

CONTRATO DE FIDEICOMISO DAMASIA AL SUR

1. Por una parte, **CAPUTO HERMANOS SA**, CUIT 33-70897527-9, con domicilio comercial en Av. Sucre 1767 of 8 San Isidro, Provincia de Buenos Aires, representada en este acto por el Sr. Flavio Luis Nicolás Caputo DNI 13.736.576 en su carácter de Presidente del directorio de la Sociedad Anónima (en adelante denominado el "FIDUCIARIO"), y
2. Por la otra, **Juan Martin OREGUY**, nacido el 23/03/1988, DNI: 33.706.063, CUIT/L: 20-33706063-4, casado, domiciliado en Blanco Encalada 1335, Beccar, PBA "En Comisión" y quienes en el futuro se incorporen (en adelante denominados en forma conjunta los "FIDUCIANTES" e individual e indistintamente el "FIDUCIANTE" y en forma conjunta, con el FIDUCIARIO, las "PARTES" e individual e indistintamente la "PARTE").

CONSIDERANDO:

- I) Que el FIDUCIARIO es una persona con facultades para la administración de fideicomisos.
- II) Que los FIDUCIANTES desean realizar una inversión inmobiliaria, a través de la compra de tierra y la construcción de un emprendimiento inmobiliario destinado a la recreación, el esparcimiento y el uso residencial.
- III) Que conforme el régimen jurídico clásico, ese deseo debería materializarse a través de la conformación de un condominio de construcción al costo. Que el condominio representa un régimen por medio del cual el cumplimiento de los objetivos buscados se torna dificultoso.
- IV) Que la sanción de la Ley 24.441 ha regulado la figura del fideicomiso contribuyendo a la difusión de dicho régimen. Que el fideicomiso permite la transmisión de dominio afectado a un plazo y a una condición. Que mientras dicho plazo y condición se cumplen, el dominio está consolidado en cabeza del fiduciario. Que el régimen legal

establece la separación del patrimonio del fiduciario de los bienes recibidos en el fideicomiso. Que en tal sentido los beneficiarios tienen mayor cobertura en el fideicomiso de la que otorgaría el condominio, en el cual, la acción sobre un condómino puede afectar la totalidad del emprendimiento. Que bajo el régimen del fideicomiso se encuadra perfectamente la garantía recíproca de cada titular de derechos respecto del cumplimiento del objetivo. Que el cumplimiento del objetivo del fideicomiso cumpliría reglas análogas a lo que ocurriría en un condominio en el sentido que el fiduciario actúa en interés exclusivo de cada condómino resultando en última instancia titular a nombre de terceros.

V) Que por lo tanto el negocio a instrumentar implica la formación de un fideicomiso, en tanto la función esencial del Fiduciario es la custodia del patrimonio fiduciario en beneficio de terceros.

VI) Que conforme la fracción de tierra elegida, y considerando las normas que finalmente regulen su subdivisión, resultará conveniente realizar un solo fraccionamiento, o dos o tres diferentes, y eventualmente vinculados o no, conforme el proyecto final de inversión.

VII) Que los FIDUCIANTES para ello desean transferir al FIDUCIARIO la propiedad fiduciaria de los fondos necesarios a tales efectos, para que:

VII.1. el FIDUCIARIO adquiera tierra, construya la obra (conforme se define este término más adelante), y posteriormente transfiera la propiedad plena de las unidades (conforme se define este término más adelante) a los FIDUCIANTES (conforme se define este término más adelante).

VIII) Que un grupo de personas (los Fiduciantes) han expresado su voluntad de participar en la ejecución de la Etapa inicial del Barrio Cerrado a través de la incorporación al Fideicomiso bajo la modalidad de "Consortio al Costo", con ajuste del aporte expresado en cuotas por el índice que informe la Cámara Argentina de la Construcción (en adelante CAC), en el cual la totalidad de los suscriptores en su carácter de Fiduciantes aporten proporcionalmente los recursos necesarios para adquirir la fracción de tierra donde se va a ejecutar la etapa requerida para su suscripción y afronten la totalidad del costo para la realización de dicha etapa

ESCOLO G. CAPUTO
MATRIBIBANO UTG
LA 3534

CAPUTO
HERMANOS

Por esta razón los Fiduciantes, luego de analizar diferentes opciones, resolvieron requerir la asistencia de un administrador Fiduciario con experiencia demostrada. Así las cosas y en consonancia con lo expuesto, luego de contactar al Fiduciario, asistieron a varias reuniones explicativas del modelo **“Fideicomiso al costo con Ajuste del aporte expresado en cuotas por los Índices de la Cámara de la Construcción”**, recibieron asesoramiento, fueron debidamente informados de todos los procesos administrativos públicos y privados que conlleva la obra, conforme este tema más adelante se define, así como de las diferentes instancias público administrativas como para obtener rezonificaciones, prefactibilidades, factibilidades y finalmente la convalidación y aprobación Provincial y/o Municipal del Emprendimiento.

- IX) Que a su vez y en función de este proceso de información previa los Fiduciantes, tienen cabal conocimiento de que la formación de este contrato implica la agrupación de un conjunto de interesados (los FIDUCIANTES), en el cual no hay compradores, sino que solo hay Fiduciantes adherentes, que son los aportantes y que finalmente, ya en rol de beneficiarios recibirán la transformación de sus aportes en un beneficio materializado en una parcela o unidad funcional (conforme estos términos se definen más adelante). Saben por ende los Fiduciantes que no hay rentabilidad empresarial dentro del Fideicomiso, y que el fiduciario solo recibe honorarios establecidos por contrato.
- X) Que por lo tanto el proyecto a instrumentar implica la formación de un fideicomiso, en tanto la función esencial del Fiduciario es la custodia del patrimonio fiduciario en beneficio de terceros, no puede caratularse como contrato de adhesión sino por el contrario como la expresa voluntad de los Fiduciantes de contratar a un administrador fiduciario en particular y circunscribir sus derechos y obligaciones a aquellas que expresamente el presente contrato impone.
- XI) Los Fiduciantes - Beneficiarios manifiestan que: (i) previo a incorporarse al Contrato de Fideicomiso como Fiduciantes a través de la firma del Certificado de Participación, recibieron con antelación el texto del Contrato de Fideicomiso y sus Anexos.; (ii) se han celebrado reuniones preliminares entre los interesados y con el fiduciario, en las

cuales se les fueron explicados todos y cada uno de los procesos constructivos y administrativos, y las obligaciones y derechos que asumían con la incorporación al Contrato de Fideicomiso; (iii) durante el citado proceso fue puesto a disposición de todos y cada uno de los suscriptores el debido asesoramiento tanto jurídico como económico financiero.

Por ello, LAS PARTES CONVIENEN celebrar el siguiente contrato de fideicomiso (el "Contrato"), sujeto a los siguientes términos y condiciones:

SECCION PRIMERA

DEFINICIONES E INTERPRETACION

PRIMERA: Definiciones:

Todos los términos y palabras que se han definido en el encabezado y que se indican a continuación tendrán en el presente el siguiente significado:

Anexos: Son aquellos documentos que se individualizan e integran el Contrato: **Anexo I:** Pautas sobre Urbanización y sistema de ajuste del costo por los Índices de la Cámara de la Construcción; **Anexo II:** Plano de superficies del Barrio Cerrado (que no se anexa a este contrato y se va a anexar a cada certificado de participación); **Anexo III:** Cronograma originario de Aportes tomando a valores "base cero" el mes que se determine en cada certificado de participación y ajustando la cuota a percibir con la variación producida entre el índice "base cero" y el índice informado del mes inmediato anterior al de la liquidación de la cuota; **Anexo IV:** Certificado de Participación; **Anexo V:** Acta modelo de entrega de Posesión.

- **Asamblea:** significa la expresión de voluntad de los FIDUCIANTES que requiera y convoque el FIDUCIARIO con las formalidades previstas en la **cláusula décimo-quinta**, para considerar cualesquiera de los temas allí señalados.
- **Áreas Imputables:** Serán las sucesivas instancias de suscripción de Certificados de Participación a emitirse toda vez que el FIDUCARIO reciba la cantidad suficientes de requerimientos, tal que, a su criterio, hagan viable la puesta a disposición de futuros

Fiduciantes, de una Fracción parcial (fracción imputada) o de la Fracción Total dispuesta para el desarrollo. Consecuencia de ello y sin perjuicio de las charlas preliminares e información previa, referida en los considerandos, al resolverse la suscripción de una nueva etapa se emitirán nuevos Certificados de Participación y así sucesivamente indicando derechos, obligaciones y superficie Imputada

- **Barrio Cerrado:** es el régimen jurídico establecido por la Ley Provincial de la provincia de Buenos Aires 8912 y su decreto reglamentario y por el Código Civil y Comercial para todo conjunto inmobiliario
- **Beneficiarios:** significan los FIDUCIANTES indistintamente denominados también suscriptores y tenedores de los Certificados de Participación.
- **Bienes Fideicomitidos:** significan la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones integrantes del Patrimonio Fiduciario (conforme se define este término más adelante).
- **Certificado de Participación:** es el documento emanado por el Fiduciario que refleja la incorporación de Fiduciantes suscriptores y no implica de ninguna manera oferta pública.
- **Contrato:** significa el presente instrumento y sus Anexos y las adhesiones que en el futuro suscriban nuevos Fiduciantes.
- **INMUEBLE:** significa UNA PARCELA identificada por la Provincia de Buenos Aires conforme su Plano Antecedente como ubicada en el Partido de Ezeiza; Circunscripción IV, Sección Rural, Parcela 303 B, Partida 81.040; Matrícula registrada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia bajo el número 14.772 (Ezeiza) con una superficie de 71 Hectáreas, 57 Áreas, 29, Centiáreas 65 Decímetros cuadrados
- **Obra:** significa la construcción de un emprendimiento cerrado con Parcelas Residenciales y espacios destinados a parcelas de Uso común para el esparcimiento, la recreación, las vías circulatorias y retiros exigidos municipalmente que se desarrollará eventualmente en etapas, la cantidad de espacios y/o parcelas destinadas al uso común que refiere el Anexo II (Plano del Barrio), dependerá finalmente de la cantidad de Fiduciantes suscriptores del proyecto y de la inversión de que los Fiduciantes – suscriptores finalmente costeen.
- **PÁGINA DE INTERNET FIDUCIARIO:** www.inversionesalcosto.com.ar

- CONDICION B.1
DESCRIPCION
MATRICULA
- **Participación y Participaciones:** significa el porcentual que corresponde a cada uno de los FIDUCIANTES en exclusiva y única propiedad en el Patrimonio Fiduciario (conforme se define este término más adelante) y por “Participaciones” al cien por cien (100%) de los derechos de los FIDUCIANTES sobre el Patrimonio Fiduciario.
 - **Pasivos del Patrimonio Fiduciario:** significa la totalidad de los pasivos, sean actuales o contingentes, exigibles o no, que graven el Patrimonio Fiduciario (conforme se define este término más adelante).
 - **Patrimonio Fiduciario:** significa el patrimonio de afectación integrado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones enumerados enunciativamente en la cláusula quinta.
 - **Plan de Inversiones:** significa el cronograma de aportes que deberán realizar los FIDUCIANTES conforme la participación definida en el **Anexo III (Planilla de aportes)**.
 - **Propiedad Horizontal Especial:** significa el Régimen consagrado por el Código Civil y Comercial
 - **Proyecto:** significa el conjunto de planos, diseños, memorias técnicas y de cálculo que serán utilizados para ejecutar la Obra que realizará por sí, o través de profesionales contratados, el FIDUCIARIO.
 - **Parcelas Residenciales:** significan las Unidades Funcionales individuales que resultarán de la ejecución de la Obra y que se adjudicarán al costo oportunamente conforme surge del **Anexo III.**
 - **Partes Comunes:** significan las vías de circulación internas, los espacios destinados a áreas deportivas y de recreación, los sectores destinados a construcción futura de casillas de seguridad; los accesos y los sectores de depósitos de maquinas y herramientas de la Obra en su totalidad, cuya utilización para el total de Fiduciantes se realizará conforme el régimen legal de la Propiedad Horizontal Especial; en este ultimo sentido el fiduciario desde ya, queda autorizado para establecer regímenes y reglamentos de uso de los espacios recreativos y de accesos y circulación entre los fiduciantes y los titulares de la fracción remanente.
 - **Reglamentos:** significa el conjunto de derechos y obligaciones que regirán entre los Beneficiarios y regularan (i) la forma y condiciones de construir viviendas en las parcelas

residenciales; (ii) la forma de uso y manteniendo de los sectores comunes; (iii) el régimen de titularidad de las parcelas residenciales y comunes que se adecuaran a las prescripciones públicas derivadas de la aplicación de la Ley 8912 de Uso de Suelos de la Provincia de Bs. As. y/o de la Ley de Propiedad Horizontal Especial.

SEGUNDA: Interpretación:

En este Contrato, salvo que del contexto surja otra interpretación:

- (a) Los títulos se incluyen para facilitar su referencia únicamente, y no afectan la interpretación de este Contrato;
- (b) las palabras en singular incluyen el plural y viceversa;
- (c) las referencias de una Sección, Cláusula, parte o Anexo se refieren al Anexo, parte, Cláusula o Sección de este Contrato;
- (d) las referencias a un documento, incluyen las reformas o suplementos, reemplazos o novaciones de dicho documento, sin tener en cuenta cualquier reforma, suplemento, reemplazo o novación efectuada en violación de este Contrato;
- (e) las referencias a una de las PARTES de cualquier documento incluyen a los sucesores o cesionarios autorizados de dicha PARTE;
- (f) el término "inclusive" significa "inclusive a título ilustrativo" y a cualquier lista de ejemplos a continuación de dicho término no restringirá ni limitará en forma alguna el carácter general de la palabra o disposición respecto de la cual se brindan tales ejemplos.

SECCION SEGUNDA

FIDEICOMISO - OBJETO - OBLIGACIONES - COMPRA DE LA TIERRA

TERCERA: Objeto:

- 3.1. El objeto del presente Contrato es la constitución de un fideicomiso para llevar a cabo un proyecto inmobiliario sujeto a las pautas fijadas en el Anexo I – Pautas sobre Urbanización- , y que contempla la compra de tierra, la construcción de la Obra, la

CUARTO
DE
CAPUTO
MILANO
NÚMULO 353

división de la tierra separando eventualmente en el caso de corresponder la Fracción Imputada y la Fracción Remanente; el sometimiento al régimen legal de propiedad Horizontal Especial y la posterior adjudicación de las parcelas resultantes a los Beneficiarios conforme su propuesta de participación.

- 3.2. A tales efectos se conformará un Patrimonio Fiduciario, administrado por el FIDUCIARIO, que quedará afectado exclusivamente a la Obra. Los FIDUCIANTES tendrán el derecho a que se les adjudique las Parcelas Residenciales a las cuales tuvieren derecho, de acuerdo al presente Contrato, y siempre según su participación porcentual dentro del Patrimonio Fiduciario del presente Fideicomiso.
- 3.3. El Fideicomiso se denomina "**FIDEICOMISO DAMASIA AL SUR**" y tendrá su sede administrativa en Av. Sucre 1767 of. 8 San Isidro, Provincia de Buenos Aires y domicilio Fiscal y legal en Av. Santa Fe 1385 piso 6ª, CABA, y/o la que el fiduciario determine en el futuro.

CUARTA: Transferencia Fiduciaria. Compra del Inmueble:

- A requerimiento del FIDUCIARIO, los FIDUCIANTES se obligan a transferir fiduciariamente las sumas de dinero necesarias para el cumplimiento del objeto del Contrato en las cantidades y plazos y ajustes expresados en el Anexo III del presente Contrato. Se aclara que los importes estimados en el Anexo III para cada Fiduciante constituyen un presupuesto base elaborado conforme costeo actual y tasas e impuestos vigentes y que la obligación de los FIDUCIANTES será siempre abonar su porcentaje definido en el Anexo III de las sumas totales que corresponda abonar por la adquisición del Inmueble; construcción de la Obra, la subdivisión de la tierra, el sometimiento del Barrio Cerrado al régimen jurídico que resulte vigente; el pago de aportes, tasas derecho impuestos que gravan en la provincia de Buenos Aires a la constitución de Conjuntos inmobiliarios ya fuere derivados de la aplicación de la Ley 8912 o de la ley de acceso justo al hábitat, y/o cualquier otro a crearse en el futuro. Eventualmente y conforme EL FIDUCARIO lo acepte en función de su capacidad de acopio, podrá, mas no estará obligado, recibir de los Fiduciantes adelanto de cuotas.
- 4.2. El FIDUCIARIO será propietario fiduciario del inmueble, en beneficio de los FIDUCIANTES, y una vez concluido el emprendimiento, dividida la tierra afectada a éste sometiendo la fracción imputada al Régimen establecido en el Régimen de la



Propiedad Horizontal Especial, y cumplidos todos los requisitos técnicos y legales vigentes en la materia, transferirá el dominio pleno de las Parcelas Residenciales y de Uso Común a los Beneficiarios.

- 4.3. El FIDUCIARIO celebrará la correspondiente instrumentación de compra del inmueble, constituirá el Fideicomiso y recibirá el 100 % de los aportes que en concepto de anticipo aportan los Fiduciantes. Se dejará expresa constancia que el FIDUCIARIO adquiere fiduciariamente, en su condición de fiduciario del denominado "Fideicomiso Damasia al Sur", y en beneficio de los FIDUCIANTES la fracción imputada, en los términos del artículo 2662 del Código Civil y disposiciones de la Ley N° 24.441.

SECCION TERCERA

PATRIMONIO FIDUCIARIO - PARTICIPACIÓN - BENEFICIARIOS

QUINTA: Patrimonio Fiduciario:

5.1. El Patrimonio Fiduciario se constituye con los siguientes Bienes Fideicomitados, a saber:

- (a) la propiedad fiduciaria de las sumas transferidas;
- (b) la propiedad fiduciaria de la tierra;
- (c) todos los derechos y obligaciones de los contratos que el FIDUCIARIO suscriba con terceros para la realización de la Obra en los términos definidos en el presente Contrato;
- (d) con las construcciones, equipos e instalaciones que se incorporen a la Obra;
- (e) con todo otro bien resultante del uso o inversión de las sumas de dinero o de los frutos de los Bienes Fideicomitados;
- (f) cualquier otro bien, derecho u obligación no expresamente previsto en esta cláusula pero que se genere en la propiedad fiduciaria del Patrimonio Fiduciario.

- (g) El Fondo Fiduciario que se genere por aplicación de multas conforme se pacta para los supuestos de mora.

5.2 El Patrimonio Fiduciario constituye un patrimonio de afectación en los términos previstos en la Ley N° 24.441 y artículo 2662 del Código Civil.

SEXTA: Participación:

La participación sobre cada parcela Residencial dará derecho a un voto en la Asamblea de FIDUCIANTES, independientemente de las diferencias que pudieren existir en materia de valor inmobiliario o superficie.

SECCION CUARTA

**BENEFICIARIOS - DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES -
PROCEDIMIENTO**

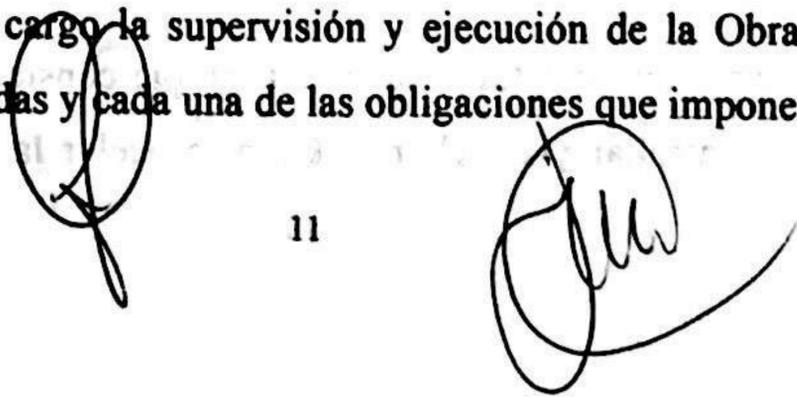
SEPTIMA: Beneficiarios – Forma de Distribución de las Parcelas Residenciales –
Procedimiento:

- (a) Una vez cancelados íntegramente los Pasivos del Patrimonio Fiduciario; sometida la Obra al régimen de Propiedad Horizontal Especial y dividida la tierra entre la fracción imputada al barrio y la fracción remanente, el FIDUCIARIO deberá adjudicar y escriturar las Parcelas Residenciales a los FIDUCIANTES, de acuerdo a la selección ya preestablecida por los Fiduciantes al suscribir el pertinente Certificado de Participación. Los costos y honorarios de escrituración serán soportados por cada Beneficiario.
- (b) Si durante la vigencia de este Contrato el haber líquido del Patrimonio Fiduciario no fuera suficiente para atender el pago de la totalidad de los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, el FIDUCIARIO podrá recaudar de los Fiduciantes los costos adicionales en proporción a la participación de cada uno de ellos en el fideicomiso.

FIDUCIARIO

OCTAVA: Instrucciones. Facultades:

- 8.1. Además de lo previsto en el presente Contrato, el FIDUCIARIO estará legitimado para ejercer todas las acciones y cumplir todas las instrucciones brindadas en el presente contrato, o las que en el futuro le indicare la asamblea de beneficiarios.
- 8.2. Sin que ello implique limitación de lo expresado precedentemente, el FIDUCIARIO estará facultado, a efectos de cumplir con los fines del Contrato para:
- (a) Adquirir, recibir, conservar, y mantener los Bienes Fideicomitidos en los términos estipulados en el presente Contrato.
 - (b) Pagar los impuestos, gravámenes, honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro costo que corresponda al Patrimonio Fiduciario.
 - (c) Recibir pagos y otorgar recibos.
 - (d) Iniciar, proseguir, contestar, rechazar, y desistir cualquier acción, juicio o procedimiento en cualquier clase de Tribunal (judicial, arbitral o administrativo) con relación al Contrato, los Bienes Fideicomitidos, con facultades de realizar acuerdos, transacciones, avenimientos, conciliaciones o cualquier otra forma de terminación de pleitos o disputas.
 - (e) Otorgar poderes y mandatos generales y/o especiales a personas que se desempeñen como apoderados del FIDUCIARIO.
 - (f) Suscribir los contratos enderezados al cumplimiento de la ejecución de este Contrato.
 - (g) Verificar la Realización la Obra por administración, en los términos y condiciones previstos en el Proyecto. Deberá contratar con cargo para el Patrimonio Fiduciario al Director de Obra y a los contratistas y subcontratistas que tendrán a cargo la supervisión y ejecución de la Obra, quienes deberán cumplir con todas y cada una de las obligaciones que impone su actividad



- (h) Someter la Obra al régimen de Propiedad Horizontal Especial y a su vez dividir la tierra entre "fracción imputada y fracción remanente conforme fueran definidos estos términos en el encabezado de la presente, en su caso.
- (i) Otorgar las escrituras de adjudicación de dominio a los Beneficiarios y, de corresponder, de los sectores Comunes conforme el reglamento que se dicte, en su calidad de titular fiduciario, de todos los derechos y obligaciones emanados del presente contrato.
- (j) Otorgar la posesión de las parcelas residenciales a los beneficiarios.
- (k) Designar a los profesionales que representarán al FIDUCIARIO, en su condición de titular de los Bienes Fideicomitidos, en el supuesto de incumplimiento de terceros o de los contratistas o subcontratistas o del Director de Obra o de cualquier otro profesional que se hubiera contratado para el cumplimiento de los objetivos previstos en este Contrato, o de cualquier tercero ajeno a la Obra, o para la defensa de los intereses y derechos del Patrimonio Fiduciario, seleccionando el procedimiento extrajudicial y/o judicial que se considere conveniente. Se designa a la Escribanía Caputo, Registro Notarial 398 y/o 1981, para cualquier tipo de intervención jurídica y/o notarial.
- (l) Rendir cuentas a los FIDUCIANTES mediante un informe de gestión y de avance del Fideicomiso y estado de origen y aplicación de fondos.
- (m) Pagar los certificados de obra, previa verificación y conformidad del Director de Obra.
- (n) Sustituir al Director de Obra, a los contratistas y subcontratistas y a otros asesores y profesionales, cuando así lo requieran los intereses del Patrimonio Fiduciario.
- (o) Abonar los impuestos, tasas, contribuciones y servicios públicos, hasta la efectiva transferencia a los Beneficiarios de totalidad de las Parcelas Residenciales.
- (p) Arbitrar y ejecutar todas las medidas que considere necesarias y conducentes para desarrollar y concluir la Obra, cancelar la totalidad de los Pasivos del

Patrimonio Fiduciario, adjudicar y distribuir las Parcelas Residenciales y distribuir el saldo que pudiere existir luego de cancelados la totalidad de los Pasivos del Patrimonio Fiduciario entre los FIDUCIANTES, en proporción a la Participación de cada uno.

- (q) Adquirir y/o aceptar e inscribir a su nombre el dominio Fiduciario de la tierra para incorporarla al presente fideicomiso, dejando constancia en el acto de adquisición y/o aceptación y en el del registro del carácter en que actúa y que lo hace en virtud del cumplimiento de este Contrato.
- (r) Realizar todas las demás inscripciones necesarias en los registros correspondientes.
- (s) Abrir por cuenta del Fideicomiso y a nombre suyo en entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina, cuentas corrientes y cajas de ahorro; incluyendo las cuentas para el depósito Fiduciario pudiendo inclusive en su caso realizar operaciones de Comercio Exterior y toda otra que requiera la normativa relativa a operaciones con moneda extranjera
- (t) Depositar en las referidas cuentas los fondos ingresados al Fideicomiso y realizar a través de ellas la totalidad de los pagos y la administración de sistemas de fondo fijo.
- (u) Realizar movimientos de fondos y mantener contabilidades separadas de la propia.
- (v) El FIDUCIARIO queda expresamente facultado para la contratación de todos los seguros necesarios, convenientes y que respondan a los riesgos típicos de la actividad de la construcción, con cargo al Fideicomiso, como así mismo para la contratación de los que cubran el riesgo referido en el artículo 14 de la Ley N° 24.441.
- (w) Llevar cuentas y contabilidades del fideicomiso, separadas de las propias.

8.3. El FIDUCIARIO preparará:



- CLAUDIO A. G. CA
ESCRIBANO
MATRÍCULA 32**
- (a) Por cada Ejercicio Fiscal: los Estados Contables auditados que emitirán el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados y el Estado de Cambios en la Situación Patrimonial por el periodo cubierto. La fecha de cierre del ejercicio será el 31 de agosto de cada año, pudiendo en consecuencia practicarse estados que correspondan a periodos irregulares, al principio y/o al final del Fideicomiso; y
- (b) Liquidación Final: concluido el plazo de duración del fideicomiso, el FIDUCIARIO emitirá una cuenta de liquidación final y Estados Contables de Situación Patrimonial y de Resultado Final auditados, con cierre a la fecha de conclusión del fideicomiso, pudiendo emitirse con anterioridad estados de liquidación parcial. Los informes y estados contables se pondrán a disposición de los Beneficiarios en la sede del FIDUCIARIO. Los informes y estados contables, incluidas las cuentas de liquidación, tendrán el carácter de rendición de cuentas y se los considerará aprobados, si no hubieran sido observados en forma puntual y fundada dentro de los sesenta (60) días corridos de haber sido puestos a disposición.

- 8.4. En ningún caso el FIDUCIARIO podrá ser requerido para que tome cualquier acción que, según su opinión razonablemente sea (i) contraria a este Contrato, leyes o demás disposiciones aplicables, o (b) lo exponga a responsabilidad frente a terceros.
- 8.5. Aun después de Finalizada la construcción de todas las etapas a que dieron lugar los requerimientos y suscripción de Fiduciantes, administrar el barrio SEA CUAL FUERE EL REGIMEN JURIDICO QUE SE LE ASIGNE DESDE LA ORBITA DEL DERECHO PUBLICO, COMO UN CONJUNTO INMOBILIARIO DETERMINANDO EXPENSAS, GASTOS COMUNES, REFACCIONES OBRAS DE MANTENIMIENTO, CONTRATACION DE SEGURIDAD SEGUROS Y OTROS ABONOS MENSUALES COMO MANTENIMIENTO DE AREAS VERDES, AUTORIZACION DE OBRAS PARTICULARES y realizar todos y cada uno de los actos de administración típicos de la administración de todo conjunto inmobiliario ya fuere por si o través de la tercerización de dicha administración a un administrador contratado ELEGIDO LIBREMENTE, DENTRO DE LOS PARAMETROS DE MERCADO, POR EL FIDUCIARIO.

NOVENA: Prohibición de Compra:

El FIDUCIARIO no podrá adquirir, para o por sí bienes integrantes del Patrimonio Fiduciario, ello sin perjuicio de mantener en su dominio fiduciario la eventual fracción remanente, si existiere.

DECIMA: Honorarios – Gastos – No afectación de Recursos Propios:

- 10.1 El FIDUCIARIO percibirá por las tareas previstas en este Contrato, un honorario equivalente al 12 % del costo total del emprendimiento, más el Impuesto al Valor Agregado.
- 10.2 El FIDUCIARIO percibirá las sumas de todos los costos y gastos razonables en que el FIDUCIARIO incurra en el cumplimiento de sus funciones.
- 10.3 Los honorarios del FIDUCIARIO y los gastos en que incurra, como así también, todos y cada uno de los pagos que deba realizar el FIDUCIARIO para cancelar los Pasivos del Patrimonio Fiduciario serán cancelados únicamente con los Bienes Fideicomitidos. Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del FIDUCIARIO y de los FIDUCIANTES.

DECIMO PRIMERA: Responsabilidad – Limitaciones:

- 11.1. El FIDUCIARIO empleará en todo momento el cuidado y diligencia exigible a un administrador de bienes ajenos y a un buen hombre de negocios.
- 11.2. Los deberes del FIDUCIARIO sólo son aquellos establecidos en este Contrato y en la legislación vigente, sin que pueda interpretarse la existencia de compromisos u obligaciones implícitas.
- 11.3. Sin perjuicio de las disposiciones de los numerales anteriores, ninguna estipulación de este Contrato, liberará al FIDUCIARIO de su responsabilidad por su propia negligencia o dolo en el desempeño de sus funciones.
- 11.4. El FIDUCIARIO se compromete a realizar esfuerzos razonables para el cumplimiento

de las funciones que se le asignan en el presente Contrato. El FIDUCIARIO no resultará responsable de cualquier pérdida o reclamo que pudiere resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa o dolo de su parte, calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por tribunales competentes. El FIDUCIARIO no será responsable de cualquier información, afirmación, o declaración vinculada con este Contrato, como por su cumplimiento, siempre que se trate de informes o reportes que el FIDUCIARIO haya recogido de buena fe o de fuentes oficiales, o que considere genuinos y que hayan sido firmados o presentados por la o las partes adecuadas. En ningún caso, el FIDUCIARIO será responsable por un cambio material adverso en el valor o en el estado de los Bienes Fideicomitidos, o insuficiencia de recursos disponibles para afrontar los Pasivos del Patrimonio Fiduciario. En especial, el FIDUCIARIO no tendrá responsabilidad cuando se incurra en pérdidas que no resulten de su dolo o culpa.

CLAUDIO A. G. CAI
ESCRIBANO
MATRÍCULA 35

DECIMO SEGUNDA: Empleo de Fondos Propios – Indemnidad:

- 12.1. El FIDUCIARIO sólo estará obligado a emplear los fondos transferidos por los FIDUCIANTES.
- 12.2. Los FIDUCIANTES se obligan a mantener indemne e indemnizar al FIDUCIARIO, a sus Directores, empleados y/o apoderados por todas las obligaciones que éstos asuman en cumplimiento de este Contrato, así como de las consecuencias que su accionar pueda causar a terceros, en tanto dicho accionar se ajuste a las disposiciones de este Contrato y de la legislación en vigencia.

DECIMO TERCERA: Cese del FIDUCIARIO:

- 13.1. El FIDUCIARIO cesará en sus funciones en los siguientes casos:
 - (a) Por disolución del FIDUCIARIO o su quiebra, circunstancias que el FIDUCIARIO deberá poner en conocimiento de los FIDUCIANTES en el plazo más breve posible; y

(c) Por renuncia del FIDUCIARIO, con expresión de causa o sin ella.

- 13.2. Si se produjera cualquiera de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la Asamblea –convocada por el FIDUCIARIO o por cualesquiera de los FIDUCIANTES – deberán designar, dentro de los treinta (30) días de producida dicha circunstancia al fiduciario sustituto a quien se le transmitirán los Bienes Fideicomitidos. Hasta tanto el fiduciario sustituto acepte, el FIDUCIARIO deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones y si ello fuese imposible cualquiera de los FIDUCIANTES podrá solicitar al Tribunal Arbitral que designe un fiduciario sustituto interino, hasta tanto se reúna la Asamblea. Cualquier fiduciario sucesor designado por el Tribunal Arbitral será reemplazado en forma inmediata por el fiduciario sustituto que designe la Asamblea.
- 13.3. Durante el lapso que lleve el perfeccionamiento del traspaso de funciones del FIDUCIARIO saliente al nuevo, las responsabilidades de la gestión serán a cargo del FIDUCIARIO, para lo cual, éste tendrá derecho a percibir las retribuciones convenidas en este Contrato durante ese período, salvo el caso de remoción por culpa o dolo del FIDUCIARIO.
- 13.4. El FIDUCIARIO podrá renunciar en cualquier momento, mediante notificación fehaciente cursada a los FIDUCIANTES, en la cual, fijará día, hora y lugar para la celebración de la Asamblea que designará al fiduciario sustituto, con las mayorías previstas en el apartado 15.4., y quedará liberado de las responsabilidades previstas en este Contrato al momento de efectuarse la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al fiduciario sustituto. Si la aceptación fehaciente del fiduciario sucesor no fuese remitida al FIDUCIARIO dentro de los cuarenta y cinco (45) días de notificada su renuncia, el FIDUCIARIO podrá solicitar al Tribunal Arbitral la designación del fiduciario sucesor. La renuncia del FIDUCIARIO tendrá efectos luego de la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al fiduciario sustituto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9º, Inciso e) de la Ley N° 24.441. En el caso que la renuncia del FIDUCIARIO fuera sin expresión de causa, éste deberá mantener indemnes a los FIDUCIANTES respecto de todos los gastos relacionados con la renuncia y la designación del fiduciario sustituto.

de las funciones que se le asignan en el presente Contrato. El FIDUCIARIO no resultará responsable de cualquier pérdida o reclamo que pudiere resultar de sus acciones u omisiones, salvo culpa o dolo de su parte, calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por tribunales competentes. El FIDUCIARIO no será responsable de cualquier información, afirmación, o declaración vinculada con este Contrato, como por su cumplimiento, siempre que se trate de informes o reportes que el FIDUCIARIO haya recogido de buena fe o de fuentes oficiales, o que considere genuinos y que hayan sido firmados o presentados por la o las partes adecuadas. En ningún caso, el FIDUCIARIO será responsable por un cambio material adverso en el valor o en el estado de los Bienes Fideicomitidos, o insuficiencia de recursos disponibles para afrontar los Pasivos del Patrimonio Fiduciario. En especial, el FIDUCIARIO no tendrá responsabilidad cuando se incurra en pérdidas que no resulten de su dolo o culpa.

DECIMO SEGUNDA: Empleo de Fondos Propios – Indemnidad:

- 12.1. El FIDUCIARIO sólo estará obligado a emplear los fondos transferidos por los FIDUCIANTES.
- 12.2. Los FIDUCIANTES se obligan a mantener indemne e indemnizar al FIDUCIARIO, a sus Directores, empleados y/o apoderados por todas las obligaciones que éstos asuman en cumplimiento de este Contrato, así como de las consecuencias que su accionar pueda causar a terceros, en tanto dicho accionar se ajuste a las disposiciones de este Contrato y de la legislación en vigencia.

DECIMO TERCERA: Cese del FIDUCIARIO:

- 13.1. El FIDUCIARIO cesará en sus funciones en los siguientes casos:
 - (a) Por disolución del FIDUCIARIO o su quiebra, circunstancias que el FIDUCIARIO deberá poner en conocimiento de los FIDUCIANTES en el plazo más breve posible; y

(c) Por renuncia del FIDUCIARIO, con expresión de causa o sin ella.

- 13.2. Si se produjera cualquiera de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la Asamblea –convocada por el FIDUCIARIO o por cualesquiera de los FIDUCIANTES – deberán designar, dentro de los treinta (30) días de producida dicha circunstancia al fiduciario sustituto a quien se le transmitirán los Bienes Fideicomitidos. Hasta tanto el fiduciario sustituto acepte, el FIDUCIARIO deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones y si ello fuese imposible cualquiera de los FIDUCIANTES podrá solicitar al Tribunal Arbitral que designe un fiduciario sustituto interino, hasta tanto se reúna la Asamblea. Cualquier fiduciario sucesor designado por el Tribunal Arbitral será reemplazado en forma inmediata por el fiduciario sustituto que designe la Asamblea.
- 13.3. Durante el lapso que lleve el perfeccionamiento del traspaso de funciones del FIDUCIARIO saliente al nuevo, las responsabilidades de la gestión serán a cargo del FIDUCIARIO, para lo cual, éste tendrá derecho a percibir las retribuciones convenidas en este Contrato durante ese período, salvo el caso de remoción por culpa o dolo del FIDUCIARIO.
- 13.4. El FIDUCIARIO podrá renunciar en cualquier momento, mediante notificación fehaciente cursada a los FIDUCIANTES, en la cual, fijará día, hora y lugar para la celebración de la Asamblea que designará al fiduciario sustituto, con las mayorías previstas en el apartado 15.4., y quedará liberado de las responsabilidades previstas en este Contrato al momento de efectuarse la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al fiduciario sustituto. Si la aceptación fehaciente del fiduciario sucesor no fuese remitida al FIDUCIARIO dentro de los cuarenta y cinco (45) días de notificada su renuncia, el FIDUCIARIO podrá solicitar al Tribunal Arbitral la designación del fiduciario sucesor. La renuncia del FIDUCIARIO tendrá efectos luego de la transferencia de los Bienes Fideicomitidos al fiduciario sustituto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9º, Inciso e) de la Ley N° 24.441. En el caso que la renuncia del FIDUCIARIO fuera sin expresión de causa, éste deberá mantener indemnes a los FIDUCIANTES respecto de todos los gastos relacionados con la renuncia y la designación del fiduciario sustituto.

SECCION SEXTA

FIDUCIANTES

DECIMO CUARTA: Compromiso de los FIDUCIANTES:

Los FIDUCIANTES acuerdan que:

- (a) asistirán al FIDUCIARIO en todos aquellos aspectos que hagan a la consecución del objeto del presente Contrato y colaborarán en la forma que éste les requiera, en cualquier reclamo y/o litigio que sea necesario para exigir el cumplimiento de cualquier derecho cedido al FIDUCIARIO bajo el presente Contrato;
- (b) defenderán al FIDUCIARIO contra cualquier impugnación u objeción de terceros derivada de este Contrato o relacionada con éste, con excepción del caso en que tal litigio y/o reclamo sea ocasionado por culpa grave o dolo del FIDUCIARIO; y
- (c) reconocen las más amplias facultades al FIDUCIARIO tanto para administrar como para ejecutar el presente Contrato.
- (c) Liberan al fiduciario de la obligación de rendir cuentas respecto de la eventual fracción remanente si existiere.

DECIMO QUINTA: Asamblea:

- 15.1. Cuando el FIDUCIARIO lo estime necesario o para considerar los temas que se han establecido en este Contrato que requieren consulta de la Asamblea, el FIDUCIARIO convocará a una Asamblea a tal fin.
- 15.2. El FIDUCIARIO convocará a la Asamblea a celebrarse vía electrónica en la fecha que determine a fin de tratar los temas consultados.
- 15.3. Las decisiones serán adoptadas con el voto favorable de FIDUCIANTES que representen la mayoría simple de las Participaciones computables en la Asamblea.
- 15.4. EL FIDUCIARIO deberá guardar registro de las consultas electrónicas.
- 15.5. Cualquier consentimiento de los FIDUCIANTES a los temas puestos a consideración por el FIDUCIARIO en virtud de lo dispuesto en esta cláusula, deberá evidenciarse por acta en la que consten los temas sometidos a consideración por el FIDUCIARIO que éste labrará, dejando constancia del resultado de las votaciones de los

15.6. En todos aquellos asuntos no previstos en esta cláusula respecto de la Asamblea, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal Especial (conjuntos inmobiliarios), con excepción del plazo para impugnar una decisión de la Asamblea que será de 10 (diez) días corridos a contar de la fecha de clausura de la Asamblea respectiva.

SECCION SEPTIMA

DECLARACIONES Y GARANTIAS

DECIMO SEXTA: Declaraciones y Garantías del FIDUCIARIO:

El FIDUCIARIO declara y garantiza que:

- (a) Ni la celebración de este Contrato, ni el cumplimiento de sus términos, constituirá o requerirá ningún consentimiento bajo cualquier escritura, gravamen, convenio u otro instrumento o acuerdo del que el FIDUCIARIO sea parte o por el cual esté obligado, ni violará sentencia, resolución u orden judicial, ni ninguna ley, norma o reglamentación aplicable al FIDUCIARIO.
- (b) No participa de, y según su leal saber y entender no es inminente, ningún litigio, arbitraje o procedimiento administrativo ante ninguna autoridad gubernamental o tribunal, cuyo objeto sea ordenar o prohibir la celebración o cumplimiento de este Contrato.

SECCION OCTAVA

EXTINCIÓN Y LIQUIDACION

DECIMO SEPTIMA: Causas:

17.1. Serán causales de extinción las que se indican a continuación:

- (a) Se haya concluido la Obra, se hayan cancelado los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, escriturado las Parcelas Residenciales a los FIDUCIANTES, y luego de cancelados todos los pasivos del Patrimonio Fiduciario, se hubieren

distribuido los fondos líquidos excedentes, si los hubiere, a los FIDUCIANTES, en función de la Participación de cada uno de ellos.

- (b) Haya transcurrido el plazo de DIEZ (10) años a contar de la fecha de este Contrato, sin que se hubieran cumplido los actos señalados en el acápite (a) anterior.
- 17.2. En el caso de extinción previsto en el apartado (b) precedente la Asamblea resolverá si: (i) proroga el plazo del Contrato para concluir los actos pendientes de cumplimiento o (ii) resuelve designar un nuevo fiduciario o (iii) resuelve que el FIDUCIARIO transfiera el dominio pleno de los Bienes Fideicomitidos a los FIDUCIANTES en el estado en que se encuentran, en función de la Participación de cada FIDUCIANTE. En este supuesto, será condición para que el FIDUCIARIO transfiera los Bienes Fideicomitidos a los FIDUCIANTES, que se encuentren totalmente cancelados los Pasivos del Patrimonio Fiduciario, o en su defecto, que la totalidad de los acreedores del Patrimonio Fiduciario presten su expresa conformidad con la transferencia de los Bienes Fideicomitidos a los FIDUCIANTES y liberen expresamente al FIDUCIARIO de cualquier clase de responsabilidad por el pago de los Pasivos del Patrimonio Fiduciario que se encuentren pendientes de cancelación a la fecha de dicha transferencia. De los procedimientos señalados en los apartados (i), (ii) y (iii), la Asamblea que convoque el FIDUCIARIO con el quórum previsto en el apartado 15.4., seleccionará el procedimiento que obtenga el porcentual más alto de las Participaciones computables en la Asamblea. En caso de empate resolverá el FIDUCIARIO entre los procedimientos más votados, y tal decisión será vinculante y obligatoria para todos los FIDUCIANTES, incluidos los que hubieran votado otro procedimiento que el procedimiento elegido o que estuvieran ausentes, sin que la decisión adoptada les confiera ningún derecho de oposición o de reclamo.
- 17.3. La extinción cuanto el proceso de liberación de responsabilidad y aprobación de cuentas será individual entendiéndose cumplido con y por cada uno de los fiduciantes en la medida en que reciban su parcela sin reservas

SECCION NOVENA

INCUMPLIMIENTO

DECIMO OCTAVA: Declaración - Incumplimiento de los FIDUCIANTES:

18.1. Los FIDUCIANTES declaran expresamente que es esencial para el desarrollo del emprendimiento y por ende, para resguardar y asegurar los derechos de los restantes FIDUCIANTES, que se efectúen las transferencias fiduciarias de los aportes de cada uno de ellos, en las fechas que requiera el FIDUCIARIO, y que la demora de cualquiera de ellos en cumplir con la transferencia fiduciaria de los aportes, ocasionará un grave perjuicio a los restantes FIDUCIANTES y al emprendimiento ya que se conforma como un Fideicomiso al Costo.

18.2 **Resolución y Exclusión por Mora:** La falta de pago en término por un FIDUCIANTE de una cualquiera de las cuotas correspondientes a los aportes y contribuciones, y/o el incumplimiento por el FIDUCIANTE de que se trate de cualquier otra obligación a su cargo, dará derecho a la FIDUCIARIA a reclamar el pago o cumplimiento en mora o bien optar por resolver el presente CONTRATO respecto del FIDUCIANTE moroso, previa intimación fehaciente para que en un plazo no inferior a diez (10) días, contados desde la recepción de dicha intimación, cumpla con los aportes y contribuciones adeudados, con más los Intereses que correspondan, y/o con la o las obligaciones incumplidas. El ejercicio de la primera de las citadas alternativas, no obstará al posterior ejercicio de la segunda en caso que el incumplimiento subsistiera. La resolución del CONTRATO se producirá a través de la mera manifestación de la voluntad del FIDUCIARIO en tal sentido, comunicada por medio fehaciente dirigido al FIDUCIANTE moroso de que se trate, e importará la exclusión de dicho FIDUCIANTE moroso y del carácter de BENEFICIARIO de sus derechos. En tal supuesto, y como cláusula penal, el FIDUCIANTE y, en su caso, el BENEFICIARIO excluidos perderán en beneficio del FONDO FIDUCIARIO las sumas abonadas, hasta un importe que represente el veinticinco por ciento (25 %) del total de las sumas comprometidas y que hubieren estado a su cargo para hacer frente al costo total final (la "Multa"), el cual será calculado en ocasión de la finalización del otorgamiento de la totalidad de las escrituraciones traslativas de dominio que deba efectuar el FIDUCIARIO a favor de los BENEFICIARIOS de conformidad a lo previsto en este CONTRATO, sin posibilidad para el FIDUCIANTE y/o, en su caso, para el BENEFICIARIO excluido de formular reclamo alguno sobre el particular con anterioridad a ese momento. En caso que las sumas abonadas por el FIDUCIANTE

y/o, en su caso, por el BENEFICIARIO excluido, superaran en su valor nominal (es decir, sin actualización ni variación de ningún tipo) el importe correspondiente a la Multa, el FIDUCIARIO le reintegrará al FIDUCIANTE y/o, en su caso, al BENEFICIARIO excluido, según lo que corresponda, las sumas remanentes dentro de los treinta (60) días contados desde la fecha de la finalización del otorgamiento de la totalidad de las escrituraciones traslativas de dominio que deba efectuar el FIDUCIARIO a favor de los BENEFICIARIOS de conformidad a lo previsto en este CONTRATO, sin intereses ni actualización de ningún tipo.

- 18.3 Reemplazo del FIDUCIANTE Excluido - Procedimiento: En el supuesto de resolución y exclusión del FIDUCIANTE moroso, y por ende de su BENEFICIARIO, de conformidad a lo previsto en el apartado que antecede, el FIDUCIARIO convocará a los Fiduciantes a un concurso privado. El importe que resulte abonado como consecuencia de la adjudicación de dicho concurso integrará el FONDO FIDUCIARIO y en consecuencia redundará en beneficio de la totalidad de los BENEFICIARIOS, aclarándose que en caso que dicho importe sea menor al que eventualmente corresponda reintegrarse al excluido por aplicación de lo previsto en el apartado pertinente, la diferencia será en tal caso soportada por todos los FIDUCIANTES a título personal (a cuyo pago en tiempo y forma, desde ya quedan obligados en forma conjunta y solidaria), incluido el FIDUCIANTE sustituto del excluido, de acuerdo a los porcentajes y proporciones de participación establecidos en el ANEXO III. De fracasar este concurso el FIDUCIARIO procurará obtener, dentro de los treinta (30 días) posteriores a la realización del mismo, otro tercero FIDUCIANTE, en los mismos términos o bases previstos para éste entre los FIDUCIANTES. Vencido el plazo citado sin que se haya obtenido un reemplazante, el FIDUCIARIO quedará autorizado a tomar financiación externa para cubrir las obligaciones de aportes y contribuciones del FIDUCIANTE excluido (y/o, en su caso, del BENEFICIARIO), quedando facultada para convenir las condiciones del préstamo. Vencido el plazo de treinta (30) días desde que la FIDUCIARIA se encuentre autorizada para recurrir a financiación externa sin que la misma se haya obtenido, el FIDUCIANTE excluido (y/o, en su caso, del BENEFICIARIO) será automáticamente sustituido por la totalidad de los restantes FIDUCIANTES, quienes adquirirán en proporción a sus porcentajes y proporciones de contribución y aportes, y en conjunto y de manera indivisible, la totalidad de los derechos y obligaciones

correspondientes al o a los excluidos (a lo cual desde ya quedan obligados los FIDUCIANTES en forma conjunta y solidaria).

18.4.- Destino de los Fondos: Todos los importes que ingresen al FONDO FIDUCIARIO en concepto de Intereses y/o Multa, conformarán un fondo de reserva especial destinado a afrontar los eventuales incumplimientos de eventuales FIDUCIANTES morosos durante la vigencia del FIDEICOMISO. Finalizado el FIDEICOMISO, el remanente de estos fondos si existiera será distribuido proporcionalmente entre los BENEFICIARIOS.

18.5 La mora producirá la suspensión de todos los derechos previstos en el presente para el Fiduciante Incumplidor, pero subsistirán todas sus obligaciones.

SECCION DECIMA

VARIOS

DECIMO NOVENA: Renuncia y Modificaciones:

19.1. Ninguna renuncia tácita u omisión realizada por uno o más FIDUCIANTES o por el FIDUCIARIO a cualquiera de los derechos o privilegios otorgados o emergentes del presente, será interpretada como una renuncia de dichos derechos o privilegios, ni será un impedimento para su ejercicio en el futuro.

19.2. No podrán efectuarse modificaciones a este Contrato, sin el previo consentimiento por escrito de todos los FIDUCIANTES y el FIDUCIARIO. Ningún curso de acción adoptado por uno de los FIDUCIANTES o el FIDUCIARIO podrá ser interpretado como una modificación (tácita o expresa) a una de las disposiciones del presente.

VIGÉSIMA: Divisibilidad e Interpretación:

20.1. Toda vez que cualquier cláusula de este Contrato, por cualquier razón, pueda ser declarada inválida, cada decisión o determinación no afectará la validez de las cláusulas restantes y dichas cláusulas restantes conservarán fuerza y efecto como si este Contrato hubiera sido celebrado sin la parte inválida eliminada. Si cualquiera de las cláusulas del presente fuera declarada ilegal, inválida, nula o de cualquier otro

modo inejecutable, las Partes se comprometen a utilizar sus mejores esfuerzos para negociar una cláusula en forma o sustancia de idénticos efectos y propósitos que aquellos de la disposición declarada inejecutable, remediando cualquier defecto legal que pudiere haber determinado dicha declaración

- 20.2. Los títulos y epígrafes contenidos en el presente son utilizados solamente con el propósito de conveniencia y referencia y no serán interpretados como una parte de este Contrato. Las Partes acuerdan que cada sección de este Contrato se interpretará independientemente de cualquier otra sección o disposición de este Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA: Domicilios especiales y Notificaciones:

- 21.1. Los FIDUCIANTES y el FIDUCIARIO constituyen domicilio especial a todos los efectos del presente en las direcciones que se consignan en el encabezado del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y comunicaciones que allí se les dirijan. La modificación de tal domicilio especial deberá ser notificada a la otras PARTES de un modo fehaciente y producirá efectos a partir del quinto (5) día hábil de recibida tal comunicación.
- 21.2. Todas las comunicaciones del Fiduciario serán válidamente realizadas a través de las publicaciones que realice en la página de Internet que elabore al efecto.
- 21.3. Cualquiera de los FIDUCIANTES podrá suplir la forma de comunicación prevista en esta cláusula, mediante la recepción de todas las comunicaciones e informes en el domicilio del FIDUCIARIO y/o las confirmaciones que haga de la recepción de e-mails. El FIDUCIANTE se considerará notificado de pleno derecho de todas las comunicaciones e informes que emita el FIDUCIARIO para los FIDUCIANTES, al vencimiento de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación o informe.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Ley Aplicable – Arbitraje:

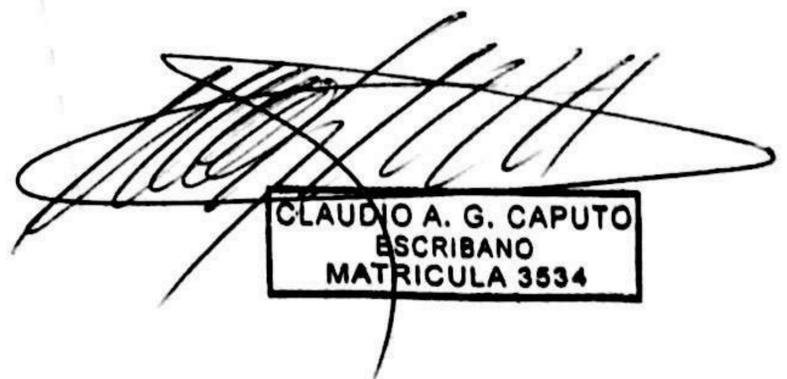
- 22.1. Este Contrato será regido e interpretado de conformidad con las leyes de la República Argentina.

- 22.2. En caso de disputa, controversia, divergencia, conflicto o reclamo en relación con el presente Contrato, 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 pudiere corresponder.
- 22.3. El trámite se llevará a cabo de acuerdo con el Reglamento Orgánico del citado Tribunal de Arbitraje General.
- 22.4. 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.
- 22.5. 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.

EN UN TODO DE CONFORMIDAD, en la Ciudad de Buenos Aires, a los 15 días de septiembre de 2022, se suscribe un ejemplar que oportunamente el fiduciario procederá a protocolizar notarialmente.



**CONSTE QUE LA CERTIFICACION
DE LA FIRMA OBRA EN EL
SELLADO NOTARIAL N° 101.200.9234**



**CLAUDIO A. G. CAPUTO
ESCRIBANO
MATRICULA 3534**

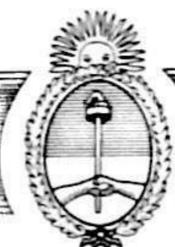
CLAUDIO A. G. C.
ESCRIBAN
MATRICULA

CLAUDIO A. G. CAPUTO
ESCRIBANO
MATRICULA 3534



ACTA DE CERTIFICACION DE FIRMAS

LEY 404



F 018009234



1 Buenos Aires, 15 de Septiembre de 2022.- En mi carácter de escribano
2 Público Titular del Registro 398 de Cap. Fed. Claudio A.G. CAPUTO.-----
3 CERTIFICO: Que la/s Firmas que obra/n en el
4 documento que adjunto a esta foja, cuyo requerimiento de certificación se
5 formaliza simultáneamente por ACTA número 184 del LIBRO
6 número 100, es/son puesta/s en mi presencia por la/s persona/s
7 cuyo/s nombre/s, documento/s de identidad y justificación de identidad se indican:
8 **Flavio Luis Nicolás CAPUTO**, Documento Nacional de Identidad 13.736.576; **Juan**
9 **Martín OREGUY**, Documento Nacional de Identidad 33.706.063; quienes
10 concurren: el primero en su carácter de **Presidente** de la sociedad que gira en plaza
11 con la denominación de **CAPUTO HERMANOS S.A.**, CUIT 33-70897527-9, con
12 domicilio legal en Av. Santa Fe 1385, piso 6° de Capital Federal; a mérito del
13 Estatuto Constitutivo otorgado según escritura 216 del 3 de junio de 2004, que pasó al
14 folio 957 ante el presente Registro, inscripto en Inspección General de Justicia el 2 de
15 julio de 2004 bajo el número 8131, Libro 25, Tomo de S.A. y Designación de
16 Autoridades según escritura 27 del 25 de junio de 2021 que pasó al folio 82 ante el
17 Registro 1981 de Capital Federal, inscripta en Inspección General de Justicia el 30 de
18 junio de 2021 bajo el número 11710 del Libro 103, Tomo de S.A; y el segundo por
19 sus propios derechos.- Se deja constancia que; 1) Los comparecientes poseen
20 facultades suficientes para realizar el presente acto; 2) La documentación relacionada
21 en sus originales tuve a la vista; 3) El documento ha sido firmado ante mí; 4) Son
22 persona de mi conocimiento conforme inciso "B" del Artículo 306 del Código Civil y
23 Comercial de la Nación.-

CLAUDIO A. G. CAPUTO
ESCRIBANO
MATRICULA 3534



F 018009234

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

ANEXO I - PAUTAS SOBRE URBANIZACION "DAMASIA AL SUR"

1 OBJETIVOS

1.1 Del emprendimiento

El emprendimiento consiste en la organización de un barrio cerrado, a ser ejecutado eventualmente en etapas, en el cual se busca obtener un nivel sociocultural homogéneo de familias que decidan vivir en un lugar abierto, con muchos espacios verdes, tranquilidad, privacidad y seguridad, a una distancia prudencial de la Capital Federal y centros de educación, donde los accesos y medios de comunicación sean ágiles y con posibilidad de mejorar a corto plazo (autopistas, ferrocarril, etc.).

Se considera prioritario conseguir un bajo costo por metro cuadrado de terreno propio y costos de mantenimiento y seguridad también bajos. A fin de lograr este propósito, si bien se le dará suma importancia al buen gusto, calidad y durabilidad de las obras comunes, estas se encararán con un criterio de sobriedad y con rigurosidad en el análisis de los costos de inversión y de mantenimiento futuro.

Para la ejecución del barrio cerrado se constituyó el "Fideicomiso Damasia al Sur".

Durante la etapa de construcción del emprendimiento se destaca naturalmente la actividad de CAPUTO HERMANOS S.A. en tanto administrador de obra, pero también desarrolla actividad como administrador de los gastos de mantenimiento del barrio, los cuales serán ser abonados por los fiduciantes de acuerdo a lo previsto en el Contrato.

Sobre el final de la obra CAPUTO HERMANOS S.A. cesa naturalmente en su actividad de administrador de obra y centraliza su actividad como administrador del barrio. Tal actividad cesa a su vez con la subdivisión y adjudicación de parcelas/unidades en la cual el barrio elige su sistema de administración, quedando en cabeza del fiduciario eventualmente la fracción de tierra eventualmente remanente del barrio cerrado, que corresponde a la o las eventuales etapas aún no desarrolladas.

No podrá nunca configurar esta relación contractual como una compraventa de un lote, por ello no existe precio. Se trata en cambio del desarrollo de un emprendimiento inmobiliario por el concurso exclusivo de los suscriptores quienes se agrupan organizados bajo fideicomiso, todo ello de acuerdo a las pautas de información, asesoramiento y difusión previamente realizadas en cumplimiento y defensa de los derechos del consumidor.

En tal sentido la obligación del suscriptor es abonar un valor determinable cumpliendo el cronograma de aportes con más los ajustes derivados de la aplicación de los índices informados por la Cámara Argentina de la Construcción, que se pueden incrementar en función de los mayores costos que se generen por la ejecución del emprendimiento (ya sea por imprevistos o imposición de modificaciones derivadas de la aplicación de requerimientos de las autoridades públicas), teniendo en cuenta que el esquema económico adoptado para la ejecución del emprendimiento es el de fideicomiso al costo ajustado el aporte del saldo por el Índice de ajuste informado por la Cámara Argentina de la Construcción tomando como **índice base cero el que establezca cada certificado de participación y ajustando el valor de cada cuota al índice informado por CAC para el mes anterior al de su percepción**, por lo cual cada FIDUCIANTE reconoce y acepta que en definitiva deberá aportar proporcionalmente los importes que fuesen necesarios para cubrir el costo real de ejecución del emprendimiento, de acuerdo a lo expresado.

No obstante que para la ejecución de la Obra se ha previsto un plazo tentativo de 36 meses contados desde el inicio de las obras, las Partes dejan constancia que la Obra se irá ejecutando a medida que lo permita la existencia de recursos económicos y, en su caso, una vez obtenidas las aprobaciones y autorizaciones municipales y provinciales que fuesen necesarias. En virtud de las características del FIDEICOMISO (construcción al costo con ajuste por Índice de la cámara de la Construcción) y de las circunstancias inherentes a la planificación y ejecución del proyecto, la actividad del FIDUCIARIO no está sujeta a plazos, ni se lo podrá responsabilizar por las eventuales prórrogas del plazo originalmente previsto que pudieran producirse. El FIDUCIARIO procurará que los FIDUCIANTES/BENEFICIARIOS

puedan acceder físicamente a sus respectivas unidades en un lapso temporal razonable, como primer objetivo. El FIDUCIANTE/BENEFICIARIO sabe que los trámites necesarios para organizar el emprendimiento y el barrio cerrado bajo la figura de Conjunto Inmobiliario (Propiedad Horizontal Especial) suele ser complejo y extenso. Por ese motivo, a partir del momento en que las UNIDADES hayan sido habilitadas para su uso individual, el FIDEICOMISO funcionará de hecho bajo el régimen de propiedad horizontal o la figura legal que –a criterio del FIDUCIARIO- mejor se adapte al emprendimiento, pudiendo en tal caso dictar el FIDUCIARIO la reglamentación correspondiente.

Correlativamente, la obligación del fiduciario es de medios y no de resultado.

La eficiencia del desarrollador fiduciario consiste en su idoneidad para el mejor cumplimiento de las estimaciones formuladas, pero el riesgo del cumplimiento inviable es del suscriptor, sin perjuicio, por cierto, de las responsabilidades que le correspondan al fiduciario en tanto mandatario en confianza.

Los gastos comunes que generan los lotes son asimismo responsabilidad exclusiva de los suscriptores, correspondiendo su administración al fiduciario.

RESPECTO DE LA PROPIEDAD

Fideicomiso: El predio se adquiere bajo la forma transitoria de dominio fiduciario hasta la división final bajo el régimen legal que en definitiva los organismos públicos provinciales y municipales autoricen y aprueben y posterior adjudicación de las unidades funcionales a los beneficiarios que hayan adherido el acuerdo de Fideicomiso.

La administradora fiduciaria: CAPUTO HERMANOS S.A. es una sociedad constituida con capacidad para efectuar DESARROLLOS INMOBILIARIOS pudiendo aprovechar las ventajas de las operaciones fiduciarias y regulará su actuación en base a las obligaciones del fiduciario de acuerdo a la ley 24.441. Sin perjuicio de ello, podrá integrarse una comisión de representantes de los Fiduciantes/beneficiarios, la cual actuará brindando opiniones y sugerencias no vinculantes ante el Fiduciario.

La administradora fiduciaria tiene experiencia en la organización de este tipo de emprendimientos. La experiencia acumulada la hace idónea respecto de las obligaciones de medio que asume.

Los beneficiarios: Los beneficiarios (también denominados suscriptores o Fiduciantes) con sus aportes son los que hacen posible las inversiones necesarias para la concreción del proyecto, a tal efecto encomiendan al fiduciario la organización de tal proyecto.

Se indica en el contrato que el mandato (fiducia) encomendado al fiduciario al efecto de la administración y disposición de los aportes destinados al objetivo del emprendimiento es excedente. Con esta expresión pretende indicarse:

- que el logro del objetivo podría obtenerse sin necesidad de establecer el dominio fiduciario en cabeza del fiduciario;
- que sin embargo se acepta esta excedencia como constitutiva del proyecto a efectos que el interés común expresado en el presente contrato prevalezca sobre las situaciones individuales;
- que en tal sentido, los beneficiarios delegan en forma amplia en el fiduciario la concreción del objetivo común;
- esta delegación amplia incluye cierto poder discrecional sobre aspectos sobrevinientes del proyecto durante su desarrollo: adaptaciones urbanísticas, manejo caso por caso de situaciones de mora, selección de proveedores, etc.

Sobre estas bases queda claro que la regla general establece que el mandato otorgado por el BENEFICIARIO/FIDUCIANTE al FIDUCIARIO es amplio, suficiente, definitivo e irrevocable por lo que no se requiere la consulta permanente; únicamente se realizarán convocatorias de los propietarios en Asamblea ante casos que se aparten por algún motivo excepcional del objetivo trazado. A dichos efectos, se pacta expresamente la consulta y respuesta electrónica (asamblea virtual) como método general de consulta y deliberación de los beneficiarios, conforme lo acordado en el Contrato.

En tal caso, y sin perjuicio de su organización bajo el régimen legal definitivo, los beneficiarios deliberan dentro del fideicomiso agrupados en analogía con el régimen de organizaciones plurilaterales de voluntades de forma tal que cuando se requiere la decisión de los beneficiarios los mismos deciden por mayoría.

El extraordinario privilegio que implica la urbanización de tales características no debe hacer perder de vista las particularidades de los emprendimientos de este tipo, por ejemplo, el ineludible cuidado que cada propietario debe guardar en relación con la presencia de agua, las características de las urbanizaciones con costa en tanto se busca una pendiente que alienta las vistas, las eventuales variaciones de nivel por altura de agua, etc.

1.2. Del predio:

1.2.1. El diseño de arquitectura corresponde al estudio del Arq. Hugo Luis Caputo.

1.2.2. El predio se divide en Parcelas Residenciales y cada suscriptor **BENEFICIARIO/FIDUCIANTE** tiene y se le reconoce un derecho sobre la parcela indicada, derecho que se consolida al dividir la fracción bajo el régimen de propiedad que se adopte en definitiva en el cual se otorga un título individual a cada propietario.

1.3. De la organización. El Fiduciario es organizador de barrios cerrados al costo. No se trata de la compraventa de un lote por ello no existe precio fijo.

1.3.1. Se trata en cambio del desarrollo de un emprendimiento inmobiliario por el concurso exclusivo de los suscriptores quienes se agrupan organizados bajo un contrato de fideicomiso al costo.

1.3.2. Los **FIDUCIANTES** asumen el compromiso de afrontar los mayores costos que se generen por la ejecución del emprendimiento (ya sea por imprevistos o mayores costos propiamente dichos), teniendo en cuenta que el esquema económico adoptado para la ejecución del emprendimiento es el de fideicomiso al costo con ajuste de cuotas por **CAC**, por lo cuál cada **FIDUCIANTE** reconoce y acepta que en definitiva deberá aportar proporcionalmente los importes que fuesen necesarios para cubrir el costo total y real de ejecución del emprendimiento teniendo como parámetro de ajuste los índices de la cámara Argentina de Construcción, según lo expresado en los documentos comerciales.

1.3.3. Correlativamente, la obligación del fiduciario es de medios y no de resultado.

1.3.4. La eficiencia del Fiduciario consiste en su idoneidad para el mejor cumplimiento de las estimaciones formuladas, pero el riesgo de que resulte inviable es del Fiduciante, sin perjuicio por cierto de las responsabilidades que le corresponden al Fiduciario en tanto hubiera actuado con dolo o negligencia en el desempeño de sus funciones.

1.3.5. Los gastos comunes que generan los lotes son asimismo responsabilidad exclusiva del Fiduciante, correspondiendo su administración al fiduciario.

Régimen jurídico definitivo

La aprobación o implementación de un "barrio cerrado", como es el caso de **DAMASIA** al sur está condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos legales y técnicos que deben ser sometidos a la aprobación municipal y provincial.

Entre los requisitos que se deben cumplir para poder implementar el barrio cerrado se encuentra la obtención de la Rezonificación; la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad), así como la Convalidación Técnica (Factibilidad), **cuya tramitación y gestión** (mas no el resultado) ante las autoridades municipales y provinciales estará a cargo del Fiduciario.

Una vez obtenidas la rezonificación y demás aprobaciones del barrio, e inscripto el barrio cerrado "**DAMASIA AL SUR**" en la Dirección Provincial de Catastro Territorial, dicho barrio cerrado deberá subdividirse, inscribirse y gestionarse bajo el régimen jurídico de Propiedad Horizontal Especial.

Se enumeran a continuación las formas jurídicas que podría adoptar el barrio cerrado a instancias del

Fiduciario:

2. Propiedad Horizontal especial.

2.1. Otras figuras posibles

Teniendo en cuenta eventuales trabas burocráticas y ajenas al Fiduciario en la aprobación definitiva del emprendimiento bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial, el Fiduciario adoptara eventualmente otra figura que surja de futuras normativas y fuere más conveniente para la subdivisión y adjudicación de parcelas/unidades funcionales a los Fiduciantes.

El Fiduciario informará en su oportunidad a los beneficiarios respecto del régimen jurídico que a su juicio resulte más conveniente a la época de entrega del barrio.

2.2. Entre las facultades y obligaciones del fiduciario se encuentra la adopción del régimen jurídico definitivo, y en caso de adoptarse el régimen de Propiedad Horizontal Especial, la iniciación y seguimiento del trámite de inscripción bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial, la designación de un administrador, así como la adopción y firma del reglamento de Propiedad y nacimiento del consorcio de propietarios.

2.3. Cesión.

El derecho del BENEFICIARIO sobre la fracción es plenamente susceptible de ser cedido. En cualquier caso, la cesión se condiciona a la intervención de la escribanía actuante (designada en el contrato y la notificación previa al Fiduciario, a efectos de la confirmación de eventuales saldos deudores, así como para aseguramiento de las obligaciones asumidas por los Fiduciantes. En cualquier caso el cedente mantendrá la responsabilidad solidaria con el cesionario.

3) AREAS COMUNES Y SUPERFICIE DE LOS TERRENOS

3.1. Superficie de los terrenos: Los metros indicados para cada lote están sujetos a la realización de la mensura definitiva del predio y de las parcelas y calles interiores. Por ello, son previsibles diferencias, en más o en menos, de hasta un 10% respecto de la superficie indicada en los Certificados de Participación.

El tipo de construcción, superficies mínimas y máximas, retiros, etc. se definirán en el reglamento de copropiedad. Salvo para las zonas especialmente previstas, los lotes serán para uso unifamiliar, no se admitirá su utilización con fines comerciales o profesionales.

Superficie de lotes con costa de agua: lo expresado anteriormente en el sentido que las eventuales diferencias de superficie derivadas de diferencias de mensura pueden ser compensadas en su caso entre los BENEFICIARIOS a los costos originales, no rige para las diferencias de superficie de los lotes con costa de lago. Ello deriva de que la superficie de lotes con costa de lago es esencialmente variable en relación con la variación de la cota de agua de la laguna; dicha variación puede tener diferentes causas, p. ej. baja de la napa entre invierno y verano, régimen de lluvias, etc. El BENEFICIARIO suscriptor de derechos de un lote con costa de agua acepta este condicionamiento como esencial al emprendimiento y en tal sentido renuncia desde ya a cualquier reclamo al efecto.

3.2. Áreas comunes: son las que se detallan en el punto 4) OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Estas obras, la subdivisión de los gastos que implique la atención de las áreas comunes, de circulación, vigilancia y acceso, serán prorrateadas por los copropietarios del emprendimiento según el régimen de subdivisión y administración que finalmente se adopte. Asimismo, el fiduciario queda desde ya facultado a realizar todas las modificaciones al proyecto urbanístico que contribuyan a solucionar los problemas básicos del emprendimiento como ser accesos, servidumbres, cesiones por la ley de uso de suelos, etc. En tal sentido, el proyecto urbanístico propuesto por el fiduciario se respetará en forma conceptual, pero puede modificarse durante el proceso para producir las adaptaciones que resulten convenientes a criterio del fiduciario.

3.3. Uso de lagunas

Las lagunas y el uso a la misma es exclusivo de los Fiduciantes del Fideicomiso y/o que indique el certificado de participación. En los lotes cuyo fondo da contra la laguna, el acceso a la misma es exclusivo del Fiduciante propietario del derecho a ese lote. La Reglamentación definitiva sobre su uso

estará reglamentada en el Reglamento General del Barrio Cerrado a oficializarse al momento de conformar la escritura del Consorcio de Copropietarios y deberá ser aprobado por los consorcistas.

4) OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Para la ejecución de las obras que se detallan a continuación se ha previsto un plazo tentativo de 36 meses contados desde el inicio de la Obra.

4.1. Obras presupuestadas incluidas en este costeo:

a) Calles asfaltadas con pavimento intertrabado, cordones y cunetas, y sus correspondientes obras pluviales

b) Tendidos de redes de

- Energía eléctrica, red de media y baja tensión
- Red de agua corriente
- Red domiciliaria de Cloacas
- Planta de tratamiento de efluentes
- Red de iluminación
- Red interna de gas
- Red de tritubos para internet por fibra óptica

c) Tres canchas de Tenis, tres de padel y el are de house.

4.2. Provisión de Servicios: Resulta claro que las obras a realizar refieren a infraestructura en condiciones de poder recibir la prestación del servicio, pero no la prestación del servicio en si mismo lo cual depende de las empresas prestatarias y de sus condiciones en relación con la mayor o menor posibilidad de conectarse a la red en cuestión.

En general, existe un régimen similar para los casos de luz y gas, según el cual las obras internas se ceden a las prestatarias quienes las operan. Los casos de teléfono, TV por cable, agua y cloaca, no tienen en cambio un régimen uniforme y cada caso se analiza por separado.

4.3. Trámites: Gastos. Plazos: No se encuentran incluidos entre los gastos presupuestados los correspondientes a gastos de trámites de aprobación, subdivisión de la tierra, cesión de las tierras, escritura de las parcelas y adjudicación de las parcelas, ni tampoco está estimado un plazo para la realización de dichos trámites, ya que la mayoría de ellos son trámites administrativos (como son las aprobaciones municipales o provinciales que se requieren para implementar el barrio cerrado, o para subdividir la tierra, o para inscribir las parcelas) que dependen de organismos públicos y son ajenos al Fiduciario. Asimismo, todos los gastos derivados de los trámites de aprobación, subdivisión, cesión de las tierras, escritura definitiva y adjudicación de las parcelas, estarán a cargo de los Fiduciantes/Beneficiarios y se informarán y recaudarán a medida que ocurran.

4.4. Responsabilidad Social: El emprendimiento realizará adicionalmente una intensa tarea tendiente a su integración en las comunidades vecinas. A tal efecto, y teniendo en cuenta las inversiones a desarrollar en obras de infraestructura, se intentará efectuar en coordinación con el Municipio y las Empresas Prestatarias, un aporte al mejoramiento de las comunidades vecinas y/o trabajar mancomunadamente con las ONG que actúan en la zona. Esta actividad se desarrollará bajo el principio de la responsabilidad social del emprendimiento, principio cuyo mantenimiento en la vida futura del emprendimiento se alienta sostener. El BENEFICIARIO acepta este principio como constitutivo del emprendimiento y que parte de los fondos que aporta serán destinados a su cumplimiento.

5) HONORARIOS - ORGANIZACION Y ADMINISTRACION

5.1. Fiduciario

El emprendimiento se desarrolla impulsado por el fiduciario, que tiene a su cargo las siguientes tareas:

- a) Detectar el lugar apto para el emprendimiento, negociar su adquisición, reunir a los aportantes y concretar la operación inmobiliaria.
- b) Instrumentar legalmente la organización de los fiduciantes, para alcanzar la formación de un "barrio cerrado".
- c) Implementar el reglamento de copropiedad y administración, que dependerá del régimen jurídico que finalmente adopte el barrio cerrado.
- d) Proyectar el diseño arquitectónico-urbanístico del barrio, programar la ejecución de todas las obras descritas, hasta su conclusión. Incluye los honorarios del estudio de Arquitectura actuante.
- e) Seleccionar y contratar a los distintos contratistas que ejecutarán las obras comunes.
- f) Los honorarios que al respecto recibe el FIDUCIARIO responden a los honorarios propios y a los que el FIDUCIARIO abonará a los distintos profesionales que el FIDUCIARIO contratará como responsables de cada tarea a desarrollar.
- g) los honorarios del Fiduciario detallados no incluyen:

los proyectos de ingeniería de cada obra, las tareas de mensura y topografía, la dirección de obra, las tasas y aportes que cada obra requiera; estos ítems están presupuestados dentro del costo de cada obra de infraestructura.

5.2. Administración

El Fiduciario cobra adicionalmente de cada FIDUCIANTE una suma mensual en concepto de gastos administrativos, conforme se indica en el Anexo III del Contrato.

5.3. Cesión de Derechos:

La cesión de derechos que puede efectuar el beneficiario, implica para el beneficiario la expresa aprobación de las cuentas y la gestión del Fiduciario a la fecha de la cesión.

6) CONTRIBUCION A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL BARRIO CERRADO (GASTOS COMUNES) – FONDO DE EQUIPAMIENTO

Sin perjuicio del compromiso de aportes asumido respecto de la compra de la tierra y el costo de la Obra, el FIDUCIANTE/BENEFICIARIO deberá contribuir proporcionalmente al pago de los gastos de mantenimiento (gastos comunes) del barrio cerrado, que son aquellos gastos esenciales para el mantenimiento del barrio cerrado, y que se irán generando progresiva y paulatinamente durante la ejecución del emprendimiento.

Entre estos gastos de mantenimiento (gastos comunes) se encuentran, a título meramente ejemplificativo, los gastos referidos/vinculados al (i) combustible para maquinarias; (ii) personal afectado al edificio de acceso del barrio cerrado; (iii) personal afectado a las tareas de mantenimiento antes descritas; (iv) personal de seguridad del barrio cerrado; (v) honorarios contables, de administración, jurídicos, paisajista, etc.; (vi) Servicio de mantenimiento de las lagunas; (vii) servicios, luz, gas, telefonía, Internet, y sistemas operativos; (ix) insumos y herbicidas para mantenimiento de las especies plantadas; (x) repuestos y accesorios para el mantenimiento de las Redes; (xi) repuestos y accesorios para el mantenimiento de las maquinarias; (xii) los impuestos municipales, provinciales etc., (xiii) servicio de restaurante para el Club House; (xiv) el impuesto inmobiliario y las tasas municipales por alumbrado, barrido y limpieza que se devenguen mientras el Inmueble se mantenga indiviso.

Estos gastos del barrio cerrado comienzan en un nivel bajo, y van incrementándose de acuerdo a los avances e incorporación de sectores comunes. No deben ser confundidos con los importes comprometidos de obra que son recaudados a través de las cuotas que figuran en el cronograma de obra (Anexo III) y de las cuotas por los mayores costos o refuerzos.

Una vez que comiencen a devengarse estos "gastos comunes", el Fiduciario notificará vía mail a los Fiduciantes/beneficiarios la cuota mensual que haya que abonar en concepto de "gastos de mantenimiento", la que se irá ajustando en función de los gastos de mantenimiento que se vayan devengando. Todo ello independientemente que la propiedad o la posesión del Lote se haya transferido o no al Fiduciante/Beneficiario. La existencia de estos gastos de mantenimiento es independiente del estado de avance de la obra total, o de la entrega misma del lote al suscriptor, sin perjuicio de la evolución que tienen durante el proceso.

En el caso de las tasas de Alumbrado, barrido y limpieza que cobra actualmente el Municipio, el mismo sufre un incremento cuando se aprueba el plano de subdivisión a nivel Municipal. A su vez, cuando dicho plano se aprueba a nivel Provincial, existe un nuevo incremento y un cambio, ya que el impuesto pasa a ser pagado directamente por el propietario y ya no se liquida conjuntamente con los gastos comunes. Similar proceso ocurre con el impuesto inmobiliario de nivel provincial.

Asimismo, se debe conformar un Fondo de Equipamiento, para poder abonar las maquinarias y demás elementos necesarios para el mantenimiento de las instalaciones del barrio cerrado. Los conceptos que se deben abonar a través del Fondo de Equipamiento son, entre otros, (i) Vehículos, tractores, y demás maquinarias necesarias para el corte del pasto de los espacios verdes, tanto comunes como de las parcelas residenciales, hasta tanto se transfiera la posesión o propiedad a los Fiduciantes; (ii) Minipalms Bobcat o similar, para el mantenimiento de cunetas, desagües y lagunas; (iii) Maquinas y herramientas para el mantenimiento de las Redes de Gas, Agua y Cloaca, red eléctrica de iluminación, Vallado perimetral, pavimentos, etc.; (iv) Maquinas y herramientas para el mantenimiento de espacios deportivos.

El Fondo de equipamiento se distribuirá en forma proporcional por cada parcela, y será abonado junto con la primera cuota de los gastos de mantenimiento.

7) El Impuesto Inmobiliario

El Impuesto Inmobiliario que grava el INMUEBLE refleja actualmente una valuación como fracción rural. Durante la vida del emprendimiento sufrirá diversas modificaciones derivadas de su encuadre como predio urbano, de las mejoras introducidas y finalmente de su subdivisión.

Este proceso, no se realiza por la Dirección Provincial de Rentas en forma organizada ni unívoca. De allí se deducen una serie de confusiones por criterios de valuación, alícuotas y, fundamentalmente, retroactividades de dichos conceptos, que descolocan al Fiduciario en sus informes al Beneficiario, produciendo adicionalmente serios conflictos en las cesiones de derechos.

Es por ello que el FIDUCIARIO otorgará la libre deuda a efectos de las cesiones, el que puede resultar incompleto desde el punto de vista del Impuesto Inmobiliario. Este concepto debe ser asumido por Cedente y Cesionario dentro del precio de la cesión, eximiendo al Fiduciario de responsabilidad al efecto.

8) Los gastos de Subdivisión y Escrituración

Similares conceptos a los desarrollados para el Impuesto Inmobiliario son aplicables a los gastos de subdivisión y escrituración. El esquema conceptual es similar al referido para el impuesto inmobiliario: el Fiduciario otorga la libre deuda para la cesión informando la inexistencia de deuda exigible a dicho momento, lo cual no implica que no se devengará en el futuro y aún por conceptos retroactivos.

9) Encuadre impositivo

El fideicomiso no es un contrato autónomo, es una figura contractual que sirve para instrumentar otros negocios jurídicos. En este caso, el negocio jurídico indirecto que se instrumenta a través del fideicomiso es un consorcio al costo para la construcción de un barrio privado. De tal forma, el fideicomiso en sí mismo es un contrato "transparente" y el tratamiento fiscal corresponde al negocio instrumentado.

Siendo un fideicomiso no deberá generar ganancias por su actividad. Las ganancias o pérdidas que correspondan a un eventual mayor o menor valor venal del bien en relación a los aportes efectivizados,

corresponden a cada beneficiario y se harán imponible en relación a la situación impositiva de cada contribuyente.

- (i) El impuesto a la ganancia presunta y/o a los bienes personales o el propio impuesto a las ganancias o eventualmente cualquier otro costo fiscal que eventualmente surgiere de la imposición del ente rector resultarán a cargo de los beneficiarios

En cualquier caso, los BENEFICIARIOS asumen que el FIDUCIARIO no es responsable por ningún impuesto correspondiente al patrimonio fiduciario, el que, en su caso, será abonado por cuenta y cargo de los BENEFICIARIOS.

ANEXO IV



FIDEICOMISO DAMASIA AL SUR

MODELO CERTIFICADO DE PARTICIPACION

El presente certificado acredita la titularidad del señor/a _____, estado civil _____, con DNI N° _____, nacido/a el _____ y domiciliado en la calle _____, _____, _____, respecto a los derechos y obligaciones derivados del contrato de fideicomiso denominado "Fideicomiso DAMASIA al sur, CUIT....., con las siguientes especificaciones:

Fiduciario: CAPUTO HERMANOS SA, CUIT N° 33-70897527-9.

Fiduciante: _____, CUIT/L N° _____

Beneficiario con derecho de adjudicación del Lote N° ____ (_____) sobre el futuro Emprendimiento ".....".

Domicilio electrónico:

Junto con la suscripción del presente el Fiduciante declara haber leído, comprendido y aceptado todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados de la documentación que en este acto retira y que consiste en:

Copia del Contrato de Fideicomiso Certificado, junto con los Anexos. Con la suscripción del presente certificado el firmante adhiere y queda incorporado al Contrato de Fideicomiso DAMASIA al sur en el carácter de Fiduciante, con derecho a la adjudicación del lote Identificado con el N° del presente certificado, una vez que se construya la obra, se subdivida la tierra y la propiedad de las Unidades esté en condiciones de ser transferida al Fiduciante.

El presente Certificado no puede ser objeto de Contrato de Cesión sin la previa y debida notificación al Fiduciario, de la que surja que éste ha prestado en nombre del resto de los Fiduciantes, su conformidad.

CERTIFICADO N° _____

FIRMA FIDUCIARIO

FIRMA FIDUCIANTE

ANEXO V

MODELO DE ACTA DE ENTREGA DE POSESIÓN

LAS PARTES

CAPUTO HERMANOS SA, en su carácter de FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DAMASIA al SUR, CUIT N°, representada en este acto por su apoderado Sr. Flavio Caputo, Documento Nacional de identidad 13.736.576, en su carácter de Presidente de Caputo Hermanos SA, con domicilio administrativo en Av. Sucre 1767 Of. 8 – Pcia. De Buenos Aires, y

CERTIFICADO DE PARTICIPACION N°

FIDUCIANTE / BENEFICIARIO:DNI.....

correo electrónico.....

FIDUCIANTE / BENEFICIARIO:

.....DNI.....

CONVIENEN Y MANIFIESTAN

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. En el contrato de Fideicomiso de fecha ... de....de 20... quedó definida la obligación del Fiduciario de adquirir un inmueble, desarrollarlo, gestionar el proyecto y someterlo al régimen legal que correspondiere a los fines de consolidar un emprendimiento inmobiliario residencial con áreas de esparcimiento.
 - 1.2. Asimismo quedó pactado como obligación del Fiduciante la de aportar los fondos líquidos para solventar el costo de la adquisición de la tierra, el desarrollo del emprendimiento, los gastos comunes y administrativos, los propios de mantenimiento del Barrio (expensas) y el pago de todos los gastos e impuestos derivados de la instrumentación jurídica que finalmente la provincia autorizare.
 - 1.3. Que habiéndose realizado los aportes correspondientes a las obras de infraestructura, se procede a realizar la entrega de posesión del lote al Fiduciante sujeto al cumplimiento de las condiciones que se indican a continuación:
-

SEGUNDA: DERECHOS Y OBLIGACIONES SUBSISTENTES

Futuras Obligaciones para con el Fondo Fiduciario

- 2.1. El Fiduciante deberá abonar, en tiempo y forma, todas las contribuciones, aportes y/o de cualquier otra suma que corresponda abonar en virtud de lo dispuesto en el Contrato (sumas que incluyen -a título meramente enunciativo- los gastos comunes y expensas mencionados en el Anexo I, así como los gastos, tasas, derechos e impuestos y honorarios profesionales necesarios para la escrituración de acuerdo al régimen de Propiedad Horizontal así como para la conformación del consorcio, incluyendo aquellos vigentes por aplicación e imposición de la autoridad pública para subdividir la tierra.
- 2.2. Asimismo, y desde la fecha se compromete a abonar las expensas comunes.
- 2.3. Quedan vigentes todas y cada una de las condiciones fijadas en el Contrato Fiduciario antes referido, que no han sido modificadas por el presente.
- 2.4. El Fiduciante se compromete a presentarse a firmar la escritura traslativa de dominio y demás documentos regulatorios del Barrio, la que será otorgada cuando concluyan los procesos administrativos públicos necesarios para tal fin. En consecuencia, el Beneficiario se obliga a concurrir ante el escribano designado a la primera citación que este formule a fin de celebrar el acto de transferencia de dominio por adjudicación de parcela/unidad funcional.

TERCERA: SOLICITUD DE POSESIÓN ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA POSESION

En este estado el Fiduciante ha solicitado al Fiduciario la entrega del lote oportunamente seleccionado a nombre del beneficiario indicado.

Lote: Parcela en Nomenclador municipal: **A DESIGNAR.-**



Recibe de conformidad sirviendo el presente de suficiente recibo.

CUARTA: RENDICION DE CUENTAS

Específicamente el Fiduciante-Beneficiario da plena aprobación a las rendiciones de cuenta oportunamente brindadas por vía electrónica por el Fiduciario y ratifica la aprobación final de la gestión del fiduciario llevada adelante hasta la fecha por todo concepto.

**QUINTA: INGRESO AL BARRIO COMO POSEEDOR – INCUMPLIMIENTO -
DESALOJO**

Suscripta la presente acta el beneficiario asume todas las responsabilidades del poseedor. Las partes acuerdan que ante la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones de pago estipuladas en el Contrato (ya sea, entre otras, de los aportes, contribuciones, gastos y/o expensas comunes), el Fiduciario deberá intimar fehacientemente al Fiduciante para que en el plazo de cinco (5) días subsane dicho incumplimiento. En caso de continuar el incumplimiento, será de aplicación lo dispuesto en el art. 18 del Contrato.

En prueba de conformidad ambas partes suscriben la presente acta – acuerdo, en original y copias, en La provincia de Buenos Aires a los.....

Fiduciario

Fiduciantes

FIDEICOMISO DAMASIA AL SUR

A N E X O III CRONOGRAMA ORIGINARIO DE APORTES

Lote N° _____ Superficie: _____

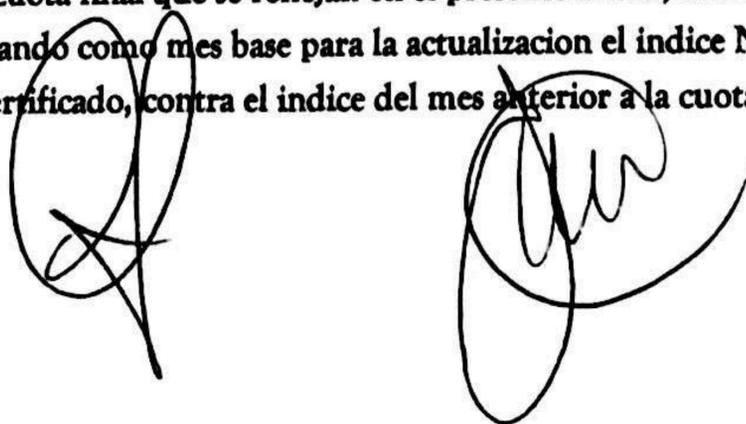
Porcentual _____

Propletario/s: _____

Cronograma originario de aportes

| | | |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Anticipos Tierra | U\$S _____ | A la firma del contrato |
| Anticipos Obra | \$ _____ | Junto con la primer cuota - |
| 36 cuotas mensuales consecutivas | \$ _____ | 1 al 10 de cada mes - |
| Refuerzo N° 1 | \$ _____ | Vencimiento con cuota 10 |
| Refuerzo N° 2 | \$ _____ | Vencimiento con cuota 20 |
| Refuerzo N° 3 | \$ _____ | Vencimiento con cuota 28 |
| Cuota Final | \$ _____ | Vencimiento junto con la cuota 36 |

Las cuotas, refuerzos, y la cuota final que se reflejan en el presente anexo, serán actualizadas conforme el aumento Índice CAC tomando como mes base para la actualización el índice Nivel General correspondiente al mes que indique cada certificado, contra el índice del mes anterior a la cuota que le corresponde abonar Índice Base:





G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2022 - Año del 40º Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Certificado Registro Público de Fideicomisos

Número: CE-2022-36318801-GCABA-DGJRYM

Buenos Aires, Martes 11 de Octubre de 2022

Referencia: CERTIFICADO DE INSCRIPCION - FIDEICOMISO DAMASIA AL SUR

Certificado Registro Público de Contratos de Fideicomisos

Certifico por la presente que, el fideicomiso FIDEICOMISO DAMASIA AL SUR CUIT N° , queda inscripto bajo el N° RL - 2022 - 36286959 - DGJRYM en el Registro Público de Contratos de Fideicomisos de conformidad con la solicitud del escribano público CAPUTO CLAUDIO ALEJANDRO GUSTAVO CUIT N° 20120112628.

Domicilio legal constituido del escribano presentante SANTA FE AV. 1685 Recoleta P. 6 Código Postal: 1059 Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.10.11 16:56:13 -03'00'

Adrian Nicolas De Stefano
Director General
D.G. JUSTICIA, REGISTRO Y MEDIACION
MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2022.10.11 16:56:14 -03'00'