



- Convocatoria a Asamblea Extraordinaria - Administración Consorcial Fiduciaria -

ASAMBLEA CONVOCADA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 15 DEL CONTRATO del FIDEICOMISO SANTA RITA

CREACION DE UNA ADMINISTRACION CONSORCIAL - FIRMA DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION FIDUCIARIA CONSORCIAL Y TRASPASO DE FUNCIONES.

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1º) De conformidad con la votación de Asamblea del pasado mes de septiembre de 2020, cuya opción resultante determinó “...**Prorrogar el Contrato de Fideicomiso hasta el 30/06/2022 [...] pero delegando las tareas vinculadas a la administración de los gastos comunes (expensas) del Fideicomiso en un tercero independiente [...]**”, los fiduciarios reunidos en comisiones llevaron a cabo un proceso de convocatoria y selección de potenciales administradores a efectos de ser presentados a este fiduciario para la elección final del candidato a cubrir dicho cargo.

2º) Este proceso ejecutado por los fiduciarios integrantes de las comisiones –que implicó, entre otros, la invitación a todos los vecinos del barrio a presentar referencia de candidatos así como también a conformar la comisión ad hoc de evaluación de los antecedentes de los mismos– concluyó, según lo oportunamente establecido, con la presentación a este fiduciario de aquellos candidatos identificados como más idóneos para el cargo de administración a cubrir: de entre los mismos, en función de lo cual y conforme la recomendación de la comisión este fiduciario acepto como administrador del barrio al **Estudio Campana, Argento & Asociados**.

3º) Consecuentemente, como paso previo a la transferencia de responsabilidades al futuro administrador, se pone a ratificación por Asamblea lo hasta aquí ejecutado y la votación del siguiente orden del día, a saber:

ORDEN DEL DIA – CONVOCATORIA A ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

El punto en tratamiento consiste en aprobar en forma simultanea e indisolublemente vinculados los siguientes ítems, a que componen el ORDEN DEL DIA

Ratificación del proceso actuado hasta la fecha para la designación del nuevo administrador “Estudio Campana, Argento & Asociados”, consecuentemente

aprobación de las rendiciones de cuentas oportunamente presentadas por la administración saliente - Aprobación del Contrato a suscribir por el Fiduciario con el nuevo administrador Consorcial (se adjunta el mismo)

SISTEMA DE VOTACION

Conforme las previsiones contractuales y su fundamento legal, con esta Convocatoria se da inicio a la Asamblea Virtual, regulada en el artículo 15 del Contrato. Por tanto, a partir del día 10 de febrero de 2021 y hasta el día 25 de febrero de 2021 se recibirán los votos en el correo votacion@inversionesalcosto.com.ar

EL VOTO SE DEBERA EXPRESAR POR LA OPCION

- A) AFIRMATIVA (se aprueba la propuesta)**
- B) NEGATIVA (se rechaza la propuesta)**

De los votos recibidos se formará archivo a disposición de los señores Fiduciantes.

A los Efectos de una mayor transparencia la presente convocatoria está dirigida a todos los domicilios electrónicos denunciados y a la vez publicada en la página web del Fideicomiso.

A TODO EVENTO SE ADJUNTA CONTRATO DE Fideicomiso De Administración Consorcial a suscribir con el nuevo administrador.

Fiduciario Fideicomiso Santa Rita

Fideicomiso Santa Rita: Ruta 58 - KM 15,5- San Vicente

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION CONSORCIAL

Entre CAPUTO HERMANOS S. A., en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Santa Rita, representada en este acto por, con domicilio en (en adelante denominado el “Fiduciario Originario”) y actuando de acuerdo al mandato otorgado por la Asamblea de Fiduciantes del Fideicomiso Santa Rita representando a dichos fiduciantes (en adelante los “Fiduciantes Adherentes” y, conjuntamente con el Fiduciario Originario, los “Fiduciantes”) por una parte y por la otra parte, la ADMINISTRACION S.A.//S.R.L., elegida como administrador por la Asamblea de Fiduciantes del Fideicomiso Santa Rita, representada en este acto por, con domicilio en, (en adelante denominada el “Fiduciario Administrador” y, junto con los Fiduciantes, las “Partes”), CONVIENEN en celebrar un Contrato de Fideicomiso de Administración Consorcial que se registrá por las siguientes Clausulas y condiciones:

CONSIDERANDOS:

- A) Que el Fiduciario Originario es el fiduciario del Fideicomiso Santa Rita de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Santa Rita (tal como se define más adelante) y, en tal carácter, tiene la propiedad fiduciaria de un terreno en la localidad de, Partido de San Vicente, Provincia de Buenos Aires, identificado Según Plano de Mensura como PARCELAS, la que según dicho plano tiene una superficie de, nomenclatura catastral: Circunscripción ...; Parcela ... (en adelante el “Terreno”).

- B) Que, sobre dicho Terreno, el Fideicomiso SANTA RITA ha construido y desarrollado un Barrio Cerrado destinado a vivienda denominado “Barrio Santa Rita”, que consta de y actualmente posee entrada por
- C) Que, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Santa Rita y como una obligación de medios, el Fiduciario Originario se encuentra realizando los trámites de subdivisión del emprendimiento por el Régimen de Propiedad Horizontal Especial (conjunto inmobiliario).
- D) Que, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso Santa Rita, una vez desarrollado el emprendimiento y subdividido el Terreno, dicho Fideicomiso Santa Rita debía ser sometido al régimen de propiedad horizontal y escriturarse los lotes bajo este régimen a favor de cada uno de los fiduciantes/beneficiarios del Fideicomiso Santa Rita, lo cual hasta el momento no ha podido realizarse por cuestiones ajenas al Fiduciario Originario.
- E) Que el Barrio como emprendimiento se halla construido hace varios años y en varias de las parcelas/futuras unidades funcionales se han edificado viviendas unifamiliares debidamente autorizadas por el Municipio.
- F) Que todas las citadas parcelas, ya construidas y a construir tienen existencia municipal y pagan impuesto en forma independiente con partidas asignadas por el municipio.
- G) Que, encontrándose pendientes los trámites de subdivisión del inmueble en la Provincia de Buenos Aires -los cuales se encuentran sujetos a las demoras

propias de los organismos correspondientes y que son ajenas al Fideicomiso Santa Rita y al Fiduciario Originario- y, habida cuenta que las viviendas y parcelas cuya posesión ya se ha entregado generan gastos de mantenimiento y de conservación, entre los cuales se incluyen los provenientes de la prestación de los servicios comunes en beneficio de sus poseedores, por decisión de la Asamblea de Fiduciantes resulta conveniente organizar y sujetar la administración ordinaria del Emprendimiento bajo un régimen de un fideicomiso de administración hasta tanto concluyan con los trámites necesarios para la afectación del inmueble bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Especial, manteniendo la totalidad de la propiedad fiduciaria del Fideicomiso Santa Rita en manos del Fiduciario Originario bajo dicho Fideicomiso Santa Rita.

H) Que, en consecuencia, la Asamblea de Fiduciantes del Fideicomiso Santa Rita ha decidido por Asamblea de fecha, (i) mantener el régimen de fideicomiso del Fideicomiso Santa Rita cuya estructura brinda seguridad y transparencia a dichos fiduciantes sobre la propiedad fiduciaria del Fideicomiso Santa Rita hasta tanto se pueda escriturar cada uno de los lotes y someter el Barrio al régimen de propiedad horizontal y (ii) delegar la administración ordinaria de los gastos comunes de mantenimiento y conservación del Barrio en el Fiduciario Administrador, constituyendo a tales y únicos fines un Fideicomiso de Administración que será gestionado por el Fiduciario Administrador bajo su propia y exclusiva responsabilidad.

En virtud de ello, las Partes resuelven celebrar el presente Contrato de Fideicomiso de Administración Consorcial (en adelante el “Contrato de Administración Consorcial”), el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

DEFINICIONES PREVIAS:

Fideicomiso Santa Rita o Contrato de Fideicomiso Santa Rita: Es el Contrato de Fideicomiso suscrito por el Fiduciario Originario y los Fiduciantes Adherentes, el cual continúa vigente.

Contrato de Administración Consorcial o Fideicomiso de Administración: Es el presente Contrato de Fideicomiso de Administración Consorcial, a través del cual se constituye un fideicomiso de administración a los fines indicados en el considerando H) inciso (ii).

Conjunto Inmobiliario, Complejo Habitacional, Emprendimiento, Barrio, Barrio Cerrado o Club de Campo: Se entiende el desarrollo inmobiliario unifamiliar residencial construido en el Terreno mencionado en el considerando A).

Fiduciante Originario, Fiduciario Originario o Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita (indistintamente y según el contexto en cada caso): Es CAPUTO HERMANOS S.A. en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Santa Rita que actúa en el presente contrato como “fiduciante” junto con los Fiduciantes Adherentes.

Fiduciantes Adherentes: Son los fiduciantes del Fideicomiso Santa Rita que tienen derecho a la adjudicación de las parcelas//unidades funcionales que

componen el Emprendimiento, que recibieron la posesión de las mismas, y que actúan como “fiduciantes” del Fideicomiso de Administración constituido a través de este Contrato de Administración Consorcial junto con el Fiduciante Originario.

Fiduciantes: Son el Fiduciante Originario y los Fiduciantes Adherentes, en conjunto y que actúan conjuntamente como “fiduciantes” del Fideicomiso de Administración constituido a través de este Contrato de Administración Consorcial.

Beneficiarios: Son los Fiduciantes Adherentes y el Consorcio de Propietarios que resulte de la división en propiedad horizontal especial del Emprendimiento, y que serán los “beneficiarios” del Fideicomiso de Administración constituido a través de este Contrato de Administración Consorcial.

Fiduciario Administrador o Administrador Fiduciario Consorcial: Es la ADMINISTRACION, quien actúa como “fiduciario” en el Fideicomiso de Administración constituido a través de este Contrato de Administración Consorcial.

Fideicomisario: Es el Consorcio de Propietarios que se constituya una vez afectado el Inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal Especial y que será el “fideicomisario” del Fideicomiso de Administración constituido a través de este Contrato de Administración Consorcial.

Aportes: Son los fondos que deberán aportar los Fiduciantes Adherentes y que serán aplicados conforme lo establecido en la Cláusula Cuarta de este Contrato de Administración Consorcial.

Fondos para Primeras Expensas: Son los fondos recaudados bajo el Fideicomiso Santa Rita correspondientes al mes de que la Fiduciante Originaria integrará a los Bienes Fideicomitados trasladando al Fiduciario Administrador designado los saldos de la cuenta corriente bancaria existentes a la fecha de comienzo de sus funciones y que el Fiduciario Administrador destinará a cubrir los gastos de expensas correspondientes al primer mes de funcionamiento

Cuenta Bancaria: Es la cuenta fiduciaria que deberá abrir el Fiduciario Administrador en una institución bancaria de primera línea.

Bienes Fideicomitados: Son: (i) La totalidad del Personal hoy existente en el Barrio dedicado a la atención, custodia, preservación de los bienes comunes y que se detallan en el **Anexo I**; (ii) Los Aportes; (iii) Los fondos acreditados en la Cuenta Bancaria; (iv) el aporte inicial que efectúe la Fiduciante Originaria con los Fondos para Primeras Expensas; (v) Todos los frutos resultantes de la administración de los bienes anteriores y/o futuros y los que los sustituyan; y (vi) Los contratos con terceros detallados en el **Anexo III**; (vii) Cualquier otro bien, derecho, activo o pasivo que se hubiere incorporado expresamente al patrimonio del Fideicomiso de Administración creado bajo este Contrato de Administración Consorcial para atender las necesidades del Barrio y no tenga una titularidad adjudicada diferente al Patrimonio

Fiduciario del Fideicomiso Santa Rita. Se deja expresa constancia que la totalidad de la propiedad inmobiliaria fiduciaria del Fideicomiso Santa Rita se mantiene dentro del patrimonio del Fideicomiso Santa Rita y no se transfiere al Fideicomiso de Administración creado en este Contrato de Administración Consorcial.

Reglamentos Internos: Son los reglamentos que rigen las reglas de convivencia del Complejo Habitacional conocidos y aceptados por los Fiduciantes Adherentes al tomar posesión y que se detallan entre las Disposiciones Transitorias.

Consejo de Fiduciantes Adherentes: Es el órgano creado en la cláusula SEPTIMA de este Contrato de Administración Consorcial, con las funciones que allí se asignan.

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. El objeto del presente Contrato de Administración Consorcial es la constitución de un Fideicomiso de Administración conforme las originales pautas de la Ley 24.441, el Código Civil y Comercial, demás normas legales y reglamentarias que fueran aplicables y especialmente las mandas fiduciarias impuestas en el presente, mediante el cual los Fiduciantes (es decir, conjuntamente, los Fiduciantes Adherentes y el Fiduciario Originario) encargan al Fiduciario Administrador la administración ordinaria de los Bienes Fideicomitados y del Emprendimiento, el cual será gestionado por el Fiduciario Administrador bajo su propia y exclusiva responsabilidad. Sin perjuicio de ello, se deja expresa constancia que el Fiduciario Originario mantendrá la propiedad

fiduciaria del Emprendimiento y el Terreno (y todas las parcelas y lotes que lo componen), con el alcance establecido en el Contrato de Fideicomiso Santa Rita.

SEGUNDA. DENOMINACIÓN, DOMICILIO Y CIERRE DE EJERCICIO. El Fideicomiso de Administración se denominará **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION CONSORCIAL SANTA RITA”** y tendrá su domicilio a los efectos legales y fiscales en - El cierre del ejercicio del Fideicomiso de Administración Consorcial se producirá el día 31 de Diciembre de cada año.

TERCERA. PLAZO. El presente Contrato de Administración Consorcial tendrá vigencia hasta que el Emprendimiento se constituya bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Especial y se constituya el Consorcio de Propietarios del Emprendimiento o, transcurridos CINCO AÑOS desde su firma, lo primero que ocurra; pudiendo prorrogarse por un período adicional de hasta CINCO AÑOS en caso que el Fiduciante Originario así lo resuelva, con 30 (treinta) días de anticipación al vencimiento del plazo. Sin perjuicio del plazo de duración del presente Contrato de Administración Consorcial, se requerirá para mantener la vigencia y subsistencia del mismo: (i) la expresión confirmatoria anual del Fiduciario Originario mediante nota dirigida al Consejo de Fiduciantes Adherentes que por este acto se crea y (ii) la decisión anual de la Asamblea de los Fiduciantes Adherentes.

CUARTA. BIENES FIDEICOMITIDOS. 4.1. APORTES. Los Aportes al Fideicomiso de Administración Consorcial serán efectuados por los

Fiduciantes Adherentes conforme la liquidación que realice mensualmente el Fiduciario Administrador y de acuerdo al porcentaje de participación que le corresponda a cada uno de los Fiduciantes Adherentes conforme el **Anexo II** que se agrega al presente Contrato de Administración Consorcial. El monto de los Aportes resultará de la necesidad de cubrir las siguientes erogaciones:

- (i) El Pago del Honorario a Caputo Hermanos S.A. en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Santa Rita; junto con el monto necesario para afrontar el pago del Impuesto Inmobiliario de las Partidas de Origen y el correspondiente al Impuesto Complementario, a salvo, para el caso de estos dos impuestos provinciales, que se acredite ante el Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita haber cumplimentado los pagos reclamados por ARBA, así como todo otro monto que el Fiduciario Originario tuviera derecho a percibir de acuerdo al Contrato de Fideicomiso Santa Rita; (ii) por única vez, la recaudación de fondos necesaria y suficiente para adquirir las tierras necesarias y pagar los gastos y honorarios que demande la obligación legal de ceder tierras al municipio -conforme disponen la Ley 8.912, la ley de hábitat, la Ley 14.994 y/o cualquier otra normativa que resulte aplicable-, acción que desarrollara el Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita y que inexorablemente deberá cubrir el Fiduciario Administrador con la recaudación de expensas; (iii) Gastos de expensas; (iv) Primas de seguros; (v) Integración de aportes no realizados por otros Beneficiarios; (vi) Impuestos, Tasas y contribuciones que graven el inmueble general; (vii) Sueldos, jornales y aportes y contribuciones de empleados que presten

servicios en beneficio del Complejo; (viii) Honorarios del Fiduciario Administrador; (ix) Honorarios de Contador y estudio de abogados; y (x) Cualquier otro gasto que conforme usos y costumbres esté a cargo de los Fiduciantes Adherentes, los Beneficiarios o que fueren necesarios para solventar gastos del Barrio o conservar, administrar o mantener el mismo. Los Fiduciantes Adherentes deberán efectuar los Aportes en forma mensual dentro de los 10 días corridos de solicitado el aporte por parte del Fiduciario Administrador, en la Cuenta Bancaria. **4.2. FRUTOS Y RESTANTES BIENES FIDEICOMITIDOS.** Los frutos y los bienes que adquiera el Emprendimiento con los fondos antes relacionados formarán parte de los Bienes Fideicomitidos. **4.3. INCUMPLIMIENTO DE APORTES.** El incumplimiento en la integración de los Aportes, facultará al Fiduciario Administrador a exigir el pago de los mismos. La mora se producirá en forma automática y por el mero vencimiento de los plazos sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. La suma adeudada devengará un interés punitivo equivalente al doble de la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales a treinta días. Los intereses se capitalizarán cada treinta (30) días corridos. Todo pago se imputará a cancelar primero los intereses, luego los gastos y honorarios que haya generado la mora y posteriormente a los Aportes. El pago se computará como tal, cuando el dinero esté efectivamente disponible para el Fideicomiso de Administración. Asimismo, las Partes pactan la vía ejecutiva para el cobro por parte del Fiduciario Administrador de: i) los

Aportes, ii) las sanciones pecuniarias que pudieran establecerse de acuerdo al Reglamento Interno, iii) los intereses, gastos y honorarios por la mora, consintiendo los Fiduciantes Adherentes que el Fiduciario Administrador gozará de todos los derechos que amparan a los Consorcios de Propietarios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal para el cobro de las expensas.- El certificado de deuda emitido por el Fiduciario Administrador con mención de la suma líquida exigible, será título ejecutivo suficiente para el cobro de la suma adeudada. El incumplimiento a la obligación de aportar se considerará incumplimiento también de las obligaciones de los Fiduciantes Adherentes como fiduciantes/beneficiarios del Fideicomiso Santa Rita por implicar eventualmente un riesgo para el patrimonio fiduciario de aquel Fideicomiso Santa Rita.

QUINTA: Liquidación Mensual de Cargas y Gastos Comunes: 5.1. La liquidación de dichos gastos será ejecutada mensualmente por el Fiduciario Administrador, debiendo la misma ser abonada por cada Fiduciante Adherente dentro de los diez (10) días corridos de ser solicitados. Dicha liquidación mensual deberá cumplir con las formas y requisitos que se señalan a continuación y de conformidad con las disposiciones legales vigentes, nacionales y de la Provincia de Buenos Aires, a saber:

- a) Datos del Fiduciante Adherente titular, porcentual sobre partes comunes indivisas, total a pagar, saldo anterior, intereses punitivos; si los hubiere, se

detallarán depósitos judiciales y convenios de pago efectuados con deudores y aprobados por la asamblea de Fiduciantes Adherentes.

- b)** Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L.).
- c)** Datos de la Administración Consorcial Fiduciaria del Barrio Cerrado Santa Rita, con su respectivo número de C.U.I.T.
- d)** Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.
- e)** Detalle de los pagos realizados por compra de bienes, suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, número de C.U.I.T. o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, fecha y número de factura, importe total y, en caso que correspondiere, número de cuotas que a abonar.
- f)** Detalle de los pagos por seguros (indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona).
- g)** Recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, número de C.U.I.T., consignando situación fiscal, importe total y período al que corresponde.
- h)** En caso de existencia de juicios por cobro de deudas en los que el Barrio fuera parte, se indicarán los datos de los mismos (juzgado interviniente, expediente, estado) y capital reclamado correspondiente a cada uno de ellos.
- i)** Listado de Fiduciantes Adherentes en mora, indicando períodos y montos adeudados.
- j)** Resumen de movimientos de cuenta bancaria del Barrio correspondiente al mes anterior.

k) Detalle de la evolución patrimonial/financiera del fondo de reserva.

5.2. Las erogaciones generadas por las cargas y gastos comunes de funcionamiento y mantenimiento del Barrio Santa Rita se afrontarán con las contribuciones ordinarias de cada uno de los Fiduciantes Adherentes, las contribuciones extraordinarias, sea cual fuere su destino, deberán ser aprobados por el conjunto de Fiduciantes Adherentes reunidos en asamblea de acuerdo al presente contrato. **5.3. Fondo de reserva:** El Barrio podrá constituir un fondo de reserva, el cual se encontrará destinado a afrontar erogaciones relativas a obras de infraestructura en sectores comunes u otros gastos significativos o imprevistos. La decisión de constituir dicho fondo de reserva, así como las características y cuantía del mismo será potestad exclusiva del conjunto de Fiduciantes Adherentes reunidos en asamblea ordinaria o extraordinaria; la utilización de este fondo de reserva deberá contar también con la aprobación de los Fiduciantes Adherentes reunidos en asamblea, ordinaria o extraordinaria.

SEXTA. DE LOS FIDUCIANTES ADHERENTES.

Todo Fiduciante Adherente ejercerá los derechos previstos por la ley y las reglamentaciones del Barrio Cerrado Santa Rita teniendo en miras y garantizando el mantenimiento de una buena y normal convivencia, la integridad y seguridad y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos del Barrio. Con el objetivo de garantizar la buena convivencia, la integridad y la seguridad del conjunto de residentes del Barrio, así como el adecuado y sostenible funcionamiento

del barrio, en especial de su infraestructura y partes comunes, todos los Fiduciantes Adherentes tienen por obligación:

- a.** cumplir con las contribuciones ordinarias y extraordinarias destinadas a afrontar las cargas y gastos comunes del Barrio, así como con lo relativo a la constitución del fondo de reserva cuando sea dispuesta su conformación;
- b.** cumplir con todas las disposiciones y reglamentaciones internas, en particular las relativas a los protocolos de seguridad, a las disposiciones en materia de construcción edilicia, a las indicaciones de circulación vehicular interna y a las referidas al acceso y utilización a espacios comunes, deportivos, recreativos y sociales;
- c.** conservar en buen estado las partes de propiedad exclusiva y destinar las mismas sólo a los fines residenciales previstos;
- d.** permitir el acceso a las partes de propiedad exclusiva cuando sea necesario a fin de inspeccionar, verificar el funcionamiento o realizar reparaciones y trabajos de cosas y partes comunes;
- e.** realizar a la brevedad posible toda reparación de las partes de propiedad exclusiva cuya omisión implique o genere daños o deterioros a otros fiduciantes adherentes o a las partes comunes del Barrio, revistiendo la condición de responsable de los perjuicios devenidos de su incumplimiento;
- f.** evitar toda actividad que ponga en juego o perturbe la integridad, la seguridad o la tranquilidad de las personas y bienes del Barrio;

- g.** cumplir con las disposiciones internas respectivas cuando se trate de alquilar las partes propias y exclusivas, notificando además en tiempo y forma a la administración del Barrio;
- h.** notificar de todas las obligaciones y reglamentaciones internas del Barrio a toda persona que bajo cualquier título se encuentre habitando las partes propias y exclusivas de un Fiduciante Adherente, quien será último responsable de todo incumplimiento o perjuicio generado.

SEPTIMA. ASAMBLEA DE FIDUCIANTES. 7.1. Asamblea Ordinaria: El Fiduciario Administrador estará obligado a convocar las Asambleas Ordinarias, con una anticipación mínima de 15 (quince) días, indicando lugar, día, hora y dentro de los sesenta (60) días de finalizado el ejercicio anual indicando la Orden del Día, el cual debe ser explicitado en forma completa, precisa y sin ningún tipo de ambigüedad, razón por la cual dicha 'orden del día' no puede contener como punto de debate uno bajo la denominación de 'varios'. La convocatoria debe contener clara información sobre lugar, día y horario. La misma debe ser realizada a través del correo electrónico que a los efectos de la comunicación formal el Fiduciante Adherente hubiere establecido. La convocatoria deberá adjuntar copia del acta de la última asamblea efectuada. Los temas de la asamblea serán los previstos en el 'orden del día', siendo nulo el tratamiento de otros temas. La asamblea puede autoconvocarse para deliberar; las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios (2/3) de la totalidad de los Fiduciantes Adherentes. Las asambleas serán presididas por un

Fiduciante Adherente, debiendo al inicio de la misma designarse un secretario de actas y, al menos, otros dos (2) Fiduciantes Adherentes para su firma. El Fiduciario Administrador dirigirá las deliberaciones, teniendo voz, pero no tendrá derecho al voto. **Carta Poder:** cada Fiduciante Adherente puede ser portador de hasta dos (2) representaciones de otros Fiduciantes Adherentes a través de una 'carta poder'. La carta poder deberá estar certificada notarialmente. **Decisiones:** las decisiones de la asamblea ordinaria se adoptarán por doble mayoría, a saber, deberán computarse (i) sobre la totalidad de los Fiduciantes Adherentes del barrio, o sea por unidad; y a su vez (ii) por el porcentual asignado a cada unidad. Se computará un voto por lote/unidad; en caso de existir condóminos deberá unificarse el voto. En todos los casos al referirse a mayorías se pacta mayoría absoluta salvo que expresamente se estableciere una mayor. Las resoluciones que se adoptaren en asamblea y no contaren con la mayoría requerida respecto del total de los Fiduciantes Adherentes deberán comunicarse por medio fehaciente a los ausentes y se tendrán por aprobadas a los quince (15) días de notificados fehacientemente, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente. El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta (30) días contados desde la fecha de la asamblea. La nulidad de la asamblea solo podrá plantearse por violación a la ley, al Contrato de Fideicomiso Santa Rita, a este Contrato de Administración Consorcial y/o a los Reglamentos Internos. El objeto central de las Asambleas Ordinarias es el tratamiento y consideración de lo que debe presentar el Fiduciario Administrador en su calidad de administración del Barrio en dicha asamblea: rendición anual de cuentas, balance del período, informes y novedades de inventario si las hubiere, así

como las proyecciones del Fiduciario Administrador sobre el ejercicio venidero. La asamblea ordinaria deberá aprobar o no la rendición anual y el desempeño del Fiduciario Administrador en su calidad de administrador y, consecuentemente, renovar su mandato o removerlo como “fiduciario” del presente Contrato de Administración Consorcial, a lo cual el Fiduciario Administrador no podrá oponerse ni solicitar indemnización alguna bajo ningún concepto. El quórum requerido para deliberar será el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los Fiduciantes Adherentes de las unidades funcionales del Barrio. En caso de fracasar la primera convocatoria por falta de quórum, la asamblea se celebrará una (1) hora más tarde en segunda convocatoria, cualquiera sea el número de propietarios presentes y cualquiera sea el porcentaje representado por los mismos, procediendo con el tratamiento del ‘orden del día’ tal como estaba estipulado. La asamblea ordinaria podrá delegar en el Consejo de Fiduciantes Adherentes la facultad para autorizar al Fiduciario Administrador a utilizar el fondo de reserva para casos fundados. Esta delegación de facultad, en caso de que la asamblea ordinaria así lo decidiera, deberá ser una decisión de mayoría, de naturaleza explícita y acotada temporalmente de manera clara y expresa. **(7.2.) Asamblea extraordinaria:** las asambleas extraordinarias podrán realizarse toda vez que se considere necesario, para tratar cuestiones urgentes, imprevistas o que merezcan la decisión de los Fiduciantes Adherentes para su respectiva gestión. Las asambleas extraordinarias deberán ser convocadas por el Fiduciario Administrador con su respectivo ‘orden del día’, explicitado en forma completa, precisa y sin ningún tipo de ambigüedad. Se deberá adelantar toda la información disponible de las cuestiones a tratar –en especial

cuando éstas revistan el carácter de imprevistas–, a los efectos de que los Fiduciantes Adherentes puedan informarse y prepararse para el tratamiento de las mismas con la mínima antelación posible. La convocatoria debe ser efectuada con al menos siete (7) días de anterioridad a su realización, a través de comunicación al correo electrónico que a los efectos de la comunicación formal el Fiduciante Adherente hubiere constituido. En caso de omisión del Fiduciario Administrador, las mismas pueden ser convocadas por el Consejo de Fiduciantes Adherentes si existiese fundada causa. Asimismo, el Fiduciario Administrador deberá convocar a dicha asamblea extraordinaria cuando le sea solicitado de manera formal –escrita– por al menos el quince por ciento (15%) de los Fiduciantes Adherentes. Las decisiones se adoptan bajo los mismos criterios de la asamblea ordinaria. También podrá requerir la celebración de una asamblea extraordinaria el Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita en su carácter de titular fiduciario del patrimonio fideicomitado del Fideicomiso Santa Rita. En este caso las reglas de dicha asamblea se regirán por las pactadas en el Contrato de Fideicomiso Santa Rita. **(7.3.)**

Asamblea Sustituta: Si el Fiduciario Administrador o el Consejo de Fiduciantes Adherentes, en subsidio, omitieren convocar a la asamblea, los Fiduciantes Adherentes que representen el quince por ciento (15%) del total pueden solicitar al Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita la convocatoria de una asamblea extraordinaria. **(7.4.) Actas:** todas las asambleas ordinarias y extraordinarias deben quedar registradas en actas, conformadas éstas en el respectivo Libro de Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del Barrio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas

de los Fiduciantes Adherentes. Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben también firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el Fiduciario Administrador con las firmas originales registradas. Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los Fiduciantes Adherentes al inicio de la asamblea; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, de las propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos (2) Fiduciantes Adherentes. Al pie de cada acta, el Fiduciario Administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas. Toda Asamblea será convocada simultáneamente en primera y segunda convocatoria. Las citaciones se llevarán a cabo en el domicilio de cada uno de los Fiduciantes Adherentes mediante carta simple y al mail constituido por cada uno de los Fiduciantes Adherentes. Las demás comunicaciones que se puedan efectuar para una mayor difusión de la convocatoria, no serán obligatorias. Los Fiduciantes Adherentes mantienen las casillas de correo electrónico constituidas bajo el Contrato de Fideicomiso Santa Rita a los efectos de este Contrato de Administración Consorcial, comprometiéndose a actualizarlos en caso de modificación y considerándose válida cualquier notificación efectuada a tal correo electrónico constituido.

OCTAVA. Del Consejo de Fiduciantes Adherentes: 8.1. Por medio de la presente y a los fines de este Contrato de Administración Consorcial se crea el

Consejo de Fiduciantes Adherentes. Las funciones y responsabilidades centrales del Consejo de Fiduciantes Adherentes serán las de control y asesoramiento, en particular, de los aspectos económicos y financieros del Barrio, supervisando las acciones y el desempeño del Fiduciario Administrador. El Consejo de Fiduciantes Adherentes no tendrá responsabilidades ni funciones ejecutivas ni podrá atribuirse aquellas que son propias del Fiduciario Administrador en su calidad de administrador del Barrio, excepto en los dos (2) casos puntuales indicados más adelante como 'atribuciones' en el punto 8.3 (i) y (ii). El Consejo de Fiduciantes Adherentes no sustituye al Fiduciario Administrador, ni puede cumplir sus obligaciones. El Consejo de Fiduciantes Adherentes se debe a la asamblea de Fiduciantes Adherentes y, en el cumplimiento de sus funciones y en el ejercicio de sus atribuciones, deberá responder fielmente a la misma.

8.2. Designación del Consejo: el Consejo de Fiduciantes Adherentes será elegido y designado por la Asamblea de entre los que se postulen a formar parte del mismo; revestirán carácter 'ad honorem', durarán dos (2) años en sus funciones, pudiendo ser reelectos por un único período consecutivo, aunque cada nuevo ejercicio implicará la renovación de las postulaciones. Sus miembros deberán ser al menos siete (7), pudiendo ser más, siempre en número impar.

8.3. Atribuciones: el Consejo de Fiduciantes Adherentes poseerá las siguientes atribuciones: (i) convocar a la asamblea ordinaria y redactar el orden del día si por cualquier causa el Fiduciario Administrador omite hacerlo; (ii) en caso de renuncia intempestiva o abandono del Fiduciario Administrador a ejercer la administración del Barrio debiendo en este supuesto convocar a la asamblea de Fiduciantes Adherentes en los tiempos más breves posibles y siempre dentro de los

treinta (30) días de producido el abandono o renuncia intempestiva; (iii) controlar los aspectos económicos y financieros del Barrio; (iv) autorizar al Fiduciario Administrador –sólo en el caso en que la asamblea decidiera por mayoría, de manera explícita y acotada en el tiempo delegar en el Consejo de Fiduciantes Adherentes esta competencia– a disponer del fondo de reserva ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios. **8.4. Funciones:** Además de las arriba mencionadas atribuciones, las funciones del Consejo de Fiduciantes Adherentes serán: mantener reuniones regulares con el Fiduciario Administrador del Barrio –al menos una (1) vez cada dos (2) meses– para interiorizarse del desempeño del mismo y para exponerle todo tipo de cuestiones de importancia para los Fiduciantes Adherentes; evaluar y realizar el seguimiento de problemas y asuntos que la asamblea pudiese encomendarle; elaborar protocolos y procedimientos para cuestiones no previstas a los que el Fiduciario Administrador deberá ajustarse en su desempeño; proponer reglamentaciones internas necesarias para ordenar aspectos oportunamente no previstos de la vida del Barrio, las que deberán votarse en asamblea; evaluar, y viabilizar de considerarse pertinente, las iniciativas propuestas por los propietarios referidas al establecimiento de comisiones de vecinos. **8.5. Comisiones de vecinos:** los Fiduciantes Adherentes podrán proponer al Consejo de Fiduciantes Adherentes el establecimiento de comisiones de vecinos, de carácter específico y con funciones asesoras del Consejo de Fiduciantes Adherentes en aspectos o materias particulares –por ejemplo, como las actualmente existentes en el Barrio, comisiones de paisajismo, acción social, deportes, etc–. La propuesta de creación de nuevas comisiones deberá i) identificar objetivos claros y precisos; ii) señalar si se tratará de

comisiones de existencia permanente, sin fecha prevista de finalización; o iii) si el objeto de creación de la comisión responde a alguna cuestión puntual u objetivo ´ad hoc´ acotado en el tiempo.

NOVENA DEL FIDUCIARIO ADMINISTRADOR. 9.1. Funciones, Deberes,

Derechos y Prohibiciones del Fiduciario Administrador. Los Fiduciantes facultan

al Fiduciario Administrador a realizar todos los actos necesarios para el cumplimiento del objeto de este Contrato de Administración Consorcial. **9.2.** En

especial: **A)** Ejecutar fielmente las decisiones adoptadas por la asamblea de

Fiduciantes Adherentes; **B)** Convocar a las asambleas ordinarias o extraordinarias,

conforme la reglamentación antes determinada; **C)** Atender a la conservación de las

partes comunes, al adecuado funcionamiento de la infraestructura del Barrio,

arbitrando los medios para resguardar y dar cumplimiento a las normas de seguridad

y verificaciones impuestas en la materia por el Barrio; **D)** Practicar la liquidación

mensual de gastos comunes con el cálculo de las correspondientes contribuciones de

cada Fiduciante Adherente y recaudar los fondos respectivos. Respecto del fondo de

reserva, tanto para su constitución como para disponer total o parcialmente del

mismo con motivo de obras o gastos imprevistos mayores a los ordinarios, el

Fiduciario Administrador deberá contar/requerir con la aprobación de los

Fiduciantes Adherentes reunidos en asamblea y del Fiduciario Originario del

Fideicomiso Santa Rita; **E)** Presentar la rendición anual y balance del Barrio

conforme se establece en el Código Civil y Comercial de la Nación dentro de los

treinta (30) días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en las

reglamentaciones del Barrio o dentro de los treinta (30) días posteriores al cumplirse el año de su designación; **F)** Poner a disposición de los Fiduciantes Adherentes –en el domicilio legal del Fiduciario Administrador donde ejerza la administración del Barrio y durante los cinco (5) días hábiles precedentes a la asamblea ordinaria– los libros y demás documentación comprobatoria y/o respaldatoria de la mencionada rendición anual de cuentas, a efectos de que la misma pueda ser revisada y considerada para su respectivo posterior tratamiento y aprobación por parte de los Fiduciantes Adherentes; **G)** Llevar en legal forma los i) libros de actas de asambleas, ii) libros de administración, iii) libros de registro de Fiduciantes Adherentes, iv) libros de registros de firmas y cualquier otro que pudiere surgir de las reglamentaciones del Barrio; **H)** Llevar actualizado el libro de registro de firmas de los Fiduciantes Adherentes del Barrio, debiendo el mismo ser exhibido al comienzo de cada asamblea, a fin de que el conjunto de Fiduciantes Adherentes presentes en la misma pueda verificar la autenticidad de los poderes que se presenten; **I)** Asegurar al Barrio con un seguro integral que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos (en especial, la laguna del Barrio), además de otros que la asamblea pudiere resolver cubrir; **J)** Conservar la documentación del Barrio y garantizar el libre acceso a ella; debe otorgarse vista de la misma en un plazo no mayor de cinco (5) días de la fecha en que se formuló la solicitud; **K)** Cuando los Fiduciantes Adherentes decidan, en asamblea ordinaria o extraordinaria, el Fiduciario Administrador deberá facilitar la documentación necesaria para la realización de una auditoría profesional contable. La negativa a realizarla u obstaculizar su avance es causal de remoción del Fiduciario Administrador; **L)** Notificar a todos los

Fiduciantes Adherentes inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas (48 hs) hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de cualquier reclamo administrativo o judicial que afecte al Barrio, siendo válido a tales fines el correo electrónico constituido por cada uno de los Fiduciantes Adherentes;

M) Mantener actualizado el inventario del patrimonio del Barrio, detallando las bajas y altas de activos (vehículos, maquinarias, herramientas, equipamiento informático, etc.) en soporte digital y en libro rubricado; **N)** Arbitrar los medios y cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria, manteniendo al día el pago de tasas, impuestos y otras contribuciones que fueren de responsabilidad del Barrio; **O)** Nombrar y despedir al personal del Barrio, con acuerdo de la asamblea convocada a tal efecto; **P)** Supervisar, *per se* o a través de interpósita persona, las obligaciones del personal de planta del Barrio, desde lo atinente a la asistencia y cumplimiento de la jornada laboral hasta lo relativo al desempeño general de sus funciones o tareas; pudiendo ejercer, asimismo, si fuera el caso y en acuerdo con el Consejo de Fiduciantes Adherentes, las medidas disciplinarias que fueren evaluadas como pertinentes; **Q)** Arbitrar los medios para garantizar el cumplimiento de todas las reglamentaciones internas y específicas del Barrio, en especial aquellas relativas al reglamento interno de construcción; al acceso y utilización de la laguna del Barrio; a la circulación de vehículos; a las normas de convivencia y seguridad obligatorias de Fiduciantes Adherentes, visitas y proveedores; y las respectivas a la utilización y destino de los espacios comunes, tanto sociales –House y Salón de Usos Múltiples– cuanto deportivos; **R)** Aplicar las multas y/o sanciones según se encuentren previstas en las reglamentaciones

internas del Barrio cuando se hubiere verificado infracciones o incumplimientos a las mismas por parte de Fiduciantes Adherentes y/o sus inquilinos; **S)** Entregar, en caso de renuncia o remoción, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes los libros y toda otra documentación relativa a la administración del Barrio, rindiendo cuenta documentada de su desempeño; **9.3. PROHIBICIONES EXPRESAS:** En ningún caso el Fiduciario Administrador podrá: **9.3.1.** comprometer gastos, u obligaciones que superen los fondos de caja, más los de reserva que se hubieren acumulado o las proyecciones de recaudación de expensas disminuidas por el promedio de incumplimientos. **9.3.2.** Ni avalar compromisos que superen la recaudación de expensas/gastos comunes, ni comprometer en modo alguno el patrimonio del Fideicomiso Santa Rita, sin contar con el consentimiento expreso y fehacientemente notificado del Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita, todo ello de acuerdo con la cláusula de indemnidad que será de cumplimiento obligatorio para el Fiduciario Administrador, el Fiduciario Originario y para los Fiduciantes Adherentes. Este último no podrá negar su consentimiento cuando el gasto o compromiso fuere avalado personalmente con el patrimonio personal de los Fiduciantes Adherentes que deberá computarse con exclusión de su derecho fiduciario sobre el Fideicomiso Santa Rita. **9.3.3.** Tampoco podrá variar, ni afectar, ni negociar con el Municipio de San Vicente ni con la Agencia de Recaudación de Impuestos de la Provincia (ARBA) la relación existente y/o la situación impositivas o el encuadre jurídico existente a la fecha, sin el expreso consentimiento del Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita **9.4 Procedimiento de Compras y Contrataciones:** El Fiduciario Administrador no podrá contratar ni someter a la

consideración del conjunto de los Fiduciantes Adherentes aquellos presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan y cumplan con los siguientes requisitos: (i) Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga. (ii) Datos y contacto del proveedor de bienes, indicando razón social, domicilio y número de C.U.I.T. o C.U.I.L. (iii) Descripción detallada y diferenciada de precios de materiales y de mano de obra. (iv) Plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio. (v) Detalle respecto del otorgamiento o no de garantía y, en su caso, el alcance y duración de ésta. (vi) Plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio. (vii) Seguros de riesgo del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contratase a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del Fideicomiso Santa Rita. El Fiduciario Administrador debe exigir original de los comprobantes correspondientes y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años. En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores, el Fiduciario Administrador podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo, limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a las condiciones arriba señaladas. Más allá de los requisitos precedentemente mencionados referidos a la presentación de presupuestos a cumplir por parte del Fiduciario Administrador, deberán también tenerse presente y respetarse los instrumentos administrativos previos a esa etapa de 'presupuestación', es decir, las correspondientes 'órdenes de compra' que fundamentan la necesidad

material y/o técnica del requerimiento de compra o reparación según los mecanismos y las reglamentaciones internas vigentes del Barrio al respecto.

DECIMA. EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO. El Fideicomiso de Administración que se establece por el presente Contrato de Administración Consorcial finalizará en forma exclusiva y excluyente: **10.1.** Por decisión escrita en forma conjunta y unánime del Fiduciante Originario y los Fiduciantes Adherentes notificada fehacientemente con o sin expresión de causa; **10.2.** Por decisión escrita del Fiduciante Originario notificada fehacientemente con o sin expresión de causa; **10.3.** Por cumplimiento del plazo del Contrato de Administración Consorcial y/o su prórroga; **10.4.** Por renuncia del Fiduciario Administrador; **10.5** Cuando se someta el Barrio al régimen de Propiedad Horizontal Especial y se constituya el Consorcio de Copropietarios del Emprendimiento bajo este régimen; **10.6.** Por extinción del Fideicomiso Santa Rita. En ninguno de los supuestos de terminación de este Contrato de Administración Consorcial enunciados en esta cláusula, el Fiduciario Administrador tendrá derecho a reclamo o indemnización alguna, renunciando en forma irrevocable en este acto a efectuar acción o reclamo alguno en tal sentido.

DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS. NOTIFICACIONES. JURISDICCIÓN.

LEY APLICABLE. 11.1. Domicilios. A todos los efectos legales derivados de este Contrato de Administración Consorcial, las Partes constituyen domicilios especiales en los enunciados en el encabezamiento del presente, donde será válida toda notificación judicial o extrajudicial. Asimismo, serán domicilios especiales de los Fiduciantes Adherentes el de **11.2.** Notificaciones. Toda notificación,

consentimiento, solicitud u otra comunicación a ser enviada o efectuada bajo este Contrato de Administración Consorcial deberá ser por escrito. Las notificaciones, requerimientos u otras comunicaciones podrán entregarse en mano, o enviarse por carta documento, o correo certificado, en todos los casos con evidencia o comprobante de recepción del documento y su contenido. **11.3. Arbitraje:** Este Contrato de Administración Consorcial será regido e interpretado de conformidad con las leyes de la República Argentina. En caso de disputa, controversia, divergencia, conflicto o reclamo en relación con el presente Contrato de Administración Consorcial, o en relación con su interpretación, violación, resolución o invalidez (en adelante, una "Disputa"), las Partes primero pondrán su mejor empeño para dirimir la cuestión de buena fe de un modo mutuamente satisfactorio. Si transcurridos 30 (treinta) días de iniciadas las conversaciones entre las Partes no se ha llegado a una resolución que resulte mutuamente satisfactoria, las partes someterán la Disputa al Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiere corresponder. El trámite se llevará a cabo de acuerdo con el Reglamento Orgánico del citado Tribunal de Arbitraje General. Las Partes acuerdan que pondrán su mejor empeño para lograr que el Tribunal Arbitral solucione y dirima cualquier Disputa dentro de los 180 (ciento ochenta) días de iniciado el trámite del juicio arbitral. El laudo será definitivo y vinculante para las Partes. El Tribunal estará autorizado a fijar la multa para la Parte que se alzare contra el laudo arbitral. Cualquier divergencia que se pudiere suscitar en la interpretación y/o ejecución del laudo arbitral se someterá a los Tribunales de

Alzada que los reglamentos de dicho tribunal impongan, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

DECIMA SEGUNDA 12.1. Ratificación de Aprobación de Cuentas Final: la celebración de este Contrato de Administración Consorcial se ha realizado conforme el mandato de la Asamblea de Fiduciantes del Fideicomiso Santa Rita. Por ello el inicio y funcionamiento del nuevo Fiduciario Administrador como Administrador Consorcial implica la aprobación final de cuentas de los gastos y recaudaciones, acciones y ejecuciones del Fiduciante Originario, es decir de Caputo Hermanos S.A. (Fiduciario del Fideicomiso Santa Rita) como administrador de Expensas y recaudación de gastos incurridos hasta la fecha. En consecuencia, se deja expresa constancia que conforme lo dispuesto en la Asamblea de Fiduciantes de fecha ..., los Fiduciantes Adherentes aprueban expresamente todas y cada una de las gestiones de administración del Barrio efectuadas por el Fiduciante Originario (Caputo Hermanos S.A.) hasta el día de la fecha, no teniendo nada que reclamar por ningún concepto, y deslindan de responsabilidad al Fiduciante Originario por todas las gestiones y la administración del Barrio que efectuare el Fiduciario Administrador a partir del día de la fecha.

12.2. Indemnidad: Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que deba tributarse con motivo de la celebración de este Contrato de Administración Consorcial, su instrumentación y la posterior ejecución serán afrontados exclusivamente por los Fiduciantes Adherentes, en la proporción correspondiente.

Los Fiduciantes Adherentes asumen y aceptan que todos los gravámenes que incidan sobre el mismo o todos los reclamos que pudieren generarse en el futuro ya fuere de empleados, proveedores, fiduciantes adherentes o de cualquier otro tipo no podrán afectar ni al patrimonio Fideicomitado ni al Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita y deberán ser soportados en la proporción correspondiente por los respectivos Fiduciantes Adherentes.

12.3. Dado que la voluntad de crear este Fideicomiso de Administración Consorcial surgió de la expresión de una asamblea de fiduciantes del Fideicomiso Santa Rita (es decir, de los Fiduciantes Adherentes), como primera acción de la nueva administración, el nuevo Fiduciario Administrador deberá solventar y finiquitar el eventual reclamo de los empleados que a la fecha prestan servicios en el Barrio requiriendo para ello la conformación de una cuota extraordinaria y con la obligación de indemnizar al Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita (es decir, Caputo Hermanos S.A.) de todo gasto impuesto, tasa, carga o traba judicial o administrativa que le genere una eventual demanda de cualquier reclamante contra el Fideicomiso Santa Rita y/o contra su Fiduciario Originario, Caputo hermanos S.A.

12.4 Futuras Construcciones: Las futuras construcciones que con posterioridad a la suscripción del presente Contrato de Administración Consorcial decidan realizar los Fiduciantes Adherentes sobre sus Parcelas Residenciales, deberán ser previamente autorizadas por Caputo Hermanos S.A. en su calidad de Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita, y los gastos tasas y costos que ello implique serán

afrontadas exclusivamente por cada uno de los Fiduciantes Adherentes que pretendan construir y bajo su exclusiva responsabilidad. Tales construcciones deberán sujetarse al Reglamento vigente y el Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita será el responsable del Visado inicial de planos a presentar al Municipio, conforme se viene realizando, y luego la supervisión y administración del proceso constructivo y del cumplimiento del mismo será responsabilidad exclusiva del nuevo Fiduciario Administrador de este Fideicomiso de Administración Consorcial, que en todo caso contemplara el cumplimiento de superficies y alturas máximas; retiros; calidad de los materiales y otras condiciones que se consideren necesarias para preservar las normas del impacto en las relaciones Municipales y la variación de Impuestos directos y Complementarios con Arba. Todas las obras deberán sujetarse a las normativas provinciales y exigencias municipales que resulten aplicables, siendo obligación del Fiduciante Adherente declarar en tiempo y forma ante las autoridades municipales y ante el fisco de la provincia, las mejoras o construcciones que realizare y pudieran significar un incremento en las tasas municipales o impuestos provinciales.

Todas las obras se realizarán por cuenta y riesgo del respectivo Fiduciante Adherente, sin responsabilidad alguna del Fideicomiso Santa Rita, el Fideicomiso de Administración Consorcial, el Fiduciario Originario del Fideicomiso Santa Rita, el Fiduciario Administrador y/o los demás Fiduciantes Adherentes.

DECIMO TERCERA. ANEXOS. ANEXO I - PERSONAL TRANSFERIDO:

13.1. Conforme fuera dicho anteriormente, integran la planta estable de empleados

afectados al servicio del Barrio Santa Rita y en consecuencia el **ANEXO I** las siguientes Personas:

13.2. ANEXO II - PROPORCION PARA SOLVENTAR LOS GASTOS: Hasta tanto se obtenga el Plano de Mensura Horizontal con los cálculos técnicos confeccionados bajo responsabilidad del agrimensor que oportunamente actúe y/o hasta que una Asamblea Extraordinaria del Barrio así lo resuelva, los Gastos de Mantenimiento y Pago de Expensas se imputaran a cada Fiduciante Adherente en la proporción indicada en el Anexo II que identifica número de certificado de participación igual a identificación de parcela y Porcentual imputable:.....

13.3. ANEXO III.- CONTRATOS TRANSFERIDOS: Por medio del presente Contrato de Administración Consorcial, el Fiduciario Originario cede y transfiere al Fiduciario Administrador, única y exclusivamente a los fines del cumplimiento de este Contrato de Administración Consorcial, los contratos detallados como Anexo III. Se deja expresa constancia que, en caso de terminación de este Contrato de Administración Consorcial por cualquier causa, así como en caso de remoción o renuncia del Fiduciario Administrador, el Fiduciario Administrador deberá transferir el personal y los contratos transferidos mediante este Fideicomiso de Administración, así como cualquier otra cuestión que se haya transferido a los fines del mismo, a quien el Fiduciario Originario le indique.