



**CONTRATO DE FIDEICOMISO**  
**"MARCOS PAZ MI PRIMER HOGAR - LOTE O FIRMANO"**  
entre



**MUNICIPALIDAD DE MARCOS PAZ**  
en carácter de Fiduciante;

y



**PROVINCIA FIDEICOMISOS S.A.U.**  
en carácter de Fiduciario

7 de agosto de 2025

ALCALDE SAOY (FIRMANO)  
MUNICIPALIDAD MUNICIPAL  
MARCOS PAZ



El presente contrato de fideicomiso (indistintamente el "Contrato" o el "Contrato de Fideicomiso"), se celebra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 7 días del mes de agosto de 2025,

Entre:

(i) La MUNICIPALIDAD DE MARCOS PAZ, CUIT 30-85238189-4, con domicilio en Aristóbulo del Valle 1946, de la ciudad y partido de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, y domicilio electrónico en [unidadintendente@marcospaz.gov.ar](mailto:unidadintendente@marcospaz.gov.ar), representada por el Sr. Intendente Municipal, Agrim. Ricardo Pedro Curutchet, DNI 16.303.586, en adelante el "Fiduciante", la "Municipalidad" o el "Municipio" indistintamente; y

(ii) PROVINCIA FIDEICOMISOS S.A.U., CUIT 30-70496679-9, con domicilio en Carlos Pellegrini 91, Piso 8°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y domicilio electrónico en [gestionfiduciaria@provinciafideicomisos.com.ar](mailto:gestionfiduciaria@provinciafideicomisos.com.ar), representada en este acto por Vicepresidente y apoderado, Lc. Néstor Eduardo Francescángeli, DNI 17.541.608, en adelante el "Fiduciario" y, junto, con el Fiduciante, las "Partes";

Considerando:

I. Que por las Ordenanzas Municipales números 65 /2018 y 48 /2023 (indistintamente, las "Ordenanzas" o las "Ordenanzas Municipales"), el Honorable Consejo Deliberante de Marcos Paz facultó al Departamento Ejecutivo Municipal ("DEM") a suscribir el contrato de fideicomiso 'Marcos Paz Mi Primer Hogar', autorizando afectar ciertos inmuebles al dominio fiduciario en los términos y con los alcances del Capítulo 30 del Título Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme las previsiones del artículo 54 del Decreto Ley 6.769 /1958 'Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires' y sus modificatorias.

II. Que el Municipio es titular del inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, Sección G, Quinta 63, Parcelas 1 y 2, Partidas Inmobiliarias 68-3619 y 68-3620;

III. Que, de acuerdo con las Ordenanzas, sobre el inmueble descrito en el considerando II, recayó una 'declaración de interés social', en cuanto al procedimiento de regularización dominial y al procedimiento de selección de los eventuales adquirentes de los lotes con servicios a constituirse.

IV. Que el Fiduciario resulta ser una entidad especializada en la estructuración y manejo de fideicomisos como instrumentos de apoyo a los gobiernos locales de la Provincia de Buenos Aires, revistiendo las cualidades y los conocimientos necesarios para llevar adelante el objeto del presente.

V. Que, en consecuencia, las Partes consideran que la celebración del presente Contrato de Fideicomiso es una herramienta adecuada para alcanzar el propósito perseguido.

Que en atención a todo lo expuesto, las Partes han decidido la celebración del presente Contrato de Fideicomiso, el que queda sujeto a las siguientes cláusulas, términos y condiciones:

## SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN.

### 1.1. Definiciones.

Los términos en mayúscula tendrán el significado asignado por este artículo (exceptuándose aquellos que comiencen una oración, sean nombres propios, o se encuentren específicamente definidos en el texto del Contrato). Los términos definidos comprenderán tanto el singular como el plural en cada caso, el femenino y masculino, con el alcance que se les asigna en esta cláusula:



**Adquirientes:** serán los vecinos del Partido de Marcos Paz que se encuentren inscriptos en el 'Registro Único de Aspirantes a Tierras o Planes Habitacionales' creado por la Ordenanza N° 18 /2004, que resulten seleccionados por el Comité y resulten notificados por el Fiduciario para la firma de las respectivas Solicitudes de Adquisición, previa conformación, por los interesados, del respectivo 'Legajo de Adquirentes'.

**Aporte de Gastos Iniciales:** es el aporte que inicialmente será por la suma de \$3.000.000.- (Pesos tres millones), pudiendo incrementarse en caso de ser considerado insuficiente por parte del Fiduciario, dicho monto será integrado por el Municipio dentro del plazo de los tres (3) días hábiles bancarios, contados desde que hubiera sido notificada, por el Fiduciario al Municipio, la apertura de la Cuenta Fiduciaria. Cualquier aporte que el Fiduciante resuelva efectuar para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, se efectivizará en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s.

**Aportes Transitorios:** son los aportes temporales que efectúe el Municipio a favor del Fideicomiso, en función de las necesidades financieras de éste. Los mismos serán reintegrados en la medida que hubiere disponibilidad para ello en la Cuenta Fiduciaria, conforme (i) el Presupuesto Económico y Financiero que lleve adelante el Comité y (ii) las Instrucciones que éste oportunamente imparta al Fiduciario. Cualquier aporte que el Fiduciante resuelva efectuar para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, se efectivizará en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s.

**Asesores del Fideicomiso:** serán los asesores contables, impositivos, legales, notariales, técnicos y demás que pudiera requerir el Fiduciario con acuerdo al Comité para la ejecución del presente, eventuales asesores cuyos honorarios serán considerados Gastos Deducibles.

**Beneficiario, Fiduciante y Fideicomisario:** Es la Municipalidad de Marcos Paz.

**Bienes Fideicomitidos:** son los enumerados en la Sección Tercera, cláusula 3.1., del presente.

**Boleto de Compraventa:** Es el contrato mediante el cual el Adquirente comprará un Lote con Servicios, por el precio y en las restantes condiciones que el Comité determine e instruya al Fiduciario, condiciones que comprenderán la oportuna entrega de la posesión y escrituración del dominio del respectivo Lote con Servicios. De convenirse pagos 'en cuotas', éstos sólo podrán efectivizarse mediante 'débitos directos' (en el marco del Sistema Nacional de Pagos que supervisa el Banco Central de la República Argentina) cursados sobre cuentas bancarias de titularidad, o cotitularidad, de los Adquirentes.

**Cambio Normativo:** Significa cualquier cambio, modificación, aplicación o interpretación de las leyes o normas de la República Argentina o de cualquier subdivisión política o Autoridad Gubernamental de la República Argentina:

(i) de naturaleza impositiva, que imponga cualquier impuesto o carga que grave al Fideicomiso y/o a los Bienes Fideicomitidos; o

(ii) de cualquier naturaleza, que afecte sustancialmente la continuación del Fideicomiso.

**Contrato o Contrato de Fideicomiso:** es el presente contrato, incluyendo sus anexos y eventuales adendas o enmiendas, así como cualquier otro documento complementario que las Partes acuerden celebrar y que tenga por objeto regular aspectos de la relación contractual que no lo hayan sido en el presente.

**Cuenta Fiduciaria:** Es (i) la cuenta bancaria a ser abierta por el Fiduciario denominada 'Fideicomiso Marcos Paz Mi Primer Hogar' o cualquier otra denominación que permita su identificación con el Fideicomiso y (ii) cualquier otra cuentas, bancaria o bursátil, que, en el futuro, determine abrir el Fiduciario para el mejor desempeño de su función bajo el presente Contrato.



**Escrituración:** es el acto mediante el cual el Municipio transferirá al Fiduciario el dominio fiduciario del Inmueble, por escritura pública a celebrarse ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires o el notario privado que designe el Comité con acuerdo del Fiduciario, el cual recién podrá otorgarse cuando la Agencia de Recaudación Buenos Aires ("ARBA") apruebe el respectivo 'Plano de Mensura y Deslinde'.

**Escrituraciones Individuales:** serán los actos mediante los cuales el Fiduciario el dominio pleno de los Lotes a sus Adquirentes, con estricto ajuste a los términos y condiciones a estipularse en los respectivos Boletos de Compraventa.

**Excedente Financiero:** Estará constituido por el saldo remanente a la fecha de corte que determine el Comité, una vez cancelados los Gastos Deducibles y demás gastos necesarios para cumplir el objeto del presente Fideicomiso. Este importe será neto de cualquier fondo destinado a la previsión de gastos futuros.

**Fideicomiso:** es el fideicomiso ordinario de garantía denominado 'Fideicomiso Marcos Paz Mi Primer Hogar - Loteo Firmano', constituido por el presente Contrato de Fideicomiso.

**Fiduciario:** Es Provincia Fideicomisos S.A.U., o quien eventualmente lo reemplace en los términos de este Contrato.

**Fondos Líquidos Mínimos:** son los fondos depositados en la Cuenta Fiduciaria, netos del Fondo de Gastos, y de otros fondos que -eventualmente- constituya el Fiduciario, cuyo monto mínimo nunca podrá ser inferior a tres (3) honorarios mensuales actualizados del Fiduciario.

**Fondo de Gastos:** es el definido en el artículo 10.2. del presente.

**Fondo de Reserva de Liquidación:** es el definido en el artículo 11.3. del presente.

**Gastos Deducibles:** son los detallados en el artículo 10.1. del presente.

**Insuficiencia de Fondos:** es la declaración que el Fiduciario, debidamente convalidado por el Auditor Contable, podrá efectuar al Fiduciante o al Comité cuando el Fideicomiso sólo cuente con Fondos Líquidos Mínimos durante un plazo inferior a 3 (tres) meses o, que razonablemente se prevea que no existirán fondos suficientes en la Cuenta Fiduciaria para atender a la cancelación de obligaciones líquidas -exigibles y/o corrientes-, siempre que el déficit de fondos no fuere cubierto en tiempo oportuno mediante un Aporte Transitorio, ante el requerimiento expreso que al efecto realice el Fiduciario.

**Inmueble:** Es el inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, Sección G, Quinta 63, Parcelas 1 y 2, Partidas Inmobiliarias 68-3619 y 68-3620, respectivamente, conjuntamente identificados como "Loteo Firmano".

**Impuestos del Fideicomiso:** Significan el impuesto a las ganancias, el impuesto sobre los ingresos brutos, el impuesto de sellos, el impuesto a la ganancia mínima presunta, el impuesto a los bienes personales, el impuesto al valor agregado y/o cualquier otro impuesto o gravamen nacional, provincial o municipal que resultare aplicable al Fideicomiso, de acuerdo con las leyes y reglamentaciones impositivas en vigencia durante la existencia del Fideicomiso.

**Inversiones Permitidas:** Significan las inversiones que pueden efectuarse con los fondos disponibles en la Cuenta Fiduciaria. Se podrán efectuar depósitos a plazo fijo, suscripciones de fondos comunes de inversión de renta fija y alta liquidez (*alternativa esta última que el Fiduciario deberá emplear respecto de cualesquiera fondos ociosos en la Cuenta Fiduciaria, ello hasta tanto el Comité instruya otras inversiones*) o cualquier otra inversión que instruya el Comité al Fiduciario.

**Legajo de Adquirente:** es el que deberá conformar cada Adquirente, con ajuste al Anexo I. al presente.



**Lotes con Servicios:** son las subdivisiones del inmueble que serán escrituradas por el Municipio a favor del Fideicomiso, de conformidad con los planos de urbanismo y subdivisión aprobados por el Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires – Dirección de Geodesia, lotes que, al momento de su escrituración, contarán con la dotación de la infraestructura de servicios detallada en el Anexo II. al presente.

**Loteo Firmano:** es el identificado en la definición "Inmueble".

**Memoria Descriptiva:** es el documento Anexo II. al presente, describiendo y detallando los servicios con que contará cada Lote con Servicios del Loteo Firmano.

**Patrimonio Fideicomitado:** es el conjunto de Bienes Fideicomitados, derechos adquiridos y obligaciones asumidas por el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.

**Persona Indemnizable:** significan Provincia Fideicomisos S.A.U., Provincia Servicios Financieros S.A. y sus empresas controladas y vinculadas, y Banco de la Provincia de Buenos Aires, sus empleados, exempleados, gerentes, funcionarios, asesores, directores y/o integrantes de sus comisiones fiscalizadoras.

**Proyecto Ejecutivo 'Marcos Paz Mi Primer Hogar' o Proyecto Ejecutivo:** es el proyecto aprobado por el Comité que, con ajuste a la Memoria Descriptiva, se llevará a cabo el Municipio sobre el Inmueble, agrupado como Loteo Firmano. Las acciones de difusión, pre-registro, evaluación y asignación de los Adquirentes de los Lotes con Servicios, en las que será subdividido el Inmueble, estará a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal y el Comité. El Proyecto Ejecutivo deberá contener la siguiente información mínima, siendo dicha enumeración no taxativa: i) estudio de impacto ambiental; ii) memoria descriptiva y constructiva del proyecto; iii) estudios de suelo; iv) proyecto de instalaciones de redes de servicios públicos; v) planos de detalles constructivos por oficios; vi) cómputo y presupuesto de la obra con mediciones detalladas y precios unitarios; vii) plan de trabajos y curva de inversiones; viii) memorias de cálculo estructural y de las instalaciones; ix) memoria técnica; y x) pliego de especificaciones técnicas. Finalmente, el conjunto de memorias, planos, cálculos, especificaciones, presupuestos y programas, que contienen datos precisos, deberá ser y contener suficientes detalles para que un profesional del ramo esté en posibilidad de interpretar la información gráfica y escrita contenida en el mismo.

**Presupuesto Económico y Financiero o PEF:** es el plan que será desarrollado por el Comité y detallará las especificaciones generales, plazos y etapas del proceso de selección de los/as Adquirentes, comercialización y escrituración de los Lotes con Servicios, en términos monetarios con apertura mensual, incluyendo el desglose de las partidas y el flujo de ingresos y egresos.

**Reserva:** es la suma por abonarse en Pesos en concepto de reserva por el valor del metro cuadrado que determinará el Comité, para aplicar a la compra de un Lote con Servicios al momento de suscribirse una Solicitud de Adhesión. Se tendrá como efectuada una Reserva siempre que la misma se acredite en la Cuenta Fiduciaria y dicha acreditación se comuniquen formalmente al Fiduciario, con motivo de la firma de una Solicitud de Adhesión instruida por el Comité.

**Reglamento Interno del Comité o Reglamento Interno:** será el que, luego de consensuado con el Fiduciario, aprueben el Comité y el DEM, para luego notificarlo al Fiduciario.

**Solicitud de Adquisición:** es la solicitud que suscribirán los Adquirentes ante el Comité, en el marco de la cual efectuarán la Reserva del Lote con Servicios que se determine en la misma. La suscripción de la dicha solicitud implicará la sujeción del Adquirente a la legislación y a la reglamentación vigente en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, por lo cual la admisión de aquél estará supeditada a la evaluación sin objeciones u observaciones que realice el Fiduciario conforme a la Ley 25.246, normas modificatorias y reglamentarias aplicables.



## **1.2. Reglas de Interpretación.**

### **1.2.1. Referencias.**

Salvo una disposición particular en contrario, todas las menciones o remisiones a determinados artículos y otras previsiones, son referencias a artículos y previsiones del presente Contrato de Fideicomiso.

### **1.2.2. Validez de las cláusulas.**

Si cualquier disposición, cláusula o parte del Contrato de Fideicomiso fuera declarada legal, nula o de cumplimiento imposible por un tribunal competente, el Contrato de Fideicomiso y sus disposiciones y partes no cuestionadas continuarán vigentes y la disposición, parte o cláusula que hubiere sido afectada por dicha declaración deberá ser reemplazada por otra, la que deberá estar en todo de acuerdo con el espíritu fundamental del Contrato de Fideicomiso.

### **1.2.3. Forma de contar los días.**

Cuando el Contrato haga referencia a días o plazos contados en días, se entenderá que se deberán contar como días hábiles bancarios.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.**

### **2.1. Constitución del Fideicomiso.**

2.1.1. En este acto las Partes constituyen el Fideicomiso, que se integrará con los Bienes Fideicomitados y se registrará por las disposiciones del Capítulo 30, del Título IV, del Libro Tercero, del Código Civil y Comercial de la Nación, normas modificatorias y reglamentarias, las Ordenanzas Municipales y lo estipulado en este Contrato de Fideicomiso, incluyendo todos sus Anexos.

2.1.2. A efectos de la constitución del Fideicomiso, el Fiduciante cede y transfiere, en forma irrevocable al Fiduciario, la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitados, quien la acepta y se compromete a ejercerla en beneficio del Beneficiario, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso y siguiendo las instrucciones escritas que le fueren cursadas por el Comité, o el propio Fiduciante en su caso.

2.1.3. Los bienes del Fiduciario no responderán por las obligaciones contraídas en la ejecución del Fideicomiso, las que serán exclusivamente satisfechas con los Bienes Fideicomitados conforme lo dispone el artículo 1.687 del Código Civil y Comercial de la Nación ("CCyCN").

### **2.2. Objeto del Fideicomiso.**

El Fideicomiso tendrá como objeto administrar el Patrimonio Fideicomitado a efectos de materializar la escrituración, cuando sea jurídicamente posible, de los Lotes con Servicios correspondientes al Loteo Firmano.

### **2.3. Vigencia y plazo.**

El presente Contrato de Fideicomiso se constituye por el plazo máximo de 15 (quince) años, pudiendo extenderse, por voluntad concurrente de las Partes, hasta el plazo máximo establecido en el artículo 1.688 del CCyCN. Sin perjuicio de lo aquí estipulado, el Fiduciante podrá comunicar al Fiduciario su decisión de disolver y liquidar el Fideicomiso, cuando lo estime oportuno, siempre que no existan obligaciones pendientes contra el Patrimonio Fideicomitado.

## **SECCIÓN TERCERA. BIENES FIDEICOMITIDOS. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD FIDUCIARIA.**



### 3.1. Bienes Fideicomitidos.

Los Bienes Fideicomitidos estarán integrados por:

- I. El Inmueble, así como futuros inmuebles que el Fiduciante resuelva ceder al Fideicomiso, con acuerdo del Fiduciario.
- II. Los derechos económicos derivados de las operaciones de venta de los Lotes con Servicios y cualquier otro de sus activos.
- III. Las contribuciones, subvenciones, legados o donaciones que sean aceptadas por el Comité.
- IV. Eventuales aportes del 'sector privado'; y
- V. Los aportes que realice el Municipio, todo otro bien que el Municipio decida ceder en propiedad fiduciaria al Fideicomiso con acuerdo del Fiduciario y, finalmente, la renta, frutos y el producido de la inversión de los Bienes Fideicomitidos.

### 3.2. Cesión y transmisión de la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos.

3.2.1. El Municipio, en su carácter de Fiduciante, cede y transfiere en forma irrevocable en este acto al Fiduciario, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 30 y Capítulo 31, Título IV, Libro Tercero del CCyCN., la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos detallados en el Artículo 3.1.

3.2.3. Se hace constar que el Fiduciario no resultará responsable con sus bienes propios, frente al Beneficiario o los Adquirentes, por pago, erogación, cargo o cualquier otro tipo de carga o responsabilidad resultante del Fideicomiso o del Contrato de Fideicomiso.

3.2.4. El Fiduciario podrá ejercer todos los derechos, facultades y privilegios inherentes a la propiedad fiduciaria de los Bienes Fideicomitidos, que sean compatibles con la ejecución del presente. A tal fin, podrá realizar todo tipo de actos jurídicos, por sí o a través de sus agentes o personas autorizadas.

## SECCION CUARTA. COMITÉ. ATRIBUCIONES Y DEBERES. POLÍTICA COMERCIAL.

### 4.1. Designación de sus Integrantes.

4.1.1. El Comité es el órgano colegiado compuesto por tres (3) integrantes que actuarán *ad honorem* y serán designados por el DEM, quien les otorgará el mandato para adoptar todas las decisiones que resulten necesarias para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso, debiendo instruir al Fiduciario para que lleve a cabo toda acción que considere necesaria y/o conveniente a tal fin.

4.1.2. Los integrantes del Comité no tendrán, con el Fideicomiso ni con el Fiduciario ni con cualquiera de sus empresas vinculadas, vínculo laboral alguno. El Municipio mantendrá indemne al Fiduciario de cualquier tipo de reclamo laboral, previsional, impositivo y/o de la Seguridad Social que cualquiera de los integrantes del mencionado Comité pudiera creerse con derecho a cursar. Los costos, gastos y honorarios que demanden el funcionamiento del Comité serán considerados Gastos Deducibles.

4.1.3. Dentro de los treinta (30) días de integrado el Comité, y antes del comienzo de la ejecución del presente, el DEM deberá comunicar al Fiduciario el cumplimiento de la obligación de notificar al Honorable Consejo Deliberante que surge del Artículo 2° de la Ordenanza Municipal N° 065 /2018.

4.1.4. Dentro de los 45 días de suscripto el presente, el Comité deberá gestionar su Reglamento Interno y comunicarlo al Fiduciario.



4.1.5. Las Instrucciones, notificaciones o comunicaciones de cualquier índole que curse el Comité al Fiduciario, deberán estar suscriptas por el Presidente de aquel órgano o por quien/les más el Reglamento Interno autorice a tal efecto. El Fiduciario no estará obligado a dar curso a dichas instrucciones, notificaciones o comunicaciones si las mismas no cumplieran con las formalidades que se estipulan en el presente Contrato y se establezcan en el Reglamento Interno.

#### 4.2. Atribuciones y Deberes del Comité.

4.2.1. El Comité tendrá, incluyendo de manera no taxativa, las siguientes atribuciones:

i. Cursar al Fiduciario las instrucciones de pago, reintegro de fondos o de cualquier otra naturaleza relativas al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, supervisando el cumplimiento de éstas, con excepción del pago de honorarios del Fiduciario y restantes Gastos Deducibles que hagan a la conservación del Patrimonio Fideicomitado, los cuales el Fiduciario podrá, de considerarlo necesario, afrontar sin la previa intervención del Comité.

ii. Instruir al Fiduciario respecto de la contratación de Asesores del Fideicomiso para el cumplimiento de los objetivos del presente, así como para los controles y auditorías necesarias para la revisión de la marcha del Fideicomiso.

iii. Dar la conformidad al Fiduciario respecto a las contrataciones de terceros mediante autorizaciones expresas. En caso de no existir oposición u observaciones a la actividad cumplida por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) días corridos, se entenderá que el Comité ha prestado la conformidad y aprobación sobre lo actuado por el Fiduciario;

iv. Toda otra atribución que se establezca en el presente Contrato de Fideicomiso o en el Reglamento Interno.

4.2.2. El Comité tendrá, incluyendo de manera no taxativa, los siguientes deberes:

i. Cumplir las indicaciones y las instrucciones del DEM;

ii. Informar al Fiduciario la existencia de recursos provenientes de: (i) las rentas, frutos y venta los Bienes Fideicomitados; (ii) contribuciones, subsidios, legados o donaciones; (iii) aportes del sector privado; y (iv) todo otro bien que el Municipio decida ceder en propiedad fiduciaria al Fideicomiso, con acuerdo del Fiduciario.

iii. En todas las ocasiones mencionadas en el párrafo anterior, el Comité deberá indicar características, fechas y modos de ingresos en la Cuenta Fiduciaria.

iv. Preavisar al Fiduciario los Adquirentes que suscribirán Solicitudes de Adquisición y efectivizarán Reservas, con razonable antelación a los efectos del adecuado cumplimiento de la Ley 25.246, normas modificatorias y reglamentarias.

v. Determinar el precio de los Lotes con Servicios y demás términos y condiciones de los respectivos Boletos de Compraventa.

vi. Instruir al Fiduciario sobre la contratación de los seguros que considere necesarios en relación con el Inmueble.

vii. Instruir al Fiduciario las transferencias, a la cuenta bancaria de titularidad del Municipio, de los Excedentes Financieros.

viii. En particular, llevar un registro -consolidado con el Fiduciario- y control del cumplimiento de las obligaciones por parte de los Adquirentes, considerar o aprobar eventuales refinanciacines de saldos de precios en cuotas, constituciones de garantías y, de corresponder, rescisiones o resoluciones de Boletos de Compraventa. El Comité podrá instruir la escrituración de los Lotes con Servicios que cuenten con el saldo de precio cancelado, o bien, con garantía hipotecaria por el saldo pendiente de pago.

#### 4.3. Política Comercial.

4.3.1. Una vez definidos los planos de obra y/o de subdivisión y/o urbanismo, el Comité establecerá una política de precios y/o comercialización de los Lotes con Servicios que será comunicada al Fiduciario.



4.3.2. El Comité comercializará los Lotes con Servicios por sí y/o por medio de martilleros públicos habilitados en la Jurisdicción, según defina oportunamente, y seleccionará por sí a sus Adquirentes.

4.3.3. Los documentos para utilizar en la comercialización de los Lotes con Servicios y selección de sus Adquirentes, tales como Reservas, Solicitudes de Adquisición y Boletos de Compraventa, serán confeccionados por el Fiduciario y puestos a consideración del Comité, quien podrá realizar las modificaciones que resultaren convenientes con acuerdo del Fiduciario.

#### **SECCIÓN QUINTA. FIDUCIARIO. DECLARACIONES. OBLIGACIONES. RESPONSABILIDAD. RETRIBUCIÓN.**

En el marco de sus facultades como titular y administrador del Patrimonio Fideicomitido, el Fiduciario actuará dentro de las pautas señaladas en el presente Contrato, ejerciendo sus derechos y cumpliendo sus obligaciones contractuales con la prudencia y diligencia de un 'buen hombre de negocios'.

##### **5.1. Declaraciones.**

El Fiduciario declara y garantiza lo siguiente:

- i) Que es una entidad existente y debidamente registrada de conformidad con las disposiciones aplicables a su constitución y funcionamiento.
- ii) Que goza de todas las facultades necesarias para suscribir este Contrato, como también para asumir y cumplir, válidamente, las obligaciones que éste le asigna.
- iii) Que ha adoptado todas las resoluciones necesarias a efectos de celebrar válidamente este Contrato.
- iv) Que este Contrato contiene disposiciones válidas y vinculantes para el Fiduciario.
- v) Que la celebración y cumplimiento de este Contrato no viola disposiciones de ley, decreto, reglamentación o resolución alguna relativa a la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones bajo el presente, ni acuerdo, contrato o convenio alguno que el Fiduciario haya celebrado y se encuentre en vigencia.

##### **5.2. Obligaciones del Fiduciario.**

5.2.1 Son obligaciones del Fiduciario bajo el presente Contrato las que, con carácter taxativo, se detallan a continuación:

- i. Realizar los actos necesarios para que el Fiduciante pueda transferirle los Bienes Fideicomitidos.
- ii. Custodiar la documentación correspondiente a los Bienes Fideicomitidos.
- iii. Cumplir con las instrucciones que emita el Comité con ajuste al presente Contrato y su marco normativo, no correspondiendo al Fiduciario analizar la oportunidad, mérito o conveniencia de aquellas.
- iv. Cobrar, otorgar recibos y cancelaciones y llevar el registro y control de los ingresos correspondientes a las Solicitudes de Adquisición y Boletos de Compraventa, tales como Reservas y precios de venta, al contado o en cuotas.
- v. De existir fondos disponibles suficientes en la Cuenta Fiduciaria y no afectarse el Fondo de Gastos, reembolsar al Fiduciante el Aporte de Gastos Iniciales cuando el Comité lo instruya.
- vi. Llevar un registro de los Adquirentes y, en su caso, de sus cesionarios, en ambos casos con ajuste al procedimiento previo estipulado en la definición "Solicitud de Adquisición".



- vii. Transferir, a la cuenta de titularidad del Municipio que indique el Comité, el eventual Excedente Financiero.
- viii. Celebrar las contrataciones, consistentes con el objeto del Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso, que instruya el Comité.
- ix. Contratar los seguros que el Comité considere necesarios para cubrir los riesgos inherentes al Inmueble.
- x. Abrir las cuentas bancarias y bursátiles que sean necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso.
- xi. Suscribir los instrumentos públicos o privados inherentes a la comercialización de los Lotes con Servicios, incluyendo los necesarios para formalizar las Escrituraciones Individuales.
- xii. Mantener el Patrimonio Fideicomitado separado del resto de sus activos. En virtud de lo dispuesto en el artículo 1.685 y concordantes del CCyCN.
- xiii. Representar los intereses del Fideicomiso frente a todas las autoridades gubernamentales y ante cualquier tercero.
- xiv. Informar al Comité, en el menor tiempo posible, cualquier hecho o acto que implique un riesgo actual o potencial para el Patrimonio Fideicomitado o el cumplimiento del objeto del presente;
- xv. El Fiduciario no podrá dar u otorgar préstamos de dinero. Sí podrá tomar créditos, cuando las necesidades financieras lo requieran, con la autorización expresa del Comité. También podrán diferir / financiar los saldos de precio de los Boletos de Compraventa, en las condiciones que el Comité, en cada caso, instruya.
- xvi. Con la previa instrucción del Comité, el Fiduciario podrá iniciar, proseguir, acordar y desistir la tramitación de cualquier acción, juicio o procedimiento relacionado con el Patrimonio Fideicomitado. No será necesaria la conformidad del Comité cuando se requieran medidas urgentes.
- xvii. Interponer toda clase de defensas, peticiones y/o solicitudes, en cualquier juicio, acción o procedimiento iniciado contra el Fiduciario.
- xviii. Con la previa conformidad del Comité, y de contar con Bienes Fideicomitados líquidos disponibles y suficientes en su caso, transar, avenir o conciliar cualquier juicio, acción o procedimiento y efectuar los descargos o liberaciones que considere apropiados. En los supuestos que revistieran actual o potencial gravedad deberá requerir la previa opinión de un asesor en la materia, a fin de adoptar el mejor temperamento a seguir para mayor conveniencia del Fideicomiso, incluyendo transar, conciliar, allanarse, hacer quitas, esperas, remisiones, renunciaciones, etc.
- xix. Otorgar autorizaciones y mandatos. El Fiduciario podrá otorgar poderes especiales (no generales) de administración y/o disposición, bajo su exclusiva responsabilidad y la del eventual mandatario. La extensión de dichos poderes no podrá desvirtuar la figura y el rol que debe tener y conservar El Fiduciario.

### 5.3. Responsabilidad.

5.3.1. El Fiduciario no tendrá otras obligaciones, responsabilidades, facultades y derechos que aquellos que surgen expresamente del presente Contrato. Tampoco podrán endilgársele obligaciones o responsabilidades implícitas o tácitas.

5.3.2. Las obligaciones que asume el Fiduciario se limitan a aquellas detalladas precedentemente. El Fiduciario no está obligado a dar cumplimiento a obligaciones que pudiesen considerarse implícitas o tácitas. Especialmente, sin carácter limitativo, queda establecido que en ningún caso el Fiduciario será responsable por: (i) la ejecución de las obras que el Municipio determine realizar en el Loteo Firmano; y (ii) el resultado económico de la colocación de Inversiones Permitidas, en tanto dicha colocación se efectuase con ajuste al presente Contrato.

5.3.3. En ningún caso los bienes propios del Fiduciario responderán por las obligaciones contraídas en ejecución del presente Contrato de Fideicomiso, obligaciones que serán exclusivamente satisfechas con Bienes Fideicomitados.



5.3.4. Como regla general las obligaciones del Fiduciario son de medios. En ningún caso responderá el Fiduciario con su propio patrimonio, salvo culpa o dolo propios, declarados tales por sentencia judicial firme.

5.3.5. Ante situaciones imprevistas y/o la sanción de nuevas disposiciones emanadas de autoridades competentes que pudieran impedir y/o dificultar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, éste deberá requerir al Fiduciante las instrucciones necesarias.

5.3.6. El Fiduciario no será responsable por las acciones y/u omisiones en las que incurra de buena fe, basadas en, y de conformidad con, las instrucciones dadas por el Fiduciante.

5.3.7. En caso de plantearse situaciones respecto del alcance de sus deberes o derechos, también podrá el Fiduciario presentarse ante los tribunales competentes solicitando las medidas o ejerciendo las acciones que estime corresponder.

#### **5.4. Retribución del Fiduciario.**

5.4.1. Honorario mensual de administración. Como retribución de los servicios que preste bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a cobrar un 'honorario mensual de administración' de Pesos un millón (\$ 1.000.000,-) , con más el impuesto al valor agregado (IVA) que pudiera corresponder, honorario que se facturará y percibirá por adelantado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y que será actualizable trimestralmente conforme la variación que registre el índice del costo de la construcción que elabora y publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), o el que en el futuro pudiera reemplazarlo (el "Índice"). Ante una eventual insuficiencia de Fondos o liquidez transitoria del Fideicomiso, el pago de dicha retribución estará directamente a cargo del Fiduciante.

En atención a que el honorario mensual estipulado en el párrafo precedente se corresponde con valores del mes de mayo de 2025, en oportunidad de suscribir las Partes este Contrato de Fideicomiso se practicará una primera actualización sobre la base de la variación del Índice registrada entre el 1° de junio de 2025 y el día hábil inmediato anterior al de la firma de este Contrato practicándose, de allí en más, las actualizaciones trimestrales pactadas.

5.4.2. Honorario de estructuración. Por única vez y dentro de los diez (10) días de suscripto este Contrato, el Fiduciario percibirá, además, un 'honorario por estructuración' equivalente a un 'honorario mensual de administración'.

5.4.3. El Comité y el Fiduciario podrán, cada doce (12) meses y de mutuo acuerdo, reconsiderar el monto del 'honorario mensual de administración' que percibirá este último, entre otros motivos en atención a la operatoria del Fideicomiso, la cantidad de Adquirentes y el número de Solicitudes de Adquisición efectivamente suscriptas.

### **SECCIÓN SEXTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIANTE.**

#### **6.1. Derechos del Fiduciante.**

6.1.1. El Fiduciante sólo podrá ceder, total o parcialmente, los derechos que tiene y le corresponden como Beneficiario y Fideicomisario, no pudiendo ceder su posición contractual completa ni su carácter de Fiduciante.

6.1.2. Fijar y modificar las políticas de precio y/o modalidades de comercialización de los Lotes con Servicios a través del Comité, con el fin de cumplir con el objeto social del Fideicomiso. Sin perjuicio de ello, los valores de venta deberán surgir de una ponderación de los precios normales de mercado inmobiliario al efecto de no significar un menoscabo del patrimonio municipal.

6.1.3. Podrá, en cualquier momento, realizar nuevos aportes ya sea de bienes inmuebles (con la conformidad del Fiduciario), fondos líquidos y Aportes Transitorios que resulten útiles para el cumplimiento del objeto presente Contrato.



6.1.4. Los derechos que le corresponden al Fiduciante no se limitan a los enumerados en el texto de este Contrato. Le corresponden también todos aquellos derechos previstos en la legislación vigente aplicable y aquellos que se desprenden de la naturaleza y espíritu de este Contrato.

6.1.5. En caso de que, por haber celebrado acuerdos y/o convenios con otros entes públicos y/o privados relacionados con el objeto del Fideicomiso, como la promoción de viviendas, suelo y desarrollo urbanístico en general, le correspondan al Fiduciante derechos y obligaciones, podrá, con la conformidad del Fiduciario, ceder ambos al Fideicomiso para que este reciba los beneficios y las obligaciones sean cumplidas por el Fiduciario.

## 6.2. Obligaciones del Fiduciante.

6.2.1. La obligación principal del Fiduciante es la de transferir el dominio fiduciario de los inmuebles y entregar su posesión libre de ocupantes de cualquier especie y naturaleza.

6.2.2. Las correspondientes escrituras se realizarán por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires o el Escribano que designe el Fiduciante con acuerdo del Fiduciario. Todos los costos y erogaciones que aquellas demanden serán soportados por el Fideicomiso. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ordenanza 48 /2023 se declaró 'de interés social' el procedimiento de regularización dominial de los inmuebles y el de selección de sus eventuales Adquirentes, con el fin de posibilitar, potencialmente, la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

6.2.3. El Fiduciante se obliga a prestar toda la colaboración que le sea requerida por el Fiduciario para llevar adelante aspectos técnicos y legales para el cumplimiento del objeto del presente. De acuerdo con lo establecido en el Art. 6 de la Ordenanza 48/23 esta colaboración será prestada a través de la Secretarías de Economía y Producción, y de Legal y Técnica, así como a través de Subsecretarías de Hábitat y Vivienda, Urbanismo y de Enlace Social en Programas Habitacionales o por aquellos organismos o dependencia del Municipio que en el futuro los reemplacen. Esta colaboración no liberará al Fiduciario de sus obligaciones y responsabilidades.

## 6.3. Beneficiario.

6.3.1. El Fiduciante resulta ser el único Beneficiario y Fideicomisario del presente. Sin perjuicio de ello podrá ceder total o parcialmente los derechos que en ese carácter le corresponden.

6.3.2. Al Beneficiario le corresponde percibir el Excedente Financiero proveniente del precio que los compradores abonen al Fiduciario por la adquisición de los Lotes con Servicio.

6.3.3. El Excedente Financiero será puesto a disposición por el Fiduciario y transferido a la cuenta que el Comité indique, una vez cancelados los Gastos Deducibles.

6.3.4. El Beneficiario declara y consiente que no existe ninguna garantía sobre la existencia del Excedente Financiero, por lo que el riesgo inherente al mismo es asumido íntegramente por él.

## SECCIÓN SÉPTIMA. RENDICIÓN DE CUENTAS.

7.1. El Fiduciario pondrá a disposición del Fiduciante y Beneficiario, a través del Comité, un informe de Ingresos y egresos de la Cuenta Fiduciaria, con arreglo al artículo 1.675 del CCyCN y en base a las normativas de contabilidad y contralor a las cuales el Fiduciario debe ajustarse.



7.2. Estados contables. Con periodicidad anual y con estricto ajuste a las normas contables generalmente aceptadas y las mejores prácticas locales en la materia, el Fiduciario emitirá y pondrá a disposición del Fiduciante a través del Comité, los estados contables auditados del Fideicomiso.

7.3. Estados contables especiales. El Fiduciario confeccionará estados contables especiales con motivo de la eventual transferencia del Patrimonio Fideicomitido a un fiduciario sustituto, como también en oportunidad de liquidar el Fideicomiso y transmitir el Patrimonio Fideicomitido al Fideicomisario.

7.4. Libros y Registros. El Fiduciario llevará los registros contables correspondientes al fideicomiso en libros rubricados en forma separada a los libros del Fiduciario, de acuerdo con lo que prevén las normas de contabilidad de la República Argentina y lo establecido en este Contrato.

7.5. Forma. Toda la información precedente será puesta a disposición del Fiduciante en el domicilio del Fideicomiso. Transcurridos 30 (treinta) días corridos desde que el ponga a disposición del Comité la información a la que se refieren los apartados anteriores, sin que existiera observación alguna fundada, se considerará que las cuentas rendidas han sido formalmente aceptadas. La falta de observación nunca será considerada como aceptación en caso de hechos practicados con dolo

#### SECCIÓN OCTAVA. INDEMNIDAD.

8.1. El Fiduciante renuncia al derecho de reclamar al Fiduciario y a sus funcionarios, directores, empleados y agentes, indemnización y/o compensación alguna como consecuencia de cualquier daño y/o reclamo relacionado con el ejercicio por parte del Fiduciario y/o de sus funcionarios, directores, empleados y agentes de sus derechos, funciones y tareas conforme al presente Contrato de Fideicomiso y otros contratos complementarios y a las Instrucciones recibidas y/o consultas efectuadas y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con dicho Contrato, salvo dolo o culpa de su parte y/o de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y/o sus vinculadas calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente.

8.2. El Fiduciante se obliga a indemnizar y abonar al Fiduciario cualquier gasto, daño y/o perjuicio (incluyendo costas, honorarios y gastos razonables de asesoramiento legal y de otros agentes y asesores designados para la defensa del reclamo), en que el Fiduciario incurra o debiera incurrir con motivo o en ocasión de su actuación en virtud del presente Contrato de Fideicomiso y a las Instrucciones recibidas y/o consultas efectuadas y/o con los actos, procedimientos y/u operaciones contemplados y/o relacionados con el presente Contrato y cualquier otro contrato complementario, excepto que ello sea consecuencia del dolo o culpa del Fiduciario calificada como tal por una sentencia judicial firme dictada por un tribunal competente.

8.3. El Fiduciario notificará inmediatamente al Fiduciante sobre cualquier responsabilidad, daño y/o reclamo conforme al apartado precedente, actual o potencial, y suministrará al Fiduciante, a la mayor brevedad posible, toda la información y/o documentación en poder del Fiduciario relativa a los supuestos allí previstos, describiendo los detalles del reclamo o acción en cuestión y brindando la cooperación que el Fiduciante razonablemente solicite al Fiduciario.

8.4. Las disposiciones de esta cláusula se mantendrán en vigencia hasta la prescripción de las acciones para reclamar los pagos debidos por los conceptos antes mencionados, aun cuando la prescripción de las acciones opere con posterioridad al vencimiento del plazo de vigencia del Fideicomiso.



## **SECCIÓN NOVENA. RENUNCIA O REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO. DESIGNACIÓN DEL FIDUCIARIO SUSTITUTO.**

9.1. **Renuncia del Fiduciario.** El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento a sus funciones, previa notificación por escrito al Fiduciante, con una anticipación no menor a sesenta (60) días a la fecha en que la renuncia será efectiva. No obstante, el Fiduciario permanecerá en funciones hasta tanto se designe un fiduciario sucesor (el "Fiduciario Sucesor") y éste haya aceptado el cargo y los términos del presente Contrato de Fideicomiso y se le hayan transferido los Bienes Fideicomitados, o bien hayan transcurrido noventa (90) días de la fecha en que la renuncia del Fiduciario resultó efectiva sin que el Fiduciante haya designado un fiduciario sucesor.

9.2. **Remoción del Fiduciario.** El Fiduciante sólo podrá remover al Fiduciario de sus funciones con causa en el incumplimiento de lo prescripto por el artículo 1674 del CCyCN, previa notificación por escrito con una anticipación no menor a sesenta (60) días de la fecha en que la remoción del Fiduciario resultará efectiva. No obstante, el Fiduciario permanecerá en funciones hasta tanto no se haya designado al Fiduciario Sucesor, éste haya aceptado el cargo y los términos del presente Contrato de Fideicomiso y se le hayan transferido los Bienes Fideicomitados, o bien hayan transcurrido noventa (90) días de la fecha en que la remoción resultó efectiva.

9.3 **Otros supuestos de vacancia. Efectos.** En caso de renuncia, remoción o cualquier otro supuesto de vacancia no expresamente contemplado en este Contrato, transcurridos noventa (90) días desde la fecha en que la renuncia, la remoción o cualquier otro supuesto de vacancia se hubieran hecho efectivos sin que el Fiduciante haya designado un Fiduciario Sucesor, el Fiduciario podrá considerar extinguido el Fideicomiso y transferir los Bienes Fideicomitados remanentes al Fideicomisario.

9.4. **Cualquier Persona con la cual se fusione el Fiduciario, o cualquier sociedad resultante de la fusión o transformación del Fiduciario, o cualquier sociedad a la cual el Fiduciario, transfiera su posición de tal bajo el presente, será sucesora del Fiduciario en tanto: (i) medie conformidad expresa y escrita del Fiduciante; (ii) la sociedad sucesora reúna las calidades para serlo establecidas por la legislación vigente a dicho momento; y (iii) asuma en forma expresa el cumplimiento de todos los compromisos y obligaciones del Fiduciario bajo este Contrato.**

## **SECCIÓN DÉCIMA. DE LOS GASTOS DEDUCIBLES.**

### **10.1. Gastos Deducibles.**

Constituirán Gastos Deducibles con cargo al Fideicomiso, los siguientes:

(i) Los gastos, honorarios, tasas, contribuciones e Impuestos del Fideicomiso que se requieran para la preparación, celebración, otorgamiento, administración, modificación y liquidación de todos los actos relativos al Fideicomiso, incluyendo cualquier otro gasto en que incurra el Fiduciario vinculado al Fideicomiso o resulte necesario a los efectos del presente, los seguros, honorarios del Fiduciario y aquellos gastos de asesoramiento, servicios de terceros y asistencias profesionales eventualmente necesarias.

(ii) los costos de conservación y custodia de los Bienes Fideicomitados, en especial los gastos de las transferencias del Inmueble (incluyendo la transferencia del dominio a favor del Fideicomiso, del Municipio y de los Adquirentes), y de liquidación de los Bienes Fideicomitados;



(iii) gastos de apertura y mantenimiento de cuentas bancarias, gastos de custodia, operaciones de cambio y cualquier otro costo y/o gasto que se determine en el presente Contrato;

(iv) Los gastos y honorarios que resulten de la contratación del auditor externo del Fideicomiso, o cualesquiera restantes empresas o profesionales, en materia contable, impositiva, jurídica, notarial, tecnológica, etc., que el Fiduciario contrate conforme Instrucciones.

(v) los destinados al cobro judicial y extrajudicial de crédito del Fideicomiso, para el mantenimiento de su integridad, recupero, conservación, etc., de los Bienes Fideicomitados.

(vi) Cualquier otro que, razonablemente, debiera efectuarse para el cumplimiento del objeto y la finalidad de este contrato.

En ningún caso se exigirá al Fiduciario, salvo dolo o culpa de su parte, de sus administradores, dependientes, mandatarios o agentes, realizar, con fondos 'propios', gasto alguno, o contraer obligación alguna, vinculado/a al Fideicomiso a este Contrato de Fideicomiso.

#### 10.2. Fondo de Gastos.

Es el fondo por constituir y reponer con Bienes Fideicomitados, cuyo objeto es asegurar el pago de, al menos, un bimestre de Gastos Deducibles, por lo que su monto inicial será igual o superior al estimado para un bimestre de Gastos Deducibles. El Fondo de Gastos será mensualmente repuesto con Bienes Fideicomitados disponibles o invertidos en la/s Cuenta/s Fiduciaria/s. Las sumas incluidas en el Fondo de Gastos integran los Bienes Fideicomitados y podrán conformar Inversiones Permitidas.

### SECCIÓN DÉCIMO PRIMERA. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO. FONDO DE RESERVA DE LIQUIDACIÓN. ORDEN DE PRELACIÓN

#### 11.1 Extinción del Fideicomiso.

El Fideicomiso se extinguirá: (i) por el cumplimiento del objeto del presente; (ii) por el cumplimiento del plazo previsto en la cláusula 2.3. del Contrato de Fideicomiso o, en el hipotético caso de futuras prórrogas, al vencimiento del plazo máximo legalmente admitido; (iii) por mutuo acuerdo entre las Partes del Contrato de Fideicomiso; (iv) con la entrada en vigencia de cambios en la legislación aplicable que toman ilegal el objeto del presente; (v) ante cualquier hecho, acto u omisión, del Fiduciante, del Fiduciario o de terceros, que tomen de imposible cumplimiento el objeto del presente Contrato; (vi) ante la insuficiencia de Bienes Fideicomitados para recomponer el Fondo de Gastos, afrontar Gastos Deducibles o cumplimentar las Instrucciones que curse el Comité, ello en defecto de integración, por el Fiduciante, de los Bienes Fideicomitados adicionales necesarios, dentro de un plazo razonable, esto último a exclusivo criterio del Fiduciario; o, (vii) transcurridos noventa (90) días de la eventual renuncia o remoción del Fiduciario sin que se hubiera designado y comunicado al Fiduciario, un Fiduciario Sucesor.

En caso de proceder a su liquidación, deberán ser cancelados todos los pasivos y/o desinteresados los compradores y entregar la totalidad de los bienes que conformen el patrimonio fideicomitado al Fiduciante. Se celebrarán las correspondientes escrituras traslativas de dominio.



## 11.2. Disolución y liquidación. Administración.

Disuelto el Fideicomiso, por el motivo que fuera, el Fiduciario procederá a cancelar todas sus obligaciones pendientes y a transferir el Patrimonio Fideicomitado remanente, incluyendo los créditos y/o derechos de cobro pendientes, al Fideicomisario.

Los gastos que demande la liquidación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado remanente conformarán Gastos Deducibles y, en consecuencia, serán atendidos con Bienes Fideicomitados. Si los Bienes Fideicomitados resultaran insuficientes al efecto, la eventual diferencia deberá ser afrontada por el Fiduciante, de conformidad con lo dispuesto en el presente.

Concluida la liquidación y transferencia del Patrimonio Fideicomitado remanente al Fideicomisario, el Fiduciario remitirá al Fiduciante una 'rendición de cuentas final', la cual incluirá la aplicación del eventual Fondo de Reserva de Liquidación del punto inmediato siguiente.

El Fiduciario tendrá derecho a percibir los honorarios pactados en el presente hasta el momento mismo de la efectiva transferencia del Patrimonio Fideicomitado remanente al Fideicomisario, o al Fiduciario Sucesor en su caso.

## 11.3. Fondo de Reserva de Liquidación.

Extinguido el Fideicomiso, el Fiduciario podrá conformar un Fondo de Reserva de Liquidación para solventar eventuales Gastos Deducibles posteriores a su extinción, por un monto razonable y debidamente fundados.

## 11.4. Orden de Prelación.

En todos los supuestos de disolución y liquidación, el Patrimonio Fideicomitado será destinado conforme el siguiente orden de prelación:

- (i) pago de los impuestos del Fideicomiso y Gastos Deducibles;
- (ii) Reintegro del Fondo de Gastos;
- (iii) Cancelación de otros pasivos del Fideicomiso;
- (iv) Previsiones por contingencias e impuestos y Fondo de Reserva de Liquidación;
- (v) Transferencia del excedente a favor del Beneficiario.

## SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS. JURISDICCIÓN.

### 12.1. Notificaciones y domicilios.

A todos los efectos legales, Las Partes constituyen domicilios físicos y electrónicos en los indicados en el encabezamiento del presente, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que se practiquen, los que subsistirán mientras no se notifique su cambio en forma fehaciente a la otra.

Las notificaciones o comunicaciones que se cursen a los domicilios físicos se considerarán recibidas en la fecha que se indique en el correspondiente sello de recepción, en el que deberá constar en forma claramente legible el día y hora de la diligencia. En cuanto a las



comunicaciones o notificaciones cursadas a los domicilios electrónicos constituidos en el presente, se las considerará recibidas por la parte destinataria en la fecha y hora en que sean remitidos por la otra parte, siempre y cuando el remitente no reciba un aviso de falla en la entrega.

### 12.2. Jurisdicción. Solución de Controversias.

Toda controversia que se suscite entre las partes, con relación a este Contrato, su interpretación y cumplimiento, será sometida a mediación oficial. Fracasada la mediación, se resolverá por ante los Tribunales Civiles y Comerciales de la ciudad de La Plata, renunciando las Partes a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, las partes suscriben (3) tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, uno de ellos para presentar ante la Inspección General de Justicia para su inscripción.

RICARDO PEDRO TURICHET  
INTENDENTE MUNICIPAL  
MARCOS PÁJ

Néstor E. Francescingsal  
Vicepresidente

Firmas Certificadas en el  
Sello de Certificaciones de  
firmas número 7020119314

