por ciento del importe en que cada FIDUCIANTE contribuya al COSTO TOTAL, más el IVA correspondiente. Dicho importe será abonado, conjuntamente con los gastos, tasas e impuestos que correspondan, por los FIDUCIANTES simultáneamente a la respectiva escritura de adjudicación de la UNIDAD que le corresponda. La FIDUCIARIA, realizará los cálculos que correspondan y lo comunicará a los BENEFICIARIOS y a la escribanía MASCHWITZ-DEL CAMPO.

### **Artículo 12. Vicios**

Atento que la FIDUCIARIA no es vendedor ni constructor del CONJUNTO INMOBILIARIO y las UNIDADES no asume responsabilidad por vicios de construcción frente a los FIDUCIANTES y BENEFICIARIOS, que deberán reclamar directamente a los contratistas responsables. A tal efecto la FIDUCIARIA hará entrega a los BENEFICIARIOS, en oportunidad de la adjudicación, de un listado de los contratistas mencionados.

### **Artículo 13. Vencimiento del plazo - Prórroga.**

Al vencimiento del plazo de vigencia del CONTRATO, y de la prórroga automática establecida en el Artículo 3, la FIDUCIARIA convocará a Asamblea de FIDUCIANTES para resolver la prórroga si su objeto no se hubiere cumplido dentro del plazo máximo convenido. De no arribarse a un acuerdo en este sentido, el CONTRATO se considerará vencido, debiendo la FIDUCIARIA entregar a los FIDUCIANTES la posesión y el dominio del INMUEBLE otorgando los instrumentos y las inscripciones registrales que correspondan, conforme lo dispuesto por el art. 1698 del Código Civil y Comercial de la Nación. La transferencia a los FIDUCIANTES se efectuará en condominio de acuerdo a los PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN correspondientes a cada uno de los FIDUCIANTES.

Vencido el plazo del CONTRATO y cumplido en su totalidad el objeto del mismo, de existir un remanente en el FONDO FUDICIARIO, será distribuido entre los FIDUCIANTES a prorrata de los PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN correspondientes a cada uno de ellos.

### **Artículo 14. Órganos del FIDEICOMISO. Cierre del Ejercicio Económico.**

14.1 Asambleas: Se llevarán a cabo cuando se convoquen, a iniciativa de la FIDUCIARIA o a solicitud de un número de FIDUCIANTES que tengan como mínimo el 35% del total de los

votos. Las citaciones se llevarán a cabo vía mail en el domicilio electrónico especial constituido por cada uno de los FIDUCIANTES, comunicándose la fecha, lugar y hora de la reunión (días y horas hábiles y dentro de la ciudad de Buenos Aires) y el orden del día en el que se detallarán los temas a tratar. En el plazo de 48 hs. a contar de la fecha de envío de la notificación correspondiente, los FIDUCIANTES deberán acusar recibo, por igual medio. En caso que así no lo hicieran la FIDUCIARIA notificará fehacientemente al FIDUCIANTE incumplidor, debiendo cargar el mismo con los costos que demande la notificación en la referida forma.

- 14.2 Quórum: Las reuniones se iniciarán a la hora citada con los FIDUCIANTES que representen mayoría de votos, y media hora después con los presentes cualquiera sea el porcentaje de votos que representen. Serán presididas por el Presidente de la FIDUCIARIA o quien lo reemplace con facultades previstas para hacerlo.
- 14.3 Mayorías: Salvo las mayorías especiales previstas en el CONTRATO las decisiones deberán adoptarse por la mayoría simple de los votos presentes. Los FIDUCIANTES que se encuentren en mora no tendrán derecho a voto en las Asambleas ni se computarán para el quórum.
- 14.4 Modificaciones al contrato: Deberán ser decididas en Asambleas convocadas al efecto y por una mayoría de fiduciantes que representen el 65% de los votos presentes.
- 14.5 Cierre de Ejercicio: Se establece el cierre del Ejercicio Económico el 31 de diciembre.

#### **Artículo 15. Fallecimiento del FIDUCIANTE.**

En caso de fallecimiento o incapacidad sobreviniente del FIDUCIANTE, sus herederos o representantes legales deberán unificar su representación dentro de los 60 días de ocurrida cualquiera de estas circunstancias, obligándose a dar cumplimiento a todas las obligaciones establecidas en el presente. Si así no lo hicieran, la FIDUCIARIA podrá considerarlo como causal de incumplimiento.

#### **Artículo 16. Domicilio y jurisdicción.**

Para todos los efectos legales del presente CONTRATO, las partes constituyen domicilios especiales en los indicados por cada uno de ellos en el encabezamiento. Asimismo queda establecido que cualquier divergencia que se suscite con motivo de su ejecución, será sometida a los tribunales que resulten competentes en razón de la materia, con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Anexo III - Listado de Fiduciantes “A” y Originantes**

<b>Fiduciante</b>	<b>% Participación</b>
GIAMBRUNI, SANTIAGO	0.2646%
DIAZ VALDEZ, DIEGO	0.5348%
LEGARRE, FRANCISCO	0.9439%
GONZALEZ IGLESIAS, JOAQUIN	1.0233%
BENSADON, JULIO EDUARDO	1.0939%
PRADO, ALBERTO MIGUEL	1.1027%
BALLVE, HERNAN RAFAEL	1.1556%
ORELLANO, CARLOS ALEJANDRO	1.1644%
MARTINEZ, EDGARDO JULIO	1.1821%
GRAZZINI/ GRAZZINI, SANTIAGO/ TOMAS	1.1997%
HEALY / CASTRO MARTINEZ, J. FRAN. / FERNANDO	1.1997%
BERTUCCI, MARIA ANDREA	1.2526%
EGOZCUE, ROBERTO JESUS	1.2791%
AUPLUS SA	1.5879%
CHABERT, MAURICIO	1.5879%
PERA, MARCELO GUSTAVO	1.5879%
BAIBIENE, MARÍA LUISA	1.6231%
DE LAS CARRERAS, MARCELO ESTEBAN	1.6231%
FIGUEROA, RAMIRO JOSE	1.6231%
GALLARDO, HERNÁN MARCELO	1.6408%
GALLARDO, MARTÍN EDUARDO	1.6849%
DOUGHERTY , SANTIAGO JOSE	1.7114%
NOVO, CARLOS FEDERICO	1.7114%
NOVO, SANTIAGO MATIAS	1.7114%
BENVENUTO / LARTIGUE, DANIEL / DELIA	1.8260%
DE LA SERNA, JUAN MARTIN	1.8613%
GALLARDO, MARIANO JORGE	1.9672%
LAMMERTYN, ALEJANDRO VICTOR	2.1083%
ZAFFORE, DIEGO JAVIER	2.5229%
GIAMBRUNI, MIGUEL ANGEL	2.9710%
AMODIO, PABLO GERMAN	2.9817%
URE, FERNANDO	3.0151%
BENVENUTO DE SOJO, MARIA ANGELA	3.3786%
MARTIGNONE, AGUSTIN JORGE EDUARDO	3.7668%
KAZAH, HERNÁN JORGE	5.1870%
SZEKASY, NICOLÁS CARLOS	5.1958%
CAMPS, EZEQUIEL	5.7938%
ECHESORTU, CIRO	6.2279%
CASCATA, DIEGO MARIO	9.6860%
TAUROZZI, SILVIA ALEJANDRA	10.0212%
<b>Totales</b>	<b>100.0000%</b>

**Anexo IV** - Presupuesto Inicial Estimado

<b>Presupuesto Inicial Estimado</b>	
<b>Terreno y Aprobación proyecto</b>	<b>Costo estimado</b>
Cesión tierra, RSE y derechos municipales, compra de media calle perimetral	\$ 66,000,000
<b>Construcción</b>	
Costo de Construcción estimado para infra. de servicios, calles, sector deportivo y lotes	\$ 414,700,000
<b>Honorarios</b>	
Honorarios y gastos Proyecto Arq. y Especialistas, gestión y aprobación	\$ 21,120,000
Honorarios Fiduciaria	\$ 26,675,000
Honorarios de Desarrollo y Gerenciamiento técnico y administrativo	\$ 80,025,000
Honorarios asesoramiento jurídico e impositivo	\$ 11,550,000
<b>Varios</b>	
Gastos comerciales, Seguros de obra, impuesto municipal y provincial	\$ 8,369,680
<b>Impuestos</b>	
IVA Crédito Fiscal	\$ 108,516,870
Impuesto a las transacciones bancarias	\$ 8,843,479
<b>Total inversión</b>	<b>\$ 745,800,029</b>

Costos base junio 2020. El presupuesto no incluye IIBB a pagar en la adjudicación por c/fiduc..

El presupuesto no incluye gastos de subdivisión, que serán afrontados por la totalidad de los fiduc.

**Anexo V:** Cronograma de Aportes Fiduciantes “B”

En garantía de la Oferta de Incorporación	A la Adhesión al Fideicomiso	24 cuotas mensuales, (1era al inicio de la obra), cada una
<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>3,5%</b>

**ANEXO VI:** Detalle UNIDADES del PROYECTO y PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN asignado a cada una de ellas, y porcentajes asignados a las UNIDADES destinadas a los FIDUCIANTES “B” para contribuir a los DESVIOS DE COSTOS.